

festgehalten werden, dass durch den Wintergartenanbau der Widerspruch zum geltenden Recht *wesentlich* verstärkt würde. Damit erübrigt sich eine Prüfung, ob durch den neuen Anbau auch wesentliche öffentliche Interessen im Sinne von Art. 94 Abs. 2 lit. c BauG verletzt würden

c) Zusammengefasst kann somit festgehalten werden, dass der geplante Wintergartenanbau nicht alle Voraussetzungen von Art. 94 Abs. 2 BauG erfüllt und somit nicht im Rahmen der Bestandesgarantie bewilligt werden kann.

Entscheid der Baudirektion vom 22.04.2005

1424

Baubewilligungsverfahren. Art. 118 BauG. Ausnahmbewilligung. Voraussetzungen unter denen eine vom Baugesetz, der Baureglemente oder den Nutzungsplänen abweichende Baubewilligung erteilt werden kann. Voraussetzungen im konkreten Fall nicht erfüllt.

5. a) Da der Wintergartenanbau nicht unter die Bestandesgarantie fällt, gilt es zu prüfen, ob für ihn allenfalls eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann. Dabei ist voranzustellen, dass eine Ausnahmbewilligung grundsätzlich der Vermeidung von Härten dient und es den Baubehörden ermöglichen soll, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen (*BGE 107a 216*). Ihr Zweck besteht darin, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Es muss sich dabei um einen Einzelfall handeln, bei welchem die Allgemeinordnung den besonderen Verhältnissen nicht gerecht wird. Allein subjektive, in der Person des Baugesuchstellers liegende Gründe genügen jedoch nicht (*vgl. Balthasar Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, S. 212 f.*).

b) Für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung müsste eine der Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 lit. a-c BauG erfüllt sein. Dabei ist hervorzuheben, dass die Bedingungen von Art. 118 BauG wesentlich härter als jene von Art. 94 BauG sind. Da Art. 118 Abs. 1 lit. a und c BauG von vorneherein ausgeschlossen werden können, käme eine Ausnahmbewilligung höchstens gestützt auf Art. 118 Abs. 1 lit. b

BauG in Frage. Gemäss dieser Bestimmung können Ausnahmegewilligungen erteilt werden, wenn unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und der Ausnahmegewilligung öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.

c) Der Baugesuchsteller plant die Erstellung eines geschlossenen Wintergartenanbaus. Es ist naheliegend, dass der Wintergarten vor allem dazu dient, dass der Sitzplatz von den Spaziergängern nicht mehr eingesehen werden kann, womit die Privatatmosphäre der Familie des Baugesuchstellers besser geschützt wäre. Obwohl der Wintergarten nicht geheizt würde, liegt die Vermutung nahe, dass durch diesen auch eine Verbesserung der Wohnqualität angestrebt wird. Diese Gründe erscheinen nicht als unzumutbare Nachteile, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden, zumal sie vor allem subjektiver Natur sein dürften. Durch die Verletzung mehrerer Abstandsvorschriften und die Beeinträchtigung der Grünzone wären zudem öffentliche Interessen verletzt. Somit kann der geplante Wintergartenanbau auch nicht gestützt auf eine Ausnahmegewilligung bewilligt werden. Damit kann offengelassen werden, ob aufgrund der zusätzlichen Unterschreitung der Abstandsvorschriften zudem die Rekurrentenschaft in ihrer sich aus der Bauordnung ergebenden Stellung wesentlich beeinträchtigt würde (Art. 118 Abs. 2 BauG).

Entscheid der Baudirektion vom 22.04.2005

1425

Baubewilligungsverfahren. Baueinstellung/Baustopp. Auf den Erlass eines Baustopps ist aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu verzichten, wenn die Abweichung von den massgeblichen Vorschriften so geringfügig ist, dass der Befehl, den Mangel nach der Bauvollendung zu beheben, den Bauherrn weniger treffen würde als der Baustopp.

4. a) Bei einem Baustopp handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme. Mit diesem soll der Grundsatz durchgesetzt werden, dass die Errichtung von Bauten und Anlagen einer vorgängigen