



Fall-Nr.: B 2019/160
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 04.03.2020
Entscheiddatum: 23.01.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.01.2020

Baurecht. Baustopp. Art. 147 und Art. 158 i.V.m. Art. 159 Abs. 1 lit. a PBG (sGS 731.1). Die streitigen Baubewilligungen für zwei Mehrfamilienhäuser waren mit einem Ausnützungsbonus von 5 % (gemäss anwendbarem Baureglement) unter der Voraussetzung der Erfüllung des Minergie-Baustandards erteilt worden. Die Minergie-Zertifizierung der beiden Häuser wurde in der Folge von Seiten der Energieagentur abgebrochen mit der Begründung, dass die verlängerte Frist für die provisorischen Minergie-Zertifikate am 19. Mai 2019 abgelaufen sei. Das Verwaltungsgericht erkannte, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid den zufolge Ablaufs der Geltungsdauer der provisorischen Minergie-Zertifikate verfügten Baustopp zu Recht bestätigt habe. Es hielt zudem fest, die Frage der Ausnützung tangiere beide Häuser in gleicher Weise, indem für das Baugrundstück eine Gesamtausnutzungsberechnung erstellt worden sei. Damit lasse sich das Bauverbot nicht ohne Weiteres auf eines der Häuser beschränken (Verwaltungsgericht, B 2019/160). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 17. März 2021 abgewiesen (Verfahren 1C_118/2020).

Entscheid vom 23. Januar 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Marty Gmür Galbier Rechtsanwälte,
Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach 253, 9501 Wil,

gegen

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

Vorinstanz,

Baukommission B.__,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Baustopp

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

A.__ ist Eigentümer des 1'915 m² grossen Grundstücks Nr. 000, Grundbuch B.__, welches in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegt (Zonenplan der Stadt B.__ vom 25. November 1992). Die Baukommission B.__ erteilte ihm mit Beschluss vom 16. November 2011 die Baubewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses (nachfolgend MFH 1) mit fünf Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 000. Mit der Erteilung der Baubewilligung wurde die unter anderen von C.__ erhobene Einsprache im Wesentlichen abgewiesen. Den gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs (Nr. 11-7139) schrieb das Baudepartement des Kantons St. Gallen am 21. August 2012 als gegenstandslos geworden ab, nachdem A.__ während des Rekursverfahrens am 19. März 2012 eine Projektänderung eingereicht hatte und diese von der Baukommission B.__ mit Beschluss vom 14. Mai 2012 bewilligt worden war. Am 15. Juni 2012 hatte A.__ das Baugesuch für die Erstellung eines zweiten



St.Galler Gerichte

Mehrfamilienhauses (MFH 2) mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 000 zusammen mit einer zweiten Projektänderung zu MFH 1 eingereicht. Die in der Folge am 29. August 2012 erteilte Baubewilligung bestätigte den Niveaupunkt des MFH 2 mit 609.91 m ü.M. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) wurde mit 415.09 m² berechnet mit der Feststellung, dass damit die Ausnützung von Grundstück Nr. 000 vollständig ausgeschöpft sei. Zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung wurde die von C.___ erhobene Einsprache abgewiesen (act. G 9/6/4). Der Beschluss/Entscheid der Baukommission vom 29. August 2012 erwuchs in Rechtskraft.

A.b.

Am 22. Oktober 2012 beantragte A.___ die Bewilligung weiterer Projektänderungen an den MFH 1 (dritte Projektänderung) und 2 (erste Projektänderung). Nachdem im Rahmen des vereinfachten Verfahrens keine Einsprachen erhoben worden waren, wurde die Baubewilligung für die beantragten Projektänderungen mit Verfügung der Baukommission vom 21. Dezember 2012 erteilt. Sie erwuchs in Rechtskraft. Am 27. August 2013 ersuchte A.___ um eine vierte Projektänderung am MFH 1 und eine zweite Projektänderung am MFH 2. Während der öffentlichen Auflage dieses Projektänderungsgesuchs erhoben unter anderen C.___ Einsprache bei der Baukommission B.___. Diese wies die Einsprache mit Beschluss vom 13. Januar 2014 ab, soweit sie darauf eintrat, und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung. Den gegen diesen Beschluss unter anderen von C.___, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. A. Keller, St. Gallen, erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 16. Mai 2014 im Sinn der Erwägungen gut, soweit es darauf eintrat, und hob Baubewilligung und Einspracheentscheid der Baukommission B.___ vom 13. Januar 2014 vollumfänglich auf. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Wil, für A.___ mit Eingabe vom 28. Mai 2014 Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2014/99 vom 28. Juni 2016 abwies. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

A.c.

Am 15. Dezember 2016 ersuchte A.___ um Bewilligung von weiteren Projektänderungen an den MFH 1 (5. Projektänderung) und 2 (3. Projektänderung). Während der öffentlichen Auflage dieses Projektänderungsgesuchs erhoben C.___, vertreten durch Rechtsanwalt Keller, Einsprache bei der Baukommission. Diese wies die Einsprache mit Beschluss vom 8. Mai 2017 ab, soweit sie darauf eintrat, und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung. Den gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 24. August 2018 im Sinn der Erwägungen gut und hob Baubewilligung und Einspracheentscheid der



St.Galler Gerichte

Baukommission vom 8. Mai 2017 vollumfänglich auf mit der Begründung, dass das Bauvorhaben die höchstzulässige Ausnützung um 14.42 m² überschreite (Ausnützungsziffer von 0.5 gemäss Art. 13 Abs. 1 des Baureglements der Stadt B.__ vom 25. November 1992 mit Nachträgen [BauR] mit Minergiebonus von 5 % [Art. 13 Abs. 3 BauR, Nachtrag IV vom 6. November 2008]). Das Verwaltungsgericht wies die hiergegen erhobene Beschwerde mit Entscheid B 2018/206 vom 13. Mai 2019 ab. Gegen diesen Entscheid erhob A.__ Beschwerde beim Bundesgericht.

Gegen die zwischenzeitlich von A.__ eingereichten weiteren zwei Projektänderungsgesuche an den MFH 1 und 2 wurden vier Einsprachen erhoben. Nach einer formlosen Sistierung dieser Projektänderungsgesuche durch die Baukommission beantragte A.__ mit Schreiben vom 14. Februar 2019 bei der Baukommission die Erteilung von zwei Teilbaubewilligungen zu den beiden Projektänderungsgesuchen. Mit Beschluss vom 20. Mai 2019 hiess die Baukommission die Einsprachen im Wesentlichen gut und verweigerte die Teilbaubewilligungen. Mit einem weiteren Beschluss vom 20. Mai 2019 verweigerte die Baukommission die Erteilung der Baubewilligung für die Umgebungsarbeiten. Dagegen erhob A.__ am 11. Juni 2019 Rekurse beim Baudepartement (vgl. act. G 2 S. 3).

A.d.

Am 27. Mai 2019 verfügte die Baukommission die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 000 mit sofortiger Wirkung (Dispositiv-Ziffer 1). Eine Wiederaufnahme der Arbeiten könne erst erfolgen, wenn ein neues provisorisches Minergie-Zertifikat eingereicht sei (Dispositiv-Ziffer 2). Sollte das Bauprojekt stattdessen auf die maximale Bruttogeschossfläche W2 (AZ 0.5) reduziert werden, sei ein Projektänderungsgesuch samt Energienachweis einzureichen und von der Baukommission zu bewilligen. Die Bauarbeiten könnten fortgesetzt werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen sei (Dispositiv-Ziffer 3). Zur Begründung führte die Baukommission aus, die rechtskräftige Baubewilligung, auf deren Basis derzeit gebaut werde, enthalte einen Ausnützungsbonus, der die Erreichung des Minergie-Standards voraussetze. Die Energieagentur St. Gallen GmbH habe am 21. Mai 2019 entschieden, die Minergie-Zertifizierung für die MFH auf Grundstück Nr. 000 abzubrechen und das Minergie-Label nicht zu erteilen. Voraussetzung für den Baubeginn sei jedoch das Vorliegen eines provisorischen Minergie-Zertifikats gewesen. Nachdem dieses weggefallen sei, sei das Baugrundstück mit dem in Ausführung stehenden Bauvorhaben deutlich übernutzt. Es müsse daher bei der Energieagentur ein neuer Antrag nach dem aktuellen Minergie-Reglement gestellt werden. Bis zum Vorliegen des Nachweises müssten deshalb die Bauarbeiten eingestellt werden (act. G



St.Galler Gerichte

9/6/1). Den gegen diese Verfügung von A.___ erhobenen Rekurs (act. G 9/1) wies das Baudepartement mit Entscheid vom 9. Juli 2019 ab (act. G 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Marty für A.___ mit Eingabe vom 15. Juli 2019 Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, es seien der Rekursentscheid sowie die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Mai 2019 vollumfänglich aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Beschwerde- und für das vorinstanzliche Verfahren zulasten der Beschwerdegegnerin (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 2. August 2019 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter die gestellten Rechtsbegehren (act. G 5).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 21. August 2019 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid (act. G 8). Die Beschwerdegegnerin stellte in der Eingabe vom 16. September 2019 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Sie verwies ebenfalls auf die Ausführungen im Rekursentscheid (act. G 11).

B.c.

Mit Eingabe vom 30. September 2019 stellte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers unter Hinweis auf seine Ausführungen in der Beschwerdeergänzung (act. G 5 S. 9 Ziff. 8) zusätzlich den Antrag, es sei eventualiter die Baustopp-Verfügung auf das MFH 2 zu beschränken und für das MFH 1 aufzuheben. Auf eine Stellungnahme zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin verzichtete er (act. G 13). Am 7. Oktober 2019 gab der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers den Verzicht auf eine Stellungnahme zur Vernehmlassung der Vorinstanz bekannt (act. G 15). Vorinstanz und Beschwerdegegnerin verzichteten auf eine Stellungnahme zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 30. September 2019 (act. G 19). Im Nachgang zu einer Mitteilung des voraussichtlichen Behandlungszeitpunktes der Streitsache (1. Quartal 2020; act. G 18) ersuchte der Beschwerdeführer um rasche, frühere Entscheidung (act. G 20).

B.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.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Als Adressat des angefochtenen Rekursentscheides ist der Beschwerdeführer zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 15. Juli 2019 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 2. August 2019 (act. G 5) formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Der in der Eingabe vom 30. September 2019 nachträglich gestellte Eventualantrag (Beschränkung der Baustopp-Verfügung auf ein Haus; act. G 13) bewirkt keine Änderung des Klagefundaments (vgl. dazu statt vieler VerwGE B 2017/254 vom 2. Mai 2019, E. 3.2.1), sondern stellt eine zulässige Ergänzung des bereits in der Beschwerde gestellten Antrags dar. Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten, als darin die die Aufhebung der erstinstanzlichen Verfügung vom 27. Mai 2019 verlangt wird, da an deren Stelle der Rekursentscheid getreten ist ("Devolutiveffekt", BGE 134 II 142 E. 1.4; BGer 1C_166/2013 vom 27. Juni 2013 E. 1.1 und 2C_204/2015 vom 21. Juli 2015 E. 1.2).

2.

2.1.

Nach Art. 158 i.V.m. Art. 159 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) kann die zuständige Gemeindebehörde die Einstellung von Bauarbeiten verfügen, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Beim Baustopp im Sinn von Art. 159 Abs. 1 lit. a PBG handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme (vgl. Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Bau- und Planungsrecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 614). Nach Art. 18 Abs. 1 VRP können zur Erhaltung des Zustands oder zur Sicherung bedrohter rechtlicher Interessen vorsorgliche Massnahmen getroffen werden. Diese sind dazu bestimmt, den bestehenden Zustand oder bedrohte Interessen während des Hauptverfahrens einstweilen zu sichern und zu verhindern, dass der Entscheid in der Hauptsache vorweggenommen wird. Vorsorgliche Massnahmen sind auch geeignet, einen widerrechtlich geschaffenen Zustand vorläufig zu beseitigen. Für den Erlass vorsorglicher Massnahmen sind die Interessen der Beteiligten und der Öffentlichkeit



gegeneinander abzuwägen und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (vgl. VerwGE B 2012/171 vom 10. Oktober 2012 E. 4.1 mit Hinweisen).

2.2.

Im vorinstanzlichen Entscheid wurde unter anderem festgehalten, die Baubewilligungen vom 16. November 2011 (Haus 1) und 29. August 2012 (Haus 2) seien an die Auflage geknüpft worden, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Kopie des provisorischen Minergie-Zertifikats und vor Bezug der Bauten das definitive Minergie-Zertifikat eingereicht werden müsse. Dieser Auflage sei der Beschwerdeführer nachgekommen. Mit Schreiben vom 21. Mai 2019 habe die Energieagentur mitgeteilt, dass die Minergie-Zertifizierung der beiden Häuser abgebrochen und das definitive Label Minergie nicht erteilt werde. Die am 19. Mai 2014 ausgestellten provisorischen Minergie-Zertifikate seien auf drei Jahre ausgestellt worden und seien nur einmal um zwei Jahre verlängerbar. Die verlängerte Frist sei am 19. Mai 2019 abgelaufen. Bei beiden MFH sei daher eine formelle Baurechtswidrigkeit gegeben, weil durch die Weiterführung der Bauarbeiten trotz Wegfalls des provisorischen Zertifikats von den Auflagen in den Baubewilligungen abgewichen werde. Am Umstand, dass die Auflagen auch nach Aufnahme der Bauarbeiten weiterhin eingehalten werden müssten, ändere nichts, dass der Beschwerdeführer wieder neue Gesuche einreichen könne. Bis zum Vorliegen neuer provisorischer Zertifikate würden die Bauarbeiten unrechtmässig erfolgen. Auch die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens gebe keinen Anspruch auf Fortführung der Arbeiten. Der Erlass des Baustopps erweise sich als rechtmässig (act. G 2 S. 8).

In Ziff. 5 der Baubewilligungen vom 16. November 2011 und 29. August 2012 sei der Beschwerdeführer darauf hingewiesen worden, dass bei Nichteinhaltung der Auflagen Massnahmen nach Art. 130 f. des Baugesetzes (BauG; in Kraft gewesen bis 30. September 2017), wie Baueinstellung usw., ergriffen würden. Der Beschwerdeführer habe auch gewusst, dass die am 3. Mai 2017 erfolgte Verlängerung der provisorischen Minergie-Zertifikate nach dem 19. Mai 2019 nicht mehr erstreckbar gewesen sei. Schon aufgrund seines Berufs als Architekt habe dem Beschwerdeführer bekannt sein müssen, dass ein Verfahren zum Erhalt eines provisorischen Zertifikats ab Antragstellung nur gerade 4-6 Wochen dauere. Trotzdem habe er sich nicht (rechtzeitig) um die Erneuerung der Zertifikate gekümmert. Wenn er vorbringe, die Decken sowie Dachbrüstungen müssten zur Vermeidung von Gebäudeschäden dringend fertiggestellt werden, so erscheine das wenig glaubwürdig, zumal er sich in der Zwischenzeit (zumindest bis 5. Juli 2019) nicht für den Erhalt der provisorischen Minergie-Zertifikate eingesetzt habe. Der in den Baubewilligungen enthaltene Ausnützungsbonus von 5 % setze die Erreichung des Minergie-Standards voraus.



Derzeit bestehe keine Gewähr, dass die Bauten diesen Standard erfüllen würden, weshalb die Schaffung faktischer Zustände, die einen Rückbau verhindern oder erschweren würden, mit einem Baustopp zu verhindern sei. Ein milderes Mittel sei nicht erkennbar. Die mit einer Baueinstellung verbundenen Risiken und allfälligen finanziellen Mehraufwendungen würden das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Bauordnung nicht überwiegen. Den aus der Baueinstellung allenfalls erwachsenden Schaden habe der Beschwerdeführer zu verantworten. Wer von rechtskräftigen Auflagen abweiche, müsse damit rechnen, dass die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung verfüge. Diese sei entsprechend verhältnismässig. Nachdem eine Baueinstellungsverfügung keinen Sinn mache, wenn einem allfälligen Rekurs nicht gleichzeitig auch die aufschiebende Wirkung entzogen werde und die befürchteten Gebäudeschäden wenig glaubhaft seien, sei auch die Anordnung des Entzugs der aufschiebenden Wirkung nicht zu beanstanden (act. G 2 S. 8 f.).

2.3.

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die Feststellung im vorinstanzlichen Entscheid, wonach die Auflage betreffend Beibringung eines provisorischen Minergie-Zertifikats auch nach Aufnahme der Bauarbeiten eingehalten werden müsse und die Weiterführung der Bauarbeiten ohne Zertifikate nicht rechtmässig sei, beruhe auf einer falschen Beurteilung des Ablaufs der Geltungsdauer der provisorischen Minergie-Zertifikate (act. G 5 S. 4 Mitte). Die Erfüllung der zweiten Auflage einer Einreichung definitiver Minergie-Zertifikate (vor Bezug der Neubauten) sei zur Zeit weder fällig noch möglich. Die Ausstellung des provisorischen Zertifikats beinhalte die Feststellung, dass die geplante Baute nach Erstellung gemäss den Unterlagen den Minergie-Standard einhalten werde. Ob die provisorisch zertifizierten Bauten nach Bauabschluss tatsächlich den Anforderungen des Minergie-Baustandards entspreche, könne erst nach Bauvollendung im Verfahren zur definitiven Zertifizierung geprüft werden. Die Befristung der provisorischen Zertifikate werde von der Vorinstanz zu Unrecht zum Anlass genommen, daraus das Vorliegen einer formellen Baurechtswidrigkeit abzuleiten. Sie betrachte die vor Baubeginn (einmalig) zu erfüllen gewesene Auflage unzutreffend auch als nach Aufnahme der Bauarbeiten weiterhin geltende und (dauernd) einzuhaltende Auflage. Einer Auflage, die bereits erfüllt worden sei, komme keine weiter andauernde Wirkung zu. Der Ablauf der Geltungsdauern der provisorischen Zertifikate ändere nichts am Ergebnis der materiellen Prüfung des Gesuchs und Feststellung der Richtigkeit im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung. Seither erhöhte Anforderungen an die Erfüllung des Minergie-Standards seien auf den vorliegenden Fall nicht nachträglich anwendbar. Der Abbruch der Zertifizierung schliesse eine definitive Zertifizierung der beiden Gebäude unter neuen



Registrationsnummern nicht aus. Es fehle jede Berechtigung zur Annahme, das Minergie-Zertifikat könne nicht mehr erreicht werden. Für die Zertifizierung der rechtskräftig bewilligten Bauten könne nicht die Erfüllung nachträglich erhöhter Anforderungen verlangt werden. Solches käme einer Rückwirkung neuer Bauvorschriften gleich. Hinzu komme, dass der mit Wirkung für beide Gebäude verfügte Baustopp unverhältnismässig und auch daher aufzuheben sei. Für beide Bauten bestehe eine gesamte Ausnützungsberechnung. Wäre eine nachträgliche Reduktion der Ausnützung auf 0.5 (statt 0.525) wegen Nichterfüllung des Minergiestandards nötig, würde dies nicht zur Notwendigkeit von Rückbauten an beiden Gebäuden führen. Die Reduktion der Ausnützung nur bei einem Gebäude wäre zulässig. Der Baustopp sei gegebenenfalls auf eines der Gebäude zu beschränken (act. G 5). Damit könnte zur Vermeidung grosser Schäden am Bau infolge des verfügten Baustillstandes wenigstens an einem der beiden Häuser (MFH 1) weitergebaut und eine allenfalls notwendige Reduktion der anrechenbaren Geschossfläche im Ausmass des Minergie-Bonus beim MFH 2 vorgenommen werden, sollte eine solche bei Nichterhalt einer erneuten Minergie-Zertifizierung unumgänglich sein (act. G 13).

3.

3.1.

Nach Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Die Baubewilligungen vom 16. November 2011 (MFH 1) und 29. August 2012 (MFH 2) wurden mit einem Ausnützungsbonus von 5 % (gemäss Art. 13 Abs. 3 BauR in der Fassung gemäss Nachtrag vom 9. Juni 2009) unter der Voraussetzung der Erfüllung des Minergie-Baustandards erteilt. Hierbei handelt es sich um eine Auflage in dem Sinn, als deren Nichterfüllung sich zwar nicht auf den Bestand der Bewilligung auswirkt, die Erfüllung jedoch mit den Mitteln des Verwaltungszwangs (Baustopp) durchgesetzt werden kann (vgl. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht "in a nutshell", 3. Aufl. 2017, S. 217). Unbestritten blieb, dass der Beschwerdeführer die in den Baubewilligungen enthaltene Auflage betreffend Einreichung einer Kopie des provisorischen Minergie-Zertifikats vor Beginn der Bauarbeiten erfüllte. Als weitere Auflage ist in den erwähnten Baubewilligungen vermerkt, dass *vor Bezug der Bauten* das definitive Minergie-Zertifikat eingereicht werden muss (act. G 9/6/4, G 9/6/5). Fest steht, dass die Minergie-Zertifizierung der beiden Häuser von Seiten der Energieagentur abgebrochen wurde mit der Begründung, dass die verlängerte Frist für die provisorischen Minergie-Zertifikate am 19. Mai 2019 abgelaufen sei (act. G 9/6/2). Streitig ist, ob die Vorinstanz



im angefochtenen Entscheid den zufolge Ablaufs der Geltungsdauer der provisorischen Minergie-Zertifikate verfügten Baustopp zu Recht bestätigte. Hierbei ist der chronologische Ablauf des Verfahrens mit Projektänderungsgesuchen und Bewilligungen - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 2 S. 2 f.) - im konkreten Zusammenhang nicht irrelevant. Auch wenn der Verfahrensablauf nicht unmittelbar die Frage des Baustopps betrifft, zeigt er doch die konkreten Verhältnisse anschaulich auf. Das langwierige Baubewilligungsverfahren bildete zumindest mittelbar die Ursache des Ablaufs der zeitlichen Geltungsdauer der provisorischen Zertifikate. Daher kann auch nicht von Stimmungsmache gegen den Beschwerdeführer (act. G 2 S. 3 oben) gesprochen werden.

3.2.

Zutreffend ist, dass der Abbruch des Zertifizierungsverfahrens an der ursprünglichen Erfüllung der Auflage betreffend *Einreichung* der provisorischen Minergie-Zertifikate *als solcher* nichts ändert. Jedoch verloren die provisorischen Zertifikate durch den Verfahrensabbruch ihre Gültigkeit. Zudem stellte die Energieagentur - und dies ist hier von Bedeutung - die Beendigung des Zertifizierungsverfahrens explizit mit Hinweis darauf fest, dass das *definitive* Label Minergie nicht erteilt und die entsprechenden Registrationsnummern gelöscht würden. Dem Beschwerdeführer wurde es freigestellt, einen Antrag nach aktuellem Minergie-Reglement einzureichen, um neue *provisorische* Minergie-Zertifikate zu erhalten (act. G 9/6/2). Diese Gegebenheiten bewirkten das nachträgliche Dahinfallen der rechtlichen Voraussetzungen der in den Baubewilligungen gewährten erhöhten Ausnützung, zumal letztere unter der Auflage eines noch laufenden, zur *definitiven* Zertifizierung führenden Verfahrens bewilligt worden war. Hierdurch wurde im Hinblick auf die ohne Zertifizierungsverfahren drohende Übernutzung der Bauliegenschaft gleichzeitig ein unrechtmässiger Zustand im Sinn von Art. 159 Abs. 1 lit. a PBG geschaffen und damit ein Grund für die Baueinstellungsverfügung. Hieran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass ein neues Zertifizierungsverfahren eingeleitet werden kann, zumal die erneute Antragstellung einen vollständigen Neubeginn des Zertifizierungs-Verfahrens bewirkt.

Die vom Beschwerdeführer angesprochene Frage, ob zwischenzeitlich erhöhte Anforderungen an die Erfüllung des Minergie-Standards auf den vorliegenden Fall nachträglich anwendbar sind oder nicht (act. G 5 S. 7), ist - da nicht Verfahrensgegenstand - nicht im vorliegenden Verfahren zu beantworten. Immerhin ist festzuhalten, dass es bei einer allfälligen Anwendung geänderter Minergie-Vorschriften entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 5 S. 9) nicht um eine Rückwirkung neuer (öffentlicher) Bauvorschriften geht, zumal einzig Normen des



St.Galler Gerichte

Reglements des Vereins Minergie (vgl. act. G 6/2) in Frage stehen. Diese Gegebenheiten haben keinen Einfluss auf die Beantwortung der Frage der Rechtmässigkeit der Einstellung des Bauverfahrens. Im Weiteren tangiert die Frage der Ausnützung beide Häuser in gleicher Weise, indem für das Baugrundstück eine Gesamtausnutzungsberechnung erstellt wurde (vgl. act. G 8/6/4 f., je S. 7). Damit lässt sich das Bauverbot nicht ohne Weiteres auf eines der Häuser beschränken (vgl. act. G 13). Für eine solche Beschränkung ist auch deshalb kein Grund ersichtlich, weil nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen im angefochtenen Entscheid ein Zertifizierungsverfahren von der Einreichung des Antrags bis zum Vorliegen des provisorischen Minergie-Zertifikats in der Regel lediglich 4-6 Wochen dauert (act. G 2 S. 9) und der Beschwerdeführer somit zwischenzeitlich längst ein solches Zertifikat hätte erhalten können. Unter den geschilderten Umständen fehlt es an einem Anlass, aufgrund dessen der nachvollziehbar begründete vorinstanzliche Entscheid zu beanstanden wäre.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf diesen Betrag wird der Kostenvorschuss von CHF 4'000 angerechnet und der verbleibende Betrag von CHF 1'000 an den Beschwerdeführer zurückerstattet.

4.2.

Beim gegebenen Verfahrensausgang entfällt ein Anspruch des Beschwerdeführers auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdegegnerin haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 829); beide stellten auch keinen Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Der Beschwerdeführer trägt die amtlichen Kosten von CHF 3'000, unter Anrechnung



des von ihm geleisteten Kostenvorschusses von CHF 4'000 und Rückerstattung des verbleibenden Betrages von CHF 1'000 an ihn.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.