



Fall-Nr.: B 2023/23
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 29.01.2024
Entscheiddatum: 26.10.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 26.10.2023

Baurecht, Tragsicherheitsnachweis, Art. 101 PBG. Rückweisung der Sache an die beschwerdebeteiligte Gemeinde als zuständige Baubehörde zur fachlichen Beurteilung des erst im Beschwerdeverfahren nachgereichten Konzepts zur Verstärkung des Daches (E. 4), (Verwaltungsgericht, B 2023/23).

Entscheid vom 26. Oktober 2023

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.__ AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbureau Brunner & Dudli, Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

B.__,

C.__,

D.__,

Beschwerdegegnerinnen,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau,

Politische Gemeinde Z.__, vertreten durch die Baubewilligungskommission, 9001 St.
Gallen,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die E.__ sind Eigentümerinnen des 87'787 m² grossen Grundstücks Nr. 0000__,
Grundbuchkreis Z.__, welches unter anderem mit dem ehemaligen
Güterexpeditionsgebäude Assek.-Nr. 0001_ überbaut ist. Nach dem Zonenplan der
Politischen Gemeinde Z.__ ist dieses Grundstück im Bereich des Gebäudes Assek.-
Nr. 0001_ der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 zugewiesen. Im Bundesinventar der
schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das
ehemalige Güterexpeditionsgebäudes Assek.-Nr. 0001_ als Einzelelement Nr. 0.0.24
mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet. Südöstlich resp. -westlich dieses Gebäudes
verläuft die F.__-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse) über die Grundstücke
Nrn. 0002_ und 0000_ (<https://www.geoportal.ch>, [https:// www.gisos.bak.admin.ch](https://www.gisos.bak.admin.ch),
beide Stand: 21. September 2023).



B.

Am 17. Juli 2020/18. August 2020 reichte die A.___ AG das Baugesuch Nr. 57784 für den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Güterexpeditionsgebäudes Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ (F.___-strasse 8) in eine multifunktionale (Event-)Halle für 300 Personen ein, nachdem sie ihr vom 19. März 2020 bis 1. April 2020 öffentlich aufgelegtes Baugesuch Nr. 57384 für ein Eventlokal an demselben Ort offenbar zurückgezogen hatte. Dem Gesuch beigelegt war ein Bericht der G.___ AG, vom 3. Dezember 2019, sowie das Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzept vom 21. Juli 2020. Zudem umfasste es das Lärmgutachten der H.___ AG, vom 11. August 2020. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs Nr. 57784 vom 20. August 2020 bis 2. September 2020 gingen zwei Einsprachen ein, darunter diejenige von B.___ (auch: N.___, Eigentümerin der Parzellen Nrn. 0003_ und C0004_), C.___ (Eigentümerin der Parzelle Nr. C0005_), D.___ (Miteigentümerin der Parzellen Nrn. C0006_ und C0007_) sowie I.___ (Eigentümer der Parzelle Nr. 0008_). Gleichzeitig wurde auch das Baugesuch Nr. 57785 der H.___ AG für eine Eventhalle für bis zu 1'800 Personen öffentlich aufgelegt. Am 14. Januar 2021/1. Februar 2021 reichte die H.___ AG ein Korrektorgesuch ein, welches den Einsprechern im vereinfachten Verfahren bekanntgegeben wurde. Am 13. Februar 2021 erhoben B.___, C.___, D.___ sowie I.___ dagegen sinngemäss Einsprache. Mit Entscheid vom 19. März 2021 (versandt am 1. April 2021) wies die Baubewilligungskommission der Stadt Z.___ die Einsprachen sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ab und bewilligte das (korrigierte) Baugesuch Nr. 57784 unter Nebenstimmungen und unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen und kommunalen Teilverfügungen und Stellungnahmen, namentlich derjenigen der kantonalen Denkmalpflege vom 24. September 2020/11. Februar 2021, der kommunalen Denkmalpflege vom 21. September 2020/11. Februar 2021 und der städtischen Dienststelle Umwelt und Energie vom 10. September 2020, sowie der Zustimmung der E.___ als Gesamtentscheid (B 2023/21 act. 9/7/1-10, 17 f., 21-48, Beilage zu act. 9/24, 32, <https://www.geoportal.ch>, <https://publikationen.sg.ch>, beide Stand: 21. September 2023).

C.

Dagegen rekurrierten B.___, C.___, D.___ sowie I.___ am 11. April 2021 an das Baudepartement. Am 6./7. Juli 2021 reichten das Tiefbauamt und am 24. September 2021 sowie am 6. Januar 2022 das Amt für Umwelt Amtsberichte ein. Am 11. November 2021, 22. März 2022 und 7. April 2022 berichtigte resp. ergänzte die H.___ AG ihr Lärmgutachten vom 11. August 2020. Vom 21. November 2022 bis 21. Dezember 2022 lag der Teilstrassenplan F.___-strasse, Anpassung Klassierung an tatsächlichen Verlauf im Bereich 001_ - 002_, öffentlich auf. Am 12. Dezember 2022



St.Galler Gerichte

reichte die G.__ AG Stellungnahmen der H.__ AG vom 1. Dezember 2022 und der G.__ AG vom 3. Dezember 2022 nach. Mit Entscheid vom 20. Januar 2023 hiess das Bau- und Umweltdepartement (BUD, bis 30. September 2021: Baudepartement) den Rekurs von B.__, C.__ und D.__ kostenfällig gut (Dispositiv-Ziff. 1a, 2a, 3a, 3b) und hob den Gesamtentscheid der Baubewilligungskommission Z.__ vom 19. März 2021 auf (Ziff. 1c). Auf den Rekurs von I.__ trat es kostenfällig nicht ein (Ziff. 1b, 2b, 2c, 3b, act. 2, B 2023/21 act. 9/1, 10, 14, 27, 42, <https://publikationen.sg.ch>, Stand: 21. September 2023).

D.

Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 20. Januar 2023 erhob die H.__ AG (Beschwerdeführerin) durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 6. Februar 2023 und Ergänzung vom 13. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, es seien Dispositiv-Ziffern 1a, 1c, 2a, 2c, 3a und 3c des angefochtenen Entscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, aufzuheben (Antrag-Ziff. I/1 und 4). Es sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne (Ziff. 2). Es sei der Entscheid der Baubewilligungskommission der Politischen Gemeinde Z.__ (Beschwerdebeteiligte) vom 19. März 2021 zu bestätigen. Eventualiter sei dieser Entscheid unter der Auflage zu bestätigen, das bewilligte Projekt mit der statischen Ertüchtigung gemäss dem mit der Beschwerdeergänzung eingereichten Konzept zur Verstärkung des Daches der G.__ AG vom 10. März 2023 (nachfolgend: Konzept) auszuführen (Ziff. 3). Am 21. März 2023 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdebeteiligte verzichtete auf eine Stellungnahme und das Stellen eigener Anträge. Mit Eingabe vom 15. Mai 2023 beantragten B.__, C.__ und D.__ (Beschwerdegegnerinnen) durch ihren Rechtsvertreter, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Am 6. Juli 2023, 7. und 28. August 2023 liessen sich die Beschwerdeführerin und am 14. August 2023 die Beschwerdegegnerinnen abschliessend vernehmen (act. 1, 5 f., 8, 10, 13, 20, 23, 26, 28).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie 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^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 6. Februar 2023 erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 13. März 2023 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung des Rechtsmittels gegen den angefochtenen Entscheid befugt, mittels welchem die Vorinstanz dem Baugesuch Nr. 57784 der Beschwerdeführerin in Gutheissung des Rekurses und Aufhebung des Gesamtentscheids der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021 in der Sache die Bewilligungsfähigkeit absprach (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP, vgl. zum Devolutiveffekt R. Herzog, in: Dieselbe/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N 4 und 18 zu Art. 72 VRPG BE). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführerin beantragt, der erstinstanzliche Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021 sei zu bestätigen (vgl. dazu VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 1 mit Hinweis). Mangels Beschwerde ebenso nicht einzutreten ist auf den Beschwerdeantrag-Ziffer 1, soweit darin um Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 2c des angefochtenen Entscheids ersucht wird. Die Dispositiv-Ziffer 2c des angefochtenen Entscheids äussert sich zur Verwendung des von I.__(Beschwerdeführer im Verfahren B 2023/21) im vorinstanzlichen Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschusses.

Soweit die Beschwerdegegnerinnen pauschal auf ihre Eingaben im vor- und erstinstanzlichen Verfahren verweisen (act. 13, S. 7 f., 10 Ziff. III/B/1, 10 Abs. 3), sind sie nicht zu hören (vgl. dazu VerwGE B 2020/243 vom 30. August 2021 E. 1 Abs. 2 mit Hinweis, bestätigt mit BGer, Urteil 1C_597/2021 vom 18. April 2023). Ebenfalls nicht zu hören sind sie, soweit sie (act. 13, S. 3, 5-8, Ziff. II/6a, III/A/1-2b, 4, III/B/4a-4c, act. 26, S. 6-8 Ziff. III/5), einer unzulässigen Anschlussbeschwerde gleich, allerdings ohne einen entsprechenden Antrag zu stellen, über die Anträge der Beschwerdeführerin hinaus eine Abänderung des angefochtenen Entscheids unter den Gesichtspunkten der hinreichenden Erschliessung sowie des Lärm- und Denkmalschutzes verlangen (vgl. dazu Art. 63 VRP; VerwGE B 2022/46 vom 20. Juni 2022 E. 2; B 2020/102 vom 10. Dezember 2020 E. 1; B 2017/57 vom 23. Mai 2018 E. 1; VerwGE B 2008/148 vom 16. Juni 2009 E. 1.4, bestätigt mit BGer, Urteil 2C_512/2009 vom 17. Februar 2010, je mit Hinweis[en]).



Die E.___ (Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 0000_), welche als Eisenbahnunternehmen dem diesem Streit zugrundeliegenden Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 18m Abs. 1 Ingress und lit. a des Eisenbahngesetzes (SR 742.101, EBG) zugestimmt haben (act. 9/7/3), haben im vorinstanzlichen Rekursverfahren keine eigenen Anträge gestellt und deshalb stillschweigend von einer weiteren Verfahrensbeteiligung abgesehen. Sie sind daher im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr zu beteiligen (vgl. dazu VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 1, mit Hinweisen).

2.

Die Beschwerdegegnerinnen beantragen (act. 13, S. 3 f. Ziff. II/6, 6b), es sei eine öffentliche Verhandlung durchzuführen, da sie nicht gestützt auf Art. 233 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) auf die Durchführung einer Verhandlung verzichteten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerinnen ist die ZPO in Bezug auf die Frage, ob eine öffentliche und mündliche Verhandlung anzuordnen ist, im vorliegenden Verfahren nicht anwendbar (vgl. dazu VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 6.1, mit Hinweis auf BGer, Urteil 5A_156/2021 vom 9. Juni 2022 E. 2). Weiter erscheint die Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung sowohl gestützt auf Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK) als auch mit Blick auf Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) und Art. 64 in Verbindung mit Art. 55 Abs. 1 VRP nicht als geboten. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdegegnerinnen auch nicht dargetan, weshalb der Fall nicht adäquat aufgrund der Akten und der Rechtsschriften entschieden werden könnte bzw. inwiefern die zu beurteilenden Rechtsfragen eine öffentliche Verhandlung erforderten. Für die Beantwortung dieser Rechtsfragen vermögen der persönliche Eindruck der Beschwerdegegnerinnen und sonstige individuelle Komponenten sowie die Möglichkeit zu einem mündlichen Vortrag keine wesentliche Rolle zu spielen. Die Beschwerdegegnerinnen hatten hinreichend Gelegenheit, sich schriftlich zur Sache zu äussern. Für die dabei aufgeworfenen technischen Sach- und Fachfragen eignete sich das schriftliche Verfahren besser als eine mündliche Anhörung (vgl. dazu VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 6.2, mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführerin stellt die Beweisanträge (act. 5, S. 6 f. Ziff. IV/3, 6), es seien Amtsberichte der städtischen und der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Die Beschwerdegegnerinnen stellen die Beweisanträge (act. 13, S. 3 f., 12, 17 f. Ziff. II/6,



6a, III/B/12c, 12h, act. 14 Ziff. III/C f., act. 26, S. 2, 7 Ziff. II/3, III/4b), es sei – neben der Verhandlung, vgl. zu diesem Antrag vorstehende E. 2 – ein Augenschein durchzuführen; es seien alle Bauakten zur Liegenschaft F.__-strasse 001_, Z.__, beizuziehen; es sei eine Expertise zur Beantwortung der Frage einzuholen, ob wegen der falschen Lage der Sheds im Konzept die statische Berechnung der Ertüchtigung nicht stimme.

Die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid erweisen sich als ausreichend zur Beurteilung der erhobenen Rügen. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein zu anderen oder neuen, rechtserheblichen Erkenntnissen führen würde. Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Verfahrensakten. Es besteht kein Anlass, den Beweisanträgen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerinnen zu entsprechen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5; 144 II 427 E. 3.1.3 je mit Hinweis[en], siehe davon teilweise abweichende Meinung von M. Bickel, Antizipierte Beweiswürdigung, Bern 2021, Rz. 530 ff.).

4.

Die Beschwerdeführerin bringt vor (act. 5, S. 2-7 Ziff. II/4, IV/1-4, act. 20), mit dem im Beschwerdeverfahren eingereichten Konzept sei im Detail nachgewiesen, dass die Traglastreserven des Daches für das geplante Bauvorhaben ausreichend seien. Es könne nicht sein, dass allein für die im Konzept nachgewiesenen geringfügigen statischen Verstärkungen ein neues Baugesuch eingereicht werden müsse.

4.1.

Zu prüfen ist zunächst, ob das erst im Beschwerdeverfahren eingereichte Konzept im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden kann. Dies wird sowohl von den Beschwerdegegnerinnen (act. 13, S. 7-9 Ziff. III/A/4, III/B/3, 4d, act. 26, S. 3 Ziff. III/2a) als auch von der Vorinstanz (act. 8 Ziff. II/1) in Zweifel gezogen.

Ausgangspunkt und äusserster Rahmen für die Bestimmung des Streitgegenstands im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege bildet die angefochtene Verfügung bzw. der angefochtene Entscheid (sog. Anfechtungsgegenstand bzw. -objekt). Im Verlaufe des Rechtsmittelverfahrens lässt sich der Streitgegenstand verengen, indem eine Verfügung oder ein Entscheid nur teilweise angefochten wird; erweitern oder qualitativ verändern lässt er sich jedoch nicht. Ausgehend vom Anfechtungsgegenstand bestimmen die Parteibeghären über den Streitgegenstand.



St.Galler Gerichte

Diese sind im Lichte ihrer Begründung auszulegen. Innerhalb des Streitgegenstands kann eine Partei jederzeit eine neue rechtliche Begründung für ihren Standpunkt vortragen; auf einen früher eingenommenen Standpunkt kann sie auch wieder zurückkommen und ihr Rechtsmittel mit neuer Begründung weiterverfolgen. Eine andere Betrachtungsweise stünde im Widerspruch zum Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen ("iura novit curia"; vgl. Art. 21 Abs. 1 VRP). Soweit die Kantone als letzte kantonale Instanz ein Gericht einsetzen, gewährleisten sie, dass dieses selbst oder eine vorgängig zuständige andere richterliche Behörde den Sachverhalt frei prüft und das mass-gibende Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110, BGG). Damit wird die Rechtsweggarantie nach Art. 29a BV bzw. Art. 6 EMRK umgesetzt, welche eine uneingeschränkte Sachverhalts- und Rechtskontrolle durch (wenigstens) ein Gericht verlangt. Entscheidet das Verwaltungsgericht, wie hier, als erste gerichtliche Instanz, ist eine eigentliche Rügepflicht im kantonalen Verfahren unzulässig und steht es den Beschwerdeführern von Bundesrechts wegen offen, gestützt auf neue Tatsachen (und diese stützende Beweismittel) das (unveränderte) Rechtsbegehren auf neue resp. geänderte Rechtsgründe zu stützen, sofern sich daraus keine unzulässige Änderung des Streitgegenstands ergibt. Das ist der Fall, sofern nicht auf einen wesentlich verschiedenen, ausserhalb des zu regelnden Rechtsverhältnisses liegenden Sachverhalt – die rechtliche Begründung zählt nicht als Streitgegenstand – abgestellt wird (vgl. dazu VerwGE B 2022/198 vom 6. Juli 2023 E. 2.1-2.4, mit Hinweisen).

Grundlage des zu regelnden Rechtsverhältnisses bildet vorliegend das von der Beschwerdebeteiligte mit Gesamtentscheid vom 19. März 2021 bewilligte Baugesuch der Beschwerdeführerin Nr. 57784 vom 17. Juli 2020/18. August 2020, welches von den Beschwerdegegnerinnen im vorinstanzlichen Verfahren mit Rekurs vollumfänglich angefochtenen worden ist. Beim Konzept handelt es sich um eine Ergänzung dieses unvollständigen Baugesuchs (vgl. dazu E. 4.2 hiernach). Entsprechend wird dadurch nicht auf einen wesentlich verschiedenen, ausserhalb des zu regelnden Rechtsverhältnisses liegenden Sachverhalt abgestellt, weshalb das Verwaltungsgericht nach dem Gesagten darauf einzugehen hat.

4.2

Von keiner Seite wird in Zweifel gezogen, dass das Dach des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ für den Zubau der für die Bewilligungsfähigkeit des vom Streit betroffenen Bauvorhabens erforderlichen schall- und wärmedämmenden Materialien statisch ertüchtigt werden muss. Im Bericht der G. __



AG vom 3. Dezember 2019 (B 2023/21 act. 9/7/41) wird festgehalten, dass die bestehende Konstruktion über keine Traglastreserven verfüge. Auch lässt sich dem Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzept vom 21. Juli 2020 (B 2023/21 act. 9/7/29, S. 32 Ziff. 4.12) entnehmen, dass allein für die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorschriften zusätzlich zur bestehenden Dachkonstruktion 60 kg/m^2 eingelastet werden müssten. Entsprechend hätte die Beschwerdebeteiligte als Baubehörde im Sinne von Art. 135 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) die zur Beurteilung der Traglast des Daches notwendigen Unterlagen unter Androhung von Säumnisfolgen im Sinne von Art. 137 PBG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 und 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV) bereits im erstinstanzlichen Verfahren nachfordern müssen (vgl. dazu auch Art. 133 Ingress und lit. a PBG).

Aus den im vorinstanzlichen Rekursverfahren von der Beschwerdeführerin eingereichten Stellungnahmen der H.___ AG vom 1. Dezember 2022 und der G.___ AG vom 9. Dezember 2022 (B 2023/21 Beilage zu act. 9/42) geht sodann hervor, dass aus der projektierten Schall- und Wärmedämmung auf dem Dach nurmehr ein zusätzliches Gewicht von ca. 100 kg/m^2 resultiere. Ein solches Zusatzgewicht könne im Rahmen der "*Gegenstand weiterer Planung bildenden Ertüchtigungsmassnahmen*" durchaus aufgenommen werden (vgl. dazu auch zutreffende E. 11.3.1 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 19). Allerdings sah sich die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Rekursverfahren nicht veranlasst, entsprechende Ertüchtigungsmassnahmen zu definieren und Unterlagen dazu nachzureichen. Bei dieser Ausgangslage hat die Vorinstanz im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids am 20. Januar 2023 in Erwägung 11.3.2 dieses Entscheids (act. 2, S. 19 f.) zutreffend festgestellt, das strittige Bauvorhaben entspreche den Erfordernissen der Sicherheit im Sinne von Art. 101 PBG mangels detailliertem Tragsicherheitsnachweis nicht. Auch handle es sich dabei nicht mehr bloss um einen Mangel untergeordneter Natur, welcher auflageweise oder gemäss der Beschwerdeführerin in Rahmen der Ausführungsplanung geheilt werden dürfe (vgl. dazu auch VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022 E. 4.1, mit Hinweisen; act. 13, S. 6-8 Ziff. III/A/3, III/B/4c, act. 26, S. 3 f. Ziff. III/2b-2d, siehe auch Art. 52 der Bauordnung der Beschwerdebeteiligten; SRS 731.1, BO). Deswegen durfte die Vorinstanz den erstinstanzlichen Gesamtentscheid vom 19. März 2021 im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids in



Gutheissung des Rekurses der Beschwerdegegnerinnen aufheben, ohne Recht zu verletzen. Da die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren mittlerweile selbst eingeräumt hat, dass ihr Baugesuch hinsichtlich der erforderlichen statischen Ertüchtigung "im Detail" unvollständig (gewesen) sei (vgl. dazu act. 5, S. 6 Ziff. IV/3), hätte es mit der vorinstanzlichen Beurteilung somit grundsätzlich sein Bewenden gehabt.

Erst im Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdeführerin das zur Vervollständigung des Baugesuchs ausgearbeitete Konzept nachgereicht. Die Beschwerdegegnerinnen wenden gegen das Konzept ein (act. 13, S. 6, 16-18 Ziff. III/A/2c, III/B/12h/aa-dd, act. 26, S. 4, 7 Ziff. III/2f, 4b), alle Oblichter seien in den Architektenplänen, auf welchen das Konzept basiere, nicht am richtigen Ort eingezeichnet. Die Oblichter seien an einer Seite des Sekundärträgers und nicht jeweils in der Mitte zwischen den darunter befindlichen Abstützungen eingezeichnet. Weil der Abstand "des Gewichts" (Oblicht) von der Stütze tatsächlich grösser sei als in der Berechnung angenommen (falsche Pläne), sei die Belastung für die dazwischenliegenden Holzbalken viel grösser. Zudem seien die zusätzlichen Untersichtgläser – bei den Oblichtern sei aus Lärmschutzgründen eine Schallschutzverglasung erforderlich – statisch nicht berücksichtigt worden. Die im Konzept berücksichtigten Lastannahmen seien nicht deckungsgleich mit der Ausführung und somit nicht korrekt. Im Weiteren könne die geplante Holzbalken-Ertüchtigung an der Unterseite bei den Auflagern auf dem Sekundärträger nicht umgesetzt werden. Es handle sich um eine durchlaufende Holzbalkenlage. Die Tragsicherheit der Holzbalken sei beim mitdurchlaufenden Holzbalkenlager überschritten. Ferner berücksichtige die im Konzept geplante Sekundärträger-Ertüchtigung die Auskragungen der Nord- und Südseite nicht. Die Tragsicherheit der auskragenden Sekundärträger sei überschritten. Wie es sich damit und mit den Einwänden der Beschwerdegegnerinnen hinsichtlich des Gewichts und des Aufbaus der Oblichter (act. 13, S. 6, 11, 14-16 Ziff. III/A/2c, III/B/12a, 12f, 12g, act. 26, S. 4-6 Ziff. III/3) in Bezug auf die Stellungnahme der S-AG vom 1. Dezember 2022 samt Beilagen (B 2023/21 Beilage zu act. 9/42) sowie auf die der von der Beschwerdeführerin am 6. Juli 2023 eingereichte Berechnung der K.__ AG, Zweigniederlassung L.__ AG (act. 21), letztlich verhält (vgl. dazu auch act. 28), lässt sich allerdings nur auf Grundlage einer fachlichen Beurteilung abschliessend beurteilen.



St.Galler Gerichte

Es ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts, der auf einer solchen fachlichen Beurteilung abgestützten Entscheidung der kommunalen Baubehörde vorzugreifen. Es wird vielmehr Aufgabe der beschwerdebeteiligten Gemeinde sein, darüber sowie über die beiden folgenden Einwände der Beschwerdegegnerinnen zu entscheiden, soweit diese daran festhalten:

- unter Beizug der Denkmalpflege mit der Rüge (act. 13, S. 5, 7, 13 f., 18 Ziff. III/A/2a, 2b, 4, III/B/12e, 12h/ee, act. 26, S. 4, 7 Ziff. III/2e, 5), die im Konzept geplanten, geschweissten Ertüchtigungen verunstalteten das Gesamtbild der Jugendstil-Stahlkonstruktion;
- mit der Rüge (act. 13, S. 12 Ziff. III/B/12c, act. 26, S. 6 f. Ziff. III/4a), die Lärmprognose der Beschwerdeführerin, mittels welcher die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden sollte, gründe auf einem falschen Sachverhalt.

Dieses Vorgehen rechtfertigt sich auch insoweit, als die Vorinstanz die von den Beschwerdegegnerinnen im Rekursverfahren zur Diskussion gestellte Zulässigkeit der erteilten energierechtlichen Ausnahmegewilligung (vgl. dazu B 2023/21 act. 9/5, S. 17 f. Ziff. III/F/1 f.) nicht abschliessend, sondern lediglich summarisch im Sinne eines obiter dictum, welches nicht in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. dazu VerwGE B 2022/40 vom 19. Januar 2023 E. 5.2, mit Hinweisen), beurteilt hat (vgl. dazu E. 5, 12 und 12.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 10, 20, 22, siehe dazu auch die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren [act. 5, S. 7 f. Ziff. IV/5-7], wonach das Nachhaltigkeitskonzept vom 20. Februar 2020 bzw. die Aktennotiz von Architekt M. ___ vom 26. September 2019 [beide nicht aktenkundig, vgl. dazu auch Art. 64 in Verbindung mit Art. 52 VRP] Bestandteil der erteilten Baubewilligung bildeten und die energierechtliche Ausnahmegewilligung im erstinstanzlichen Gesamtentscheid vom 19. März 2021 [E. III/12, Auflage Ziff. IV/13, S. 19 und 23, vgl. dazu auch die Vernehmlassung der städtischen Dienststelle Umwelt und Energie vom 10. September 2020] daher nicht zusätzlich habe begründet werden müssen [siehe demgegenüber auch act. 13, S. 18 f. Ziff. III/B/13]).

Vor diesem Hintergrund ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid, soweit der Rekurs der Beschwerdegegnerinnen gutgeheissen worden ist (Dispositiv-Ziff. 1a, 1c), und der erstinstanzliche Gesamtentscheid vom 19. März 2021



sind aufzuheben. Die Sache ist zur Prüfung des Konzepts unter Wahrung der Interessen Dritter und der Öffentlichkeit sowie zu neuer Entscheidung an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen. Dabei wird die Beschwerdebeteiligte vor ihrer neuen Entscheidung nötigenfalls den Ausgang des Verfahrens B 2023/21 (Nichteintreten auf den Rekurs von I.__) abzuwarten und zu berücksichtigen haben.

5.

Aus dem Gebot der Verfahrensgerechtigkeit folgt, dass jeder Beteiligte – in Abweichung vom Erfolgsprinzip (Art. 95 Abs. 1 VRP) – die Kosten nach dem Verursacherprinzip zu übernehmen hat, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, sofern ihm eine rechtzeitige Geltendmachung möglich und zumutbar gewesen wäre (Art. 95 Abs. 2 Satz 2 VRP). Dass es der Beschwerdeführerin nicht möglich oder zumutbar gewesen wäre, das Konzept im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren einzureichen, ist weder ersichtlich noch von der Beschwerdeführerin dargetan worden. Dementsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerde- und Rekursverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 3'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Der von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerinnen für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen fordert (act. 26, S. 2 Ziff. II/5) eine Entschädigung in der Höhe von CHF 6'000, zuzüglich 4% Barauslagen und 7.7% Mehrwertsteuer. Vor Verwaltungsgericht ist die Honorarpauschale innerhalb des von Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b der Honorarordnung (sGS 963.5, HonO) festgelegten Rahmens zwischen CHF 1'500 und CHF 15'000 festzulegen (vgl. dazu auch Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 des Anwaltsgesetzes; sGS 963.70, AnwG). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (vgl. Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG; Art. 19 HonO; VerwGE B 2017/221 vom 25. Juni 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Die im Beschwerdeverfahren eingereichte Kostennote ist bei der Festsetzung der Honorarpauschale lediglich zu berücksichtigen



(vgl. VerwGE B 2014/214 vom 27. November 2015 E. 4.2.1). Mit Blick auf die Bemessungskriterien, insbesondere die in vergleichbaren Fällen zugesprochenen Entschädigungen (vgl. etwa jüngst VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022), erscheint eine ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren in der Höhe von CHF 3'120 (inklusive Barauslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer angemessen (vgl. dazu Art. 19, Art. 28, Art. 29 HonO). Der Kostenspruch der Vorinstanz (Dispositiv-Ziff. 2a, 3a, 3b des angefochtenen Entscheids) ist nach dem zur Kostenverlegung im Beschwerdeverfahren Gesagten im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dispositiv-Ziff. 1a und 1c des angefochtenen Entscheids und der Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 19. März 2021 werden aufgehoben. Die Sache wird zur Prüfung des Konzepts zur Verstärkung des Daches der G.__ AG, Z.__, vom 10. März 2023 unter Wahrung der Interessen Dritter und der Öffentlichkeit sowie zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdebeteiligte zurückgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000 unter Anrechnung mit dem von ihr im Beschwerdeverfahren in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerinnen für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 3'120 (inklusive Barauslagen), zuzüglich Mehrwertsteuer.