



Fall-Nr.: B 2019/74
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 23.01.2020
Entscheiddatum: 19.12.2019

Entscheid Verwaltungsgericht, 19.12.2019

Baurecht, Art. 29 Abs. 2 aBauG. Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen ein Bauvorhaben, mit der Begründung, der Gestaltungsplan für die betreffenden Grundstücke sei nichtig, weil die Benachrichtigung über die öffentliche Auflage fehlerhaft zugestellt worden sei. Jedenfalls aber sei im Baubewilligungsverfahren die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplan zu überprüfen. Die Benachrichtigung wurde der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin zugestellt. Dass die Beschwerdeführerin den Eigentumsübergang vor der Zustellung der Benachrichtigung im Grundbuch mitgeteilt hätte, ist nicht ersichtlich. Dass bei der Zustellung auf die neue Domiziladresse der Eigentümerin abgestellt wurde, stellt keinen der Behörde anzulastenden Fehler dar. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen (Verwaltungsgericht, B 2019/74).

Entscheid vom 19. Dezember 2019

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterinnen Bietenharder und Reiter;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

X.__ GmbH,

Beschwerdeführerin,

gegen



St.Galler Gerichte

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

Vorinstanz,

und

K.__ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Markus Neff, schochauer ag, Marktplatz 4,
Postfach, 9004 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde St. Gallen, Baubewilligungskommission, Neugasse 3,
9004 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Neubau drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. Die K.__ AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. C001__, C002__, C003__ und C004__, Grundbuchkreis St. Gallen. Die Grundstücke sind gemäss Zonenplan der Stadt St. Gallen der Bauzone W3a zugeteilt und liegen sowohl im Baumschutzgebiet als auch in einem Gebiet mit besonderem baulichen Erscheinungsbild. Am 12. Januar 2016 erliess der Stadtrat St. Gallen für diese Grundstücke den Gestaltungsplan "A.__-strasse 006__-007__" mit besonderen Vorschriften. Der Plan lag vom 25. Januar bis



St.Galler Gerichte

24. Februar 2016 öffentlich auf und wurde am 10. August 2017 vom kantonalen Baudepartement genehmigt (act. 10/12).

B. Die Eigentümerin der Grundstücke ersuchte am 19. Dezember 2017 gestützt auf den Gestaltungsplan um Bewilligung des Abbruchs der auf den Grundstücken bestehenden Gebäude und des Baus dreier neuer Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Während der vom 27. Februar bis 14. März 2018 dauernden Auflagefrist erhob die X.__ GmbH, Eigentümerin des südlich an das Grundstück Nr. C001__ angrenzenden Grundstücks Nr. C005__, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie machte insbesondere geltend, der Gestaltungsplan sei nichtig und das Planauflageverfahren sei zu wiederholen, weil die am 22. Januar 2016 aufgegebene Benachrichtigung über die öffentliche Bekanntmachung des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" der Q.__ GmbH, B.__-strasse 008__, St. Gallen – statt der X.__ GmbH, C.__-strasse 009__, St. Gallen – zugestellt worden sei.

C. Am 24. August 2018 trat die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen auf die öffentlich-rechtliche Einsprache der X.__ GmbH bezüglich der Rügen zum Gestaltungsplan "A.__-strasse 006__-007__" nicht ein mit der Begründung, sie sei für die Aufhebung eines Sondernutzungsplans und die Anordnung einer Wiederholung des Planauflageverfahrens nicht zuständig. Das Planerlassverfahren sei ordnungsgemäss mit öffentlicher Planaufgabe und amtlicher Publikation durchgeführt worden. Der Gestaltungsplan könne daher im Baubewilligungsverfahren nicht mehr akzessorisch geprüft werden und sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die X.__ GmbH sei als Anstösserin mit eingeschriebenem Brief über das Auflageverfahren zum Gestaltungsplan informiert worden. Sie habe mutmasslich noch im Februar 2016 vom heute rechtskräftigen Gestaltungsplan Kenntnis erlangt. Nachdem der Gestaltungsplan auf den 1. September 2017 in Rechtskraft gesetzt worden sei und seither mehr als sechs Monate vergangen seien, sei das innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes einzureichende Gesuch um Wiederherstellung der Einsprachefrist verspätet und damit unbeachtlich. Zu prüfen sei jedoch, ob das Bauvorhaben die besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans einhalte.

Die Rügen zum Baugesuch behandelte die Baubewilligungskommission als öffentlich-rechtliche Einsprache und wies sie ab. Sie hielt insbesondere fest, gemäss Plänen



St.Galler Gerichte

lägen die drei Baukörper innerhalb der zulässigen Grundflächen und entsprächen auch in ihrer Höhe den besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans. Die Forderung der X.___ GmbH, es seien ihr notariell beglaubigte Ansichten der Nordfassaden zur Verfügung zu stellen, auf denen alle bestehenden südlich hinter der geplanten Überbauung liegenden Nachbarbauten massstäblich und massstabgetreu ebenfalls als Fassadenansichten mit Fenstern eingezeichnet seien, verwies sie als privatrechtliche Einsprache unter Ansetzung einer Frist von dreissig Tagen zur Klageeinreichung auf den Zivilweg.

D. Den von der X.___ GmbH gegen den Entscheid der Baubewilligungskommission erhobenen Rekurs wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen am 21. März 2019 ab, soweit sich die Rügen gegen den Gestaltungsplan und damit gegen den diesbezüglichen Nichteintretensentscheid der Baubewilligungskommission richteten und soweit die Unvollständigkeit der Planunterlagen geltend gemacht wurde. Die Anzeige zur öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans sei der Q.___ GmbH an die beim Grundbuchamt hinterlegte und auch im Rekursverfahren von der X.___ GmbH noch verwendete Adresse zugestellt und dort von der Tochter des Geschäftsführers am 24. Februar 2016 entgegengenommen worden. Ein Gesuch um Wiederherstellung der Einsprachefrist wäre verspätet. Eine akzessorische Überprüfung des Sondernutzungsplanes in Bezug auf die gerügten Höhenbestimmungen und Grenzabstände sei unter diesen Umständen ausgeschlossen. Die von der Bauherrin eingereichten Planunterlagen seien vollständig gewesen und hätten es der Baubewilligungsbehörde ohne Weiteres erlaubt, das Baugesuch auf dessen Übereinstimmung mit den massgeblichen Bestimmungen und insbesondere mit den besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans zu prüfen und die Einsprachen zu behandeln. Ein Anspruch auf massstabsgetreue und detaillierte Aufnahme der Nachbarbauten in die Ansichtspläne bestehe nicht und könne auch nicht aus den besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans abgeleitet werden. Auf die gegen das konkrete Bauvorhaben gerichteten Rügen trat das Baudepartement mangels Begründung des Rekurses nicht ein.

E. Die X.___ GmbH (Beschwerdeführerin) erhob gegen den Rekursentscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 21. März 2019 mit Eingabe vom 3. April 2019 und Ergänzung vom 22. Mai 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den materiellen



St.Galler Gerichte

Anträgen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziffer 4) sei die Nichtigkeit des Gestaltungsplans festzustellen und die Sache zur Wiederholung des Planauflageverfahrens an den Stadtrat zurückzuweisen (Ziffer 1), eventualiter der Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit an die zuständige Behörde zu überweisen (Ziffer 1.1); die Baubewilligung vom 24. August 2018 sei – eventualiter nach Prüfung der gegen den Gestaltungsplan vorgebrachten Rügen (Ziffer 2.1) – aufzuheben (Ziffer 2.2) und – eventualiter – die Angelegenheit zur Prüfung der gegen den Gestaltungsplan vorgebrachten Rügen an die "Vorinstanz" zurückzuweisen (Ziffer 2).

Mit Vernehmlassung vom 28. Mai 2019 beantragte die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die K. __ AG (Beschwerdegegnerin) beantragte durch ihren Rechtsvertreter mit Vernehmlassung vom 18. Juni 2019, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei, und die von der Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen erteilte Baubewilligung vom 24. August 2018 (Beschluss Nr. ... zu Baugesuch Nr. ...) zu bestätigen. Die Politische Gemeinde St. Gallen (Beschwerdebeteiligte) liess sich am 25. Juni 2019 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Unaufgefordert ergänzte die Beschwerdeführerin die Beschwerde am 20. Juni 2019. Am 15. Juli 2019 hielt die Beschwerdebeteiligte am Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen fest. Die Beschwerdegegnerin beantragte am 30. Juli 2019, die zusätzliche Eingabe der Beschwerdeführerin sei aus dem Recht zu weisen. Die Beschwerdeführerin äusserte sich am 28. August 2019 zu den Stellungnahmen der Beschwerdebeteiligten und der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin schloss sich am 28. August 2019 der Auffassung der Beschwerdebeteiligten in ihrer Stellungnahme vom 15. Juli 2019 an, wonach der Vorwurf der Beschwerdeführerin einzig auf ihr Versäumnis zurückzuführen sei. Zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28. August 2019 und ihren weiteren Beweismitteln äusserte sich die Beschwerdegegnerin am 11. September 2019. Sie hielt an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete jeweils stillschweigend darauf, zu den Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Der Beschwerdeführerin wurden die Äusserungen der Beschwerdegegnerin am 12. September 2019 zur Kenntnisnahme zugestellt. Am 22. Oktober 2019 reichte die Beschwerdeführerin unaufgefordert weitere



Beweismittel zur fehlerhaften Adressierung der an sie gerichteten Post ein. Sie wurden den übrigen Verfahrensbeteiligten am 24. Oktober 2019 zur Kenntnis gebracht.

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. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des Entscheides der Baubewilligungsbehörde vom 24. August 2018. Da an die Stelle dieses Entscheides der angefochtene Rekursentscheid der Vorinstanz vom 21. März 2019 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), kann auf diesen Antrag nicht eingetreten werden. Umso mehr als die Beschwerdeführerin nicht rechtskundig vertreten ist, ist ihr Begehren jedoch nach dem Grundsatz von Treu und Glauben – auch – als Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides zu behandeln (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 916). Die Beschwerdeführerin ist mit ihrem Rechtsbegehren im vorinstanzlichen Rekursverfahren unterlegen und zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 21. März 2019 wurde mit von den kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Gesellschaftern der Beschwerdeführerin unterzeichneter Eingabe vom 3. April 2019 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 22. Mai 2019 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist deshalb unter dem genannten Vorbehalt grundsätzlich einzutreten (vgl. auch nachfolgend Erwägung 5).

2. Die Beschwerdeführerin strebt eine Wiederholung des Verfahrens zum Erlass des vom 25. Januar bis 24. Februar 2016 öffentlich aufgelegten und am 30. August 2017 vom Baudepartement genehmigten Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" an.



Zur Begründung führt sie an, sie sei als Grundeigentümerin, deren Grundstück nicht mehr als 30 Meter vom Plangebiet entfernt sei, nicht – wie in Art. 29 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, in Kraft gewesen bis 30. September 2017, nGS 32-47, aBauG) vorgeschrieben – durch eingeschriebenen Brief über die öffentliche Auflage benachrichtigt worden. Die Benachrichtigung sei am 22. Januar 2016 nicht an die X.__ GmbH, sondern an die Q.__ GmbH – nach Verlängerung der Aufbewahrungsfrist durch die Empfängerin entgegengenommen am 24. Februar 2016 – versandt worden. Für die Q.__ GmbH sei der Inhalt des Schreibens aber in keiner Weise relevant gewesen und sie wäre auch nicht zur Einsprache berechtigt gewesen. Darin erblickt die Beschwerdeführerin einen schweren Verfahrensfehler, welcher die Nichtigkeit des Gestaltungsplanes zur Folge habe (dazu nachfolgend Erwägung 3). Erweist sich dieses Begehren als unbegründet, ist zu prüfen, ob aufgrund der geltend gemachten Umstände der Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (dazu nachfolgend Erwägung 4).

3.

3.1. Die Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes ist jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten. Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Nichtigkeit, das heisst absolute Unwirksamkeit einer Verfügung, wird nur angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Dies gilt insbesondere auch für Nutzungspläne (BGer 1P.365/2001 vom 19. September 2001 E. 1b mit Hinweisen; 1C_284 und 286/2007 vom 15. April 2008 E. 5 mit Hinweis auf BGE 116 Ia 215 E. 2c).

Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (vgl. BGer 1C_62/2015 vom 9. November 2015 E. 3.2). Eine mangelhafte Bekanntmachung eines Gestaltungsplans hat nicht zwangsläufig seine Nichtigkeit zur Folge. In der Regel führen Verfahrensmängel nur zur Anfechtbarkeit des entsprechenden Entscheides. Dies gilt auch im Bereich der Publikation von Nutzungsplänen (vgl. BGer 1C_89/2015 vom 4. Januar 2016 E. 2.1.2). Selbst eine den gesetzlichen und verfassungsrechtlichen



Anforderungen nicht genügende, aber ortsüblicher Praxis entsprechende Publikation einer Zonenplanänderung hat keine Nichtigkeit zur Folge, sondern stellt nur einen anfechtbaren rechtlichen Mangel des Publikationsverfahrens dar (vgl. BGE 116 Ia 215). Wird eine Planungszone nicht allen davon betroffenen Grundeigentümern eröffnet, führt dies nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts – aus Gründen der Rechtssicherheit – nicht zur Nichtigkeit der Massnahme gegenüber denjenigen Grundeigentümern, denen sie korrekt eröffnet wurde (vgl. GVP 2007 Nr. 27). Dies muss auch dann gelten, wenn ein Anstösser gemäss Art. 29 Abs. 2 aBauG über die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes nicht oder fehlerhaft benachrichtigt wurde.

3.2. Selbst wenn die Benachrichtigung vom 22. Januar 2016 über die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans gegenüber der Beschwerdeführerin fehlerhaft und der Fehler der Planungsbehörde anzulasten gewesen wäre, schliesse das Interesse an der Rechtssicherheit die Nichtigkeit des Gestaltungsplans aus. Gestaltungspläne sind – als Nutzungspläne – für jedermann verbindlich (Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, SR 700, RPG; Art. 1 Abs. 3 Ingress und lit. b und Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1, PBG; Art. 34 Abs. 1 aBauG). Die Rechtssicherheit wäre deshalb in beträchtlichem Mass gefährdet, wenn im Baubewilligungsverfahren jederzeit die Geltung eines Gestaltungsplans in Frage gestellt werden könnte, indem angebliche materielle Mängel des Plans beispielsweise auf dem Umweg über die Vorschriften zur angeblich fehlenden Zuständigkeit der Baudirektion zur vorbehaltlosen Genehmigung als Nichtigkeitsgründe geltend gemacht werden könnten (BGer 1C_517/2013 vom 5. November 2013 E. 3.3).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Plan im Übrigen nicht formell korrekt erlassen wurde. Er wurde – entsprechend Art. 29 Abs. 1 aBauG – vom 25. Januar bis 24. Februar 2016 öffentlich aufgelegt; die amtliche Bekanntmachung erfolgte sowohl im Amtsblatt (ABI ...) als auch in der Tagespresse (vgl. ...). Neben der Beschwerdeführerin wurden weitere 24 Eigentümer von insgesamt 31 Grundstücken durch eingeschriebenen Brief über die öffentliche Auflage benachrichtigt (vgl. act. 10/6-38 Beleg 3). Der Plan wurde – entsprechend Art. 31 Abs. 1 aBauG – am 10. August 2017 vom zuständigen Baudepartement rechtskräftig genehmigt. Die Interessen aller anderer direkt betroffener Grundeigentümer und insbesondere die Interessen der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet an der grundsätzlichen Wirksamkeit des



Gestaltungsplans überwiegen das Interesse der Beschwerdeführerin als einzelner Anstösserin an dessen Unwirksamkeit.

3.3. Die Anträge der Beschwerdeführerin, es sei die Nichtigkeit des Gestaltungsplans festzustellen (Ziffer 1) und es sei (sinngemäss) der vorinstanzliche Entscheid vom 21. März 2019 aufzuheben und die Baubewilligung nicht zu erteilen (Ziffer 2.2), sind unbegründet und abzuweisen. Da das Verwaltungsgericht zur Prüfung der Nichtigkeit des Gestaltungsplans zuständig ist, fällt der Eventualantrag auf Überweisung des Antrags auf Feststellung der Nichtigkeit an die zuständige Behörde dahin (Ziffer 1.1).

Ein – im Beschwerdeverfahren im Übrigen zu Recht nicht mehr gestelltes – Begehren um Wiederherstellung der Einsprachefrist im Planverfahren könnte im Übrigen nicht im Baubewilligungsverfahren behandelt werden: Gemäss Art. 29^{bis} aBauG war die Einsprache gegen einen Sondernutzungsplan während der Auflagefrist zu erheben. Die baurechtlichen Verfahrensbestimmungen enthalten keine besondere Regelung zur Wiederherstellung gesetzlicher Fristen. Anwendbar sind dementsprechend gemäss Art. 1 Abs. 1 Ingress und lit. a in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 VRP die Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. Als gesetzliche Frist hat die Einsprachefrist von Art. 29^{bis} aBauG gemäss Art. 30^{bis} VRP bei Nichtbeachtung Verwirkungsfolge. Art. 30^{ter} VRP regelt unter dem Titel "Wiederherstellung" vorab mit Verweis auf Art. 148 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, SR 272) die Gründe, aus denen die Wiederherstellung einer Frist angeordnet werden kann. Die Bestimmung legt nicht fest, in wessen Zuständigkeit der Entscheid über die Wiederherstellung fällt. Diesbezüglich finden gemäss Art. 30 Abs. 1 VRP die Bestimmungen der Zivilprozessordnung sachgemäss Anwendung (vgl. zum früheren Recht Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1144). Nach Art. 148 Abs. 1 ZPO kann "das Gericht" auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren oder zu einem Termin neu vorladen. Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass zur Beurteilung des Gesuchs um Wiederherstellung jene Behörde zuständig ist, bei welcher die Frist versäumt wurde und die bei Gewährung der Wiederherstellung über die nachgeholte Rechtshandlung zu befinden hätte (vgl. K. Plüss, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum VRG/ZH, 3. Aufl. 2014, N 89 zu § 12 VRG/ZH). Zuständig für die Erstellung von Gestaltungsplänen war gemäss Art. 28 Abs. 1 aBauG die Politische Gemeinde. Einsprachen waren gemäss Art. 29^{bis} aBauG bei der zuständigen Gemeindebehörde –



vorliegend beim Stadtrat der Politischen Gemeinde St. Gallen (vgl. act. 10/12-I) – zu erheben.

4. Zu prüfen bleibt, ob im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" zu überprüfen ist.

4.1. Die Beschwerdeführerin hat im Einsprache- und im Rekursverfahren auch die inhaltliche Zulässigkeit des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" in Frage gestellt. Die Baubewilligungskommission der Stadt St. Gallen ist auf diese Rügen nicht eingetreten (Ziff. I/4 des Entscheides), die Vorinstanz hat den dagegen erhobenen Rekurs in diesem Punkt – ohne materielle Prüfung – abgewiesen. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann deshalb einzig die Frage sein, ob die Voraussetzungen für die vorfrageweise Überprüfung der Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" erfüllt sind. Wäre dies der Fall, müsste die materiell diesbezüglich nicht geprüfte Angelegenheit an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen werden.

4.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplanes – mithin auch eines einen Sondernutzungsplan darstellenden Gestaltungsplanes (BGer 1C_267 und 269/2007 vom 28. Februar 2008 E. 2.4) – im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, nur möglich, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu wahren oder wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben (BGer 1C_518/2016 vom 26. September 2017 E. 3 mit Hinweis auf BGE 123 II 337 E. 3a und 121 II 317 E. 12c). Die Rechtsprechung bezieht sich auf Beschwerdeführer, welche zum Zeitpunkt des Planerlasses an sich befugt gewesen wären, den Nutzungsplan abstrakt anzufechten, dies aber aus besonderen, objektiven Gründen nicht tun konnten oder dazu keinen Anlass hatten (BGE 123 II 337 E. 3a). Ob die Zulässigkeit der vorfrageweisen Prüfung des Gestaltungsplans mit der Begründung verneint werden darf, die Beschwerdeführer hätten die Frist zu dessen Anfechtung verpasst, hat das Bundesgericht offengelassen, weil – im konkreten Fall – die Beschwerdeführer darauf vertrauen durften, dass der öffentlich aufgelegte



St.Galler Gerichte

Gestaltungsplan nicht dem kurz zuvor abgeschlossenen Vergleich widerspreche, welcher zudem einen wesentlichen Aspekt des Gestaltungsplans zum Gegenstand hatte (vgl. BGer 1C_450/2010 vom 25. Januar 2010 E. 2.3 und 2.4.3).

4.3. Die Q.__ GmbH war am 16. April 1999 mit den Gesellschaftern D.__ und E.__, Sitz in St. Gallen und der Domiziladresse an der C.__-strasse 009__, St. Gallen, ins Handelsregister des Kantons St. Gallen eingetragen worden (vgl. Internet Information). Sie wurde am 6. Oktober 2015 in die X.__ GmbH umbenannt. Gesellschafter blieben – mit veränderten Stammanteilen – D.__ und E.__. Gleichzeitig wurde die Q.__ GmbH mit der Gesellschafterin F.__, Sitz in St. Gallen und Domiziladresse an der B.__-strasse 008__, St. Gallen, im Handelsregister neu eingetragen (vgl. Schweizerisches Handelsamtsblatt ...). In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die Benachrichtigung über die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" am 22. Januar 2016 an die Q.__ GmbH, B.__-strasse 008__, St. Gallen versandt wurde. Unbestritten ist zudem, dass in der "Einschreibenliste" vom 25. Januar 2016 zum Versand der Anzeigen an die betroffenen Grundeigentümer für das Grundstück Nr. C005__ die Q.__ GmbH, B.__-strasse 008__, St. Gallen, vermerkt war (vgl. act. 10/6-38, Beleg 3). Die X.__ GmbH geht allerdings davon aus, sie sei in diesem Zeitpunkt Eigentümerin des südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Nr. C005__ gewesen.

4.4. Die Zustellung der Benachrichtigung über die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans "A.__-strasse 006__-007__" an die Q.__ GmbH, B.__-strasse 008__, St. Gallen, stellt dann keinen der Behörde anzulastenden Fehler dar, wenn sie davon ausgehen musste und durfte, dass Eigentümerin des Grundstückes Nr. C005__ in diesem Zeitpunkt die Q.__ GmbH – und nicht die X.__ GmbH – war (dazu nachfolgend Erwägung 4.4.1) und dass als deren Domiziladresse die B.__-strasse 008__, St. Gallen – und nicht die C.__-strasse 009__, St. Gallen – galt (dazu nachfolgend Erwägung 4.4.2).

4.4.1. Im Rekursverfahren hat die Beschwerdebeteiligte zur "Einschreibenliste" vom 25. Januar 2016 ausgeführt, die Adresse – Q.__ GmbH, B.__-strasse 008__, St. Gallen – richte sich jeweils nach den aktuellen Daten des Grundbuches (act. 10/6 Ziffer 2.3). Daraus ist – was die Beschwerdeführerin auch nicht bestreitet – zu schliessen, dass vor



der Änderung der Firma die Q.___ GmbH Eigentümerin des Grundstücks Nr. C005__ war. Ohne Änderung der Eintragung im Grundbuch konnte das Eigentum nicht auf die X.___ GmbH übergehen (vgl. Art. 656 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; SR 210, ZGB).

Die Beschwerdebeteiligte hat im Rekursverfahren sodann ausgeführt, die X.___ GmbH habe dem Grundbuchamt bis dahin "keine Anmeldung zur Firmaänderung gestellt" (act. 10/6 Ziffer 2.3). Den Akten kann kein Beleg dafür entnommen werden, dass die Beschwerdeführerin das zuständige Grundbuchamt in der Zeit vom 6. Oktober 2015 bis 25. Januar 2016 über den Übergang des Grundstücks von der Q.___ GmbH auf die X.___ GmbH informiert hätte. In der Beschwerde wird auch nichts Entsprechendes behauptet. Selbst wenn die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen den Eindruck erwecken wollte, sie habe dem Grundbuchamt rechtzeitig eine solche Mitteilung gemacht, weist sie trotz ihrer Mitwirkungspflicht und des Umstandes, dass sie über diesen Umstand die besten Kenntnisse haben müsste, nicht nach, wann sie dem Grundbuchamt denn die Änderung der Firma mitgeteilt hat. Dass eine Änderung der Firma im Handelsregister ohne entsprechende Anmeldung der Grundeigentümerin keine Änderung im Grundbuch und in der Folge bei der Baubehörde nach sich zieht, ist ohne weiteres nachvollziehbar, da damit regelmässig eine Änderung der berechtigten juristischen Person verbunden ist. Mit der Änderung der Firma ändert sich – anders als bei der Adressänderung – die Bezeichnung des Eigentümers oder der Eigentümerin und damit der auf das Eigentum bezogene Inhalt des Grundbucheintrags (vgl. Art. 94 Abs. 1 Ingress und lit. a der Grundbuchverordnung; SR 211.432.1, GBV). Entsprechend dem Anmeldungsprinzip nimmt das Grundbuchamt Eintragungen – und in der Folge auch Änderungen – nur auf Anmeldung hin vor (vgl. 46 Abs. 1 GBV).

Unter den dargelegten Umständen erscheint die Zustellung der Benachrichtigung gemäss Art. 29 Abs. 2 aBauG an die Q.___ GmbH nicht als der Behörde anzulastender Fehler. Ob möglicherweise auch die Bekanntgabe der Änderung der Firma an der – nach der Auffassung der Beschwerdeführerin – fehlerhaften Zustellung der Anzeige nichts geändert hätte, ist für die Beurteilung nicht von Bedeutung. Die von der Beschwerdeführerin angeführten zahlreichen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der praktischen Umsetzung von Adressänderungen – sei es bei den Behörden, sei es



bei der Post – und die im Beschwerdeverfahren eingereichten zahlreichen, sich nicht auf den umstrittenen Sachverhalt beziehenden Beweismittel, insbesondere auch die Mutationsmitteilung an das Grundbuchamt vom 15. April 2019, sind unbehelflich. Ob sie als – echte – Noven zu berücksichtigen sind, kann deshalb offenbleiben.

4.4.2. Dass für die Zustellung der Benachrichtigung auf die für die Gesellschaft seit 6. Oktober 2019 geltende Domiziladresse an der B.__-strasse 008__, St. Gallen, abgestellt wurde, stellt ebenfalls keinen der Behörde anzulastenden Fehler dar. Vielmehr werden vom Grundbuchamt – worauf sich die Beschwerdeführerin in der Beschwerde selbst beruft – Änderungen der Firmenadressen – die keine Änderungen der Rechte nach sich ziehen – angepasst, sobald die Änderungen im Handelsregister eingetragen sind. Hinzu kommt im Übrigen, dass auch die X.__ GmbH selbst noch bis ins Jahr 2019 auch diese Adresse für die Postzustellung bekannt gegeben hat (vgl. die E-Mail-Mitteilung der Adressänderung vom 6. Mai 2019, act. 15/E5, und die Eingaben im Einspracheverfahren vom 14. März 2018, 28. März 2018 und 13. April 2018, act. 10/6-25, 38, 44). Der Hinweis der Beschwerdeführerin, ihr "Firmensitz" sei seit 1995 – auch unter dem alten Namen – die C.__-strasse 009__, St. Gallen gewesen, ist deshalb unbehelflich.

4.5. Sollten die Beschwerdeführerin beziehungsweise ihre Gesellschafter von der Benachrichtigung über die Auflage des Gestaltungsplanes "A.__-strasse 006__-007__" keine Kenntnis genommen haben, kann dies unter den dargelegten Umständen jedenfalls nicht der Planungsbehörde angelastet werden. Soweit überhaupt ein Fehler – es ist davon auszugehen, dass im Zeitpunkt der Benachrichtigung über die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans noch die Q.__ GmbH als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war – vorliegt, hat ihn die Beschwerdeführerin zu vertreten. Deshalb kann der Umstand, dass die Eigentümerin des Grundstücks Nr. C005__ keine Einsprache gegen den Gestaltungsplan erhoben hat, nicht auf besondere, objektive Gründe zurückgeführt werden. Es besteht damit auch kein Raum für eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren. Die Anträge, es seien die gegen den Gestaltungsplan vorgebrachten Argumente im vorliegenden Verfahren zuzulassen und vom Verwaltungsgericht (Ziffer 2.1) oder nach Rückweisung von der Vorinstanz (Ziffer 2) zu prüfen, erweisen sich deshalb als unbegründet. Sie sind abzuweisen.



5. Es liegt somit ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, welcher nichtichtig ist und welcher keiner akzessorischen Überprüfung unterzogen werden kann. Im Baubewilligungsverfahren sind deshalb (einzig) diejenigen Rügen zulässig, welche die Konformität des Bauprojektes mit dem Gestaltungsplan und mit den ergänzend geltenden materiellen, insbesondere den Regelbauvorschriften betreffen. Die Anträge der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren beziehen sich indessen nicht auf diese Frage. Auch im Zusammenhang mit den Rückweisungsanträgen beschränkt sich die Beschwerdeführerin auf die "gegen den Gestaltungsplan vorgebrachten Argumente". Da das Verwaltungsgericht gemäss Art. 63 VRP nicht über die Begehren der Beschwerdeführerin hinausgehen darf, besteht kein Anlass, den angefochtenen Entscheid vom 21. März 2019 aufzuheben und die Angelegenheit zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Gestaltungsplan und den weiteren massgeblichen Bauvorschriften an die Vorinstanz oder an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen. In materieller Hinsicht kann ergänzend festhalten werden, dass sich die von der Beschwerdeführerin beanstandeten Abstände und Höhen aus dem Gestaltungsplan ergeben.

6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Da eine materielle Prüfung weder des Gestaltungsplanes noch des Bauvorhabens in Frage steht, besteht auch kein Anlass, dem Beweisantrag (Ziffer 3) der Beschwerdeführerin, ihr "notariell beglaubigte" "Ansichten der Nordfassaden ihrer Bauten zu Verfügung zu stellen, auf denen alle bestehenden Nachbarbauten, die südlich hinter der geplanten Überbauung liegen, massstäblich und massgetreu ebenfalls als Fassadenansichten mit Fernstern eingezeichnet sind" zur Verfügung zu stellen, zu entsprechen. Die Beschwerde ist, soweit auf sie eingetreten werden kann, abzuweisen.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von der Beschwerdeführerin zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Sie ist mit dem von der Beschwerdeführerin in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. – Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin, welche ihre Anträge unter Entschädigungsfolge gestellt und keine Kostennote eingereicht hat, ermessensweise für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 3'000 zuzüglich pauschale



St.Galler Gerichte

Barauslagen von CHF 120, jedoch mangels eines entsprechenden begründeten Antrags ohne Mehrwertsteuer zu entschädigen (Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28^{bis} und 29 der Honorarordnung; sGS 963.75).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung mit dem von ihr in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'120 ohne Mehrwertsteuer.