

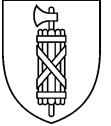


Fall-Nr.: 16-5641 / 16-5642 / 16-5643 / 16-5673
Stelle: Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Inстанz: Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum: 18.11.2020
Entscheiddatum: 04.11.2020

BDE 2020 Nr. 106

Art. 21 Abs. 1 Bst. d StrG. Sieht ein Baustelleninstallationsplan für den Abbruch und den Neubau den Einbezug des öffentlichen Grunds bzw. einer klassierten Strasse vor, wofür nach dem Strassengesetz eine Bewilligung für den gesteigerten Gemeindegebrauch nötig ist, besteht ein Koordinationsbedarf mit den Abbruch- und Baubewilligungen. Die fehlende Koordination kann nicht erst im Rekursverfahren nachgeholt und geheilt werden, vielmehr sind die Abbruch- und Baubewilligungen aufzuheben und das Verfahren zur koordinierten Bewilligung an die Baubehörde zurückzuweisen.

BDE 2020 Nr. 106 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



16-5641/16-5642/16-5643/16-5673

Entscheid Nr. 106/2020 vom 4. November 2020

Rekurrentin

A.____
vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 35, 9000 St.Gallen

gegen

Rekursgegnerin

B.____
vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt,
Hinterlauben 12, 9000 St.Gallen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Beschlüsse Nrn. 2016/135, 2016/136, 2016/137
vom 5. September 2016)

Betreff

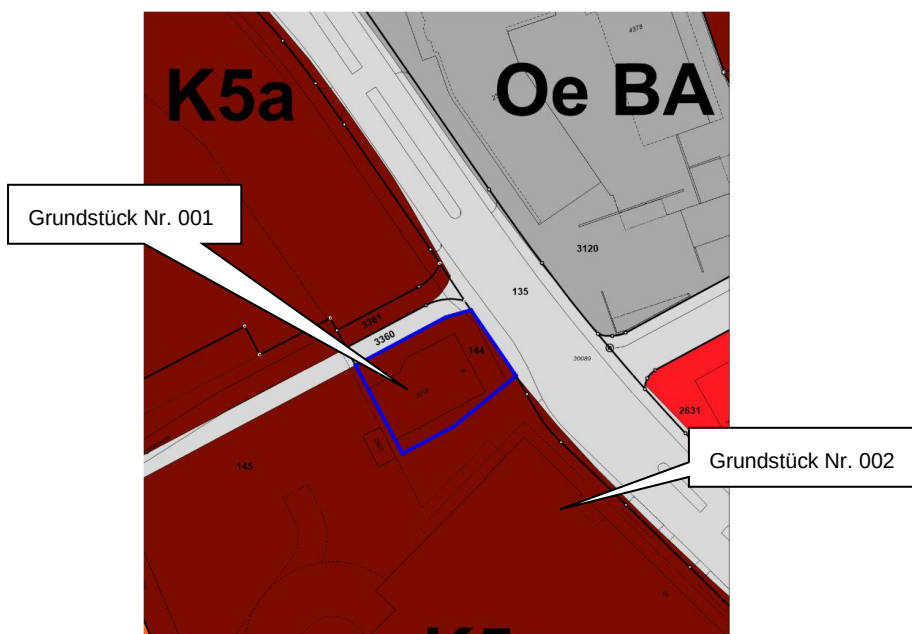
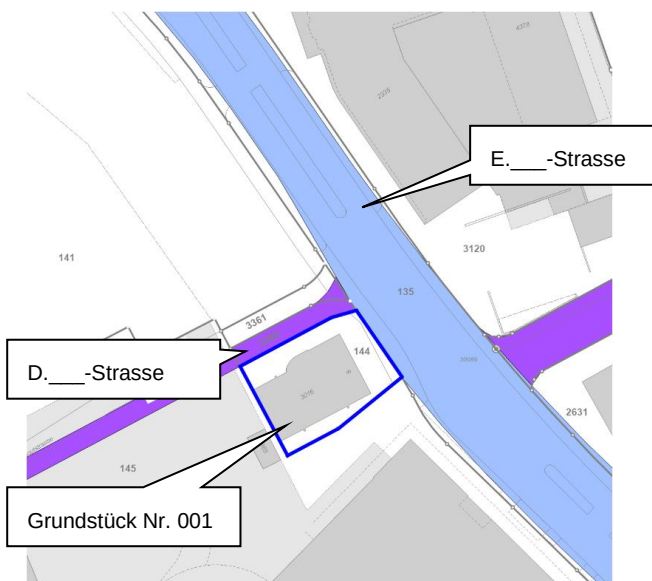
Abbruchbewilligung Geschäftshaus GS-Nr. 001,
Baubewilligung Neubau "C.____" GS-Nr. 001,
Einspracheentscheid Abbruch, Neubau "C.____" GS-Nr. 001
Kantonale Ausnahmbewilligung vom 8. Oktober 2015 betreffend
Strassenabstand GS-Nr. 001

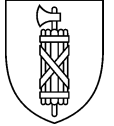


Sachverhalt

A.

a) Die B.____ ist Eigentümerin des 364 m² grossen Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____. Dieses liegt nach dem geltenden Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Kernzone K5a sowie im Plangebiet des Überbauungsplans D.____ vom 14. Februar 1995. Nordöstlich grenzt die Liegenschaft an die E.____-Strasse, eine Kantonsstrasse 2. Klasse, nördlich an die D.____-Strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Südlich entlang des Baugrundstücks verläuft eine private Zufahrt auf dem Nachbargrundstück Nr. 002. Dieses gehört der A.____, das mit einem Supermarkt überbaut.





b) Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem Gewerbebau mit Flachdach mit zwei Ober- und einem Untergeschoss überbaut (Vers.-Nr. 003). Darin ist das Kleidergeschäft C.____ AG, Z.____, domiziliert. Die unbebaute Fläche ist komplett versiegelt. Nördlich des Gebäudes befinden sich Kundenparkplätze. Der Raum zwischen der Fahrbahn und dem Kleidergeschäft ist als breites Trottoir und als höhenmässig abgesetzter Vorplatz gestaltet.

c) Am 19. September 2014 (Eingang bei der Gemeinde am 19. November 2014) stellte die Grundeigentümerin je ein separates Gesuch für den Abbruch des heutigen Gebäudes Vers.-Nr. 003 und den Bau eines neuen Geschäftshauses. Der Neubau soll unterirdisch mit der Tiefgarage der A.____ verbunden werden. An der E.____ Strasse ist ein Werbe-Pylon und an der Ostfassade eine Leuchtreklame geplant. Im Untergeschoss sind Lager- und Technikräume vorgesehen, im Erd- und ersten Obergeschoss sind hauptsächlich Gewerbeflächen, im zweiten Obergeschoss zusätzlich eine kleine Wohnung für den Abwart geplant. Im dritten Obergeschoss soll ein Restaurant mit 50 Sitzplätzen (F.____ – Essen/Trinken/Musik) betrieben werden, auf dem Dach ist eine Restaurantterrasse mit weiteren 50 Sitzplätzen vorgesehen.

d) Innert Auflagefrist erhob die A.____, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, am 22. Januar 2015 öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Auf Grund der Einsprache überarbeitete die Bauherrin das Gesuch und reichte dieses am 16. März 2016 wieder ein. Auch dagegen erhob die A.____ am 20. April 2016 Einsprache. Mit Einsprachebegründung vom 2. Juni 2016 machte sie hauptsächlich Verletzungen des Überbauungsplans D.____ und privatrechtlicher Abmachungen geltend.

e) Der Stadtrat erliess am 5. September 2016 folgende drei Beschlüsse:

Einspracheentscheid:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache der A.____ wird im Sinn der Erwägungen abgewiesen.
2. Soweit die Einsprache darüber hinaus privatrechtlichen Charakter hat, wird der Einsprecherin gestützt auf Art. 84 Abs. 3 BauG zur Einleitung des Verfahrens auf den Zivilrechtsweg eine Frist von 14 Tagen ab Eröffnung dieses Entscheids gesetzt. Verstreicht diese Frist ungenutzt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin.
3. Die Einsprecherin bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 1'500.–.

Abbruchbewilligung:

1. Die Abbruchbewilligung für das Geschäftshaus (Ass.-Nr. 003) wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
2. Die Bewilligungsgebühr wird auf Fr. 520.– festgesetzt.



Baubewilligung:

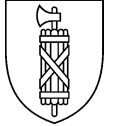
1. Die Baubewilligung für den Neubau "C.____" und die 1. Projektänderung zu BG 2015-17 Grundrissanpassung/Anpassung AZ wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
2. Die kantonale Beurteilung vom 13. Oktober 2015 sowie die Teilverfügungen/Stellungnahmen bilden einen Bestandteil diese Bewilligung.
3. [Sicherheitsleistung]
4. Die Bewilligungsgebühr wird auf Fr. 3'300.– festgesetzt. Die kantonalen Gebühren gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

Gleichzeitig eröffnete der Stadtrat die Ausnahmbewilligung des Strasseninspektorats des kantonalen Tiefbauamts vom 8. Oktober 2015. Dieses erteilt folgende Bewilligung:

1. Die Gesuchstellerin erhält im Sinn der Erwägungen und unter folgenden Bedingungen die Bewilligung für das Erstellen des Neubaus und der Reklameanlage auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____.
2. Die Sichtzone nach SN 640 273a bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können. Bepflanzungen oder Bauten innerhalb der Sichtzonen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.
3. Die im Plan Sichtweiten und Pylon 1:200 vom 13. August 2015 blau markierten Flächen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 3360 gelten im Sinne von Art. 101 Abs. 2 StrG als Sichtzone. Der Bereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit dauernd für die freie Sicht offen zu halten.

Die Sichtzone wird nach Eröffnung dieser Verfügung und nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist auf Kosten des Eigentümers des Grundstücks Nr. 001 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 102 Abs. 2 StrG auf den Grundstücken Nrn. 001 und 3360, Grundbuch Z.____, wie folgt angemeldet: "Verfügung betreffend Sichtzone".

4. Der Abstand des Neubaus zur Eigentumsgrenze der Kantonsstrasse Nr. 1 hat mindestens 3,5 m, der Abstand der Reklameanlage hat mindestens 0,5 m zu betragen.
5. Im Fall von kantonalen Strassenbauvorhaben im Bereich der bewilligten Reklameanlage hat die Bewilligungsnehmerin die Reklameanlage auf eigene Kosten



den neuen Verhältnissen anzupassen oder zu entfernen.

6. Massgebend für die Bauausführung ist der Situationsplan 1:500 vom 7. Oktober 2015 und der Plan Sichtweiten und Pylon 1:200, Plan Nr. 931 vom 13. August 2015. Diese Pläne sind integrierende Bestandteile dieser Bewilligung.
7. Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse Nr. 1 darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Schäden an den Strassenanlagen werden zulasten der Bauherrschaft behoben.
8. Der Kanton lehnt jede Haftung für Schäden an den bewilligten Bauten und Anlagen ab, welche aus dem Bau, Bestand, Betrieb und Unterhalt der Kantonsstrasse Nr. 1 entstehen können.

Der Stadtrat begründet insbesondere den Einspracheentscheid damit, dass die zulässige Ausnutzungsziffer eingehalten werde und die unterschiedlichen Öffnungszeiten des Migros Einkaufszentrums und des geplanten Imbisslokals nicht gegen die im Jahr 2008 geschlossene Vereinbarung verstosse. Bezüglich der Abbrucharbeiten werde mit entsprechender Auflage sichergestellt, dass vor Abbruchbeginn ein Rissprotokoll und ein Baustelleninstallationsplan vorliegen müsse. Der Werbepylon sei rechtmässig und die nötige Zustimmung des kantonalen Strasseninspektorats liege vor.

B.

Gegen diese Beschlüsse erhob die A.____ durch ihren Vertreter am 23. September 2016 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 20. Oktober 2016 werden folgende Anträge gestellt:

Rekursverfahren Nr. 16-5641:

1. Die Abbruchbewilligung des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/136) sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/137) sei aufzuheben und die Baugesuche (2015-16/17; 2016-182) abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Rekursverfahren Nr. 16-5642:

1. Die Baubewilligung des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/137) sei aufzuheben und die Baugesuche (2015-16/17; 2016-182) seien vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Rekursverfahren Nr. 16-5643:

1. Der Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/135) sei aufzuheben.



2. Die Baubewilligung des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/137) sei aufzuheben und die Baugesuche (2015-16/17; 2016-182) seien vollumfänglich abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Rekursverfahren Nr. 16-5673:

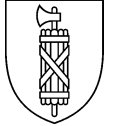
1. Die Ausnahmegewilligung betreffend Strassenabstand des kantonalen Strasseninspektorats vom 8. Oktober 2015 (Gesuch Nr. 15-242) sei aufzuheben, und das Gesuch Nr. 15-242 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Die Baubewilligung des Stadtrates Z.____ vom 5. September 2016 (Nr. 2016/137) sei aufzuheben und die Baugesuche (2015-16/17; 2016-182) seien vollumfänglich abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Abbrucharbeiten seien nicht möglich, ohne dass das rekurrentische Grundstück Nr. 002 dafür einbezogen werde. Auch sei nicht klar, wie die angrenzenden Strassen davon betroffen seien. Feststehe einzig, dass ihr Grundstück und die Strassen für die Abbrucharbeiten einbezogen werden müssten. Das Gleiche gelte für die Arbeiten am geplanten Neubau. Bevor die entsprechenden Bewilligungen erteilt werden könnten, müsse der Rekurrentin deshalb das rechtliche Gehör gewährt und Gelegenheit zur Stellungnahme zum entsprechenden Verkehrs- und Entsorgungskonzept gewährt werden. Da das Abbruch- und Baugesuch in diesen Punkten unvollständig sei, müsse es wegen Unvollständigkeit abgewiesen werden. Beim Neubau sei auf Grund unterschiedlicher Pläne unklar, wie gross die anrechenbaren Flächen seien bzw. diese seien ohnehin falsch, weil der Aufgang zum Dach ebenfalls anzurechnen sei. Weiter seien die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Unterschreitung des Strassenabstands nicht gegeben. Für den Werbeflyer fehle die Ausnahmegewilligung im Strassenabstand, für die Aussenreklamen fehle das dafür nötige Konzept.

C.

a) Die Vorinstanz verzichtet mit Schreiben vom 9. November 2016 auf einen Antrag und eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 17. November 2016 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, St.Gallen, die Rekurse seien vollumfänglich unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und die Beschlüsse des Stadtrats Z.____, die Ausnahmegewilligung des kantonalen Strasseninspektorats sowie sämtliche weiteren damit zusammenhängenden Bewilligungen seien zu bestätigen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Treppen vier- statt nur dreimal voll angerechnet worden seien, die Treppe auf das Dach nicht anzurechnen sei und die



Ausnützungsziffer damit eingehalten werde. Bezüglich des gerügten Strassenabstands sei darauf hinzuweisen, dass die sonderbaurechtlichen Baulinien den baureglementarischen und strassengesetzlichen Bestimmungen vorgingen. Mit Ausnahme für den Werbepylon wäre somit die erteilte kantonale Ausnahmegewilligung unnötig. Der Pylon habe ohne weiteres ausnahmsweise bewilligt werden können. Im Rahmen des Abbruchgesuchs sei nur der Endzustand zu prüfen, nicht der Hergang. Gleichwohl enthalte das Abbruchgesuch auch genügend Angaben zum Abbruchvorgang. Zwar stimme es, dass gemäss Sondernutzungsplan ein Werbekonzept vorliegen müsse. Die nachgesuchten Reklamen seien aber das Konzept selbst.

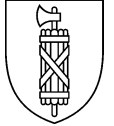
c) Am 5. Dezember 2016 nimmt die Rekurrentin zur Vernehmlassung der Rekursgegnerin Stellung und weist auf zwei unterschiedliche Pläne hin, woraus sich eine Differenz der anrechenbaren Fläche von 4 m² ergebe. Der Umstand allein, dass die Baubehörde auf dem rekurrentischen Grundstück ebenfalls einen Pylon im Strassenabstand bewilligt habe, verschaffe der Rekursgegnerin kein Gegenrecht. Anders als ihr eigener stelle der Pylon der Rekursgegnerin ein Sicherheitsrisiko dar, indem er die Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Strasse verdecke. Die vorgesehenen Abbrucharbeiten würden ihr Grundstück beeinträchtigen, weshalb es unerlässlich sei, dass sie sich vor Erteilung der Abbrucharbeiten dazu äussern könne.

d) Mit Amtsbericht vom 9. Dezember 2016 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, dass die Verkehrserschliessung in Ordnung sei. Namentlich die Sichtfelder in den Knoten D.___-Strasse/Kantonsstrasse Neubau/Supermarkt erfüllten die Normanforderungen. Der Neubau und die Reklameanlage halte den gesetzlichen Strassenabstand zwar nicht ein, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien aber erfüllt.

e) Mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2017 nimmt die Rekurrentin zum Amtsbericht Stellung und verdeutlicht nochmals, dass die nötige Ausnahmegewilligung für den Neubau fehle, weil auch dieser den gesetzlichen Strassenabstand nicht einhalte. Die erforderlichen Sichtweiten seien zwar eingezeichnet, aber nicht wie vom Tiefbauamt ausgeführt vom Gehwegrand, sondern ab dem Grenzverlauf des projektierten Verlaufs der E.___ Strasse gemessen. Unberücksichtigt gelassen habe das Strasseninspektorat auch den Umschlagplatz auf der D.___-Strasse und die damit zusammenhängende Anlieferungssituation. Der Werbepylon sei entgegen der Einschätzung des Tiefbauamtes ein Sicherheitsrisiko für die Verkehrsteilnehmer, die von der D.___-Strasse in die E.___-Strasse einbiegen wollten. Der Pylon widerspreche sodann dem Sondernutzungsplan.

D.

a) Das Baudepartement führte am 9. Mai 2017 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters des Strasseninspektorats und der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik, einen Augenschein durch.



aa) Die Verkehrsfachleute bestätigen vor Ort, dass die Erschliessung und Sichtzonen sowohl für den Fernverkehr wie auch für die privaten Ausfahrten in Ordnung seien. Der Werbepylon könne aus strassenrechtlicher Sicht bewilligt werden, wenn er einen Abstand zur Strasse von 0,5 m aufweise.

bb) Die Rekursgegnerin stellt klar, dass auf der Dachterrasse keine anrechenbaren Flächen entstehen würden, sondern lediglich ein Deckel, der bei schönem Wetter aufgeklappt werde. Zum Werbegesuch führt sie aus, dass ihr das System des Werbekonzepts nicht klar gewesen sei und sie sich nun überlege, ein entsprechendes Korrekturgesuch nachzureichen.

cc) Die Rekurrentin lässt rügen, dass die Visierung unrechtmässig entfernt worden sei und dass die Containeranlagen ausserhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs erstellt werden sollten, der aber lediglich als Kundenparkplätze genutzt werden dürfe. Das Abbruchobjekt belege praktisch das gesamte Baugrundstück und werde von zwei Strassen und ihrem Grundstück begrenzt. Somit sei es gar nicht möglich, das Gebäude abzubrechen, ohne ihr Grundstück dafür zu beanspruchen.

b) In der Folge verlangten die Rekurrentin und die Rekursgegnerin wiederholt um Fristerstreckung für die Stellungnahme zum Rekursaugenscheinprotokoll. Schliesslich wurde das Verfahren im Hinblick auf eine gütliche Einigung sistiert. Am 25. bzw. 28. Januar 2019 teilten die Rekurrentin und die Rekursgegnerin mit, dass die Verhandlungen gescheitert seien, worauf den Beteiligten erneut Frist zur Stellungnahme angesetzt wurde.

c) In der Folge verzichtete die Vorinstanz, das Tiefbauamt und die Kantonspolizei auf eine Stellungnahme.

d) Die Rekurrentin lässt am 26. Februar 2019 erneut rügen, dass das Bauvorhaben am Augenschein nicht mehr visitiert gewesen sei. Sodann verweist sie auf Unterlagen des Überbauungsplans D.____, wonach der gemischte Verkehrs- und Fussgängerbereich einzig den Anlieferfahrzeugen diene und ansonsten vor jeglicher Behinderung freizuhalten sei.

e) Mit Eingabe vom 28. Februar 2019 lässt die Rekursgegnerin die Bewilligung vom 26. Oktober 2000 nachreichen, mit welcher der heutige Vorplatz bewilligt worden ist. Dieser Platz sei als reiner Fussgängerbereich gestaltet, der so auch mit dem Neubau belassen werde. Der ohnehin nicht befahrbare Bereich bleibe auch weiterhin für die Fussgänger nutzbar, auch wenn hier ein Pylon aufgestellt werde. Die Containerplätze seien weder im Einspracheverfahren noch in der Rekursbegründung beanstandet worden, womit darauf nicht weiter einzugehen sei. Diese seien zu Recht als Erschliessungsanlagen bewilligt worden.



f) Die Rekursinstanz gab den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 7. März 2019 Gelegenheit, sich zu den neuen Vorbringen zu äussern und listete nochmals die bereits am Rekursaugenschein angesprochenen kritischen Punkte auf, zumal die Bauherrin vor Ort in Aussicht gestellt hatte, ein entsprechendes Korrektorgesuch einzureichen. Die Rekurrentin nimmt mit Eingabe vom 5. April 2019 Kenntnis vom in Aussicht gestellten Rekursentscheid. Die Rekursgegnerin verlangt gleichentags umfassende Akteneinsicht und eine weitere Fristerstreckung für die Stellungnahme und allfällige Projektanpassungen. Am 29. Mai 2019 reicht sie einen Entscheid des Kreisgerichtes Y. ____ vom 27. März 2019 betreffend Verletzung einer Dienstbarkeit bzw. von Eigentum nach. Demnach hatte das Gericht zwischenzeitlich das Begehren der Rekurrentin abgewiesen, das am 5. September 2016 bewilligte Bauvorhaben der Rekursgegnerin zu untersagen. Dieses Urteil ist am 9. April 2019 in Rechtskraft erwachsen. Aus der Kurzbegründung geht hervor, dass das Kurzprotokoll des Baudepartementes vom 4. Mai 1994 kein Erwerbstitel für eine Dienstbarkeit darstelle und auch sonst keine privatrechtlichen Verpflichtungen enthalte. Auch die bereits am 23. Mai 2008 geschlossene Vereinbarung begründe keine Pflicht zur Freihaltung eines Fussgängerbereichs. Privatrechtlich sei auch kein Strassenabstand von 4,8 m vereinbart worden. Des Weiteren hält die Rekursgegnerin an ihrem Rechtsstandpunkt fest. Für den Fall, dass die Rekursinstanz in Bezug auf den Reklamepylon und den Containerstandort anderer Meinung sei, wäre nicht die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben, sondern mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die vier Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.



2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gestützt auf Art. 173 PBG werden die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (Art. 173 Abs. 1 PBG). Vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist (Art. 173 Abs. 2 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 5. September 2016. Mithin sind vorliegend somit grundsätzlich weiterhin das Baugesetz und das kommunale Baureglement anwendbar.

3.

Die Rekurrentin rügt, dass die Visiere vorzeitig und insbesondere vor dem Rekursaugenschein entfernt und nicht wieder aufgestellt worden seien.

3.1 Die Aussteckung und Profilierung von Bauten und Anlagen haben zum Zweck, das Bauvorhaben zu veranschaulichen als Ergänzung zu den Baugesuchsunterlagen. Die Visierung soll vor allem Nachbarn, Passanten oder Dritte auf ein geplantes Bauvorhaben aufmerksam machen. Den Visieren kommt somit in erster Linie eine Publizitätswirkung zu. Die Visiere dürfen grundsätzlich erst nach rechtskräftigem Entscheid über das Baugesuch entfernt werden. Eine vorzeitige Entfernung ist hingegen möglich, sofern die Baubewilligungsbehörde dem zustimmt. Wurden die Visiere ohne deren Zustimmung entfernt, kann die Behörde die Wiederherstellung anordnen (M. MÖHR in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 138 N 2 ff.). Bestehen Differenzen zwischen Plan und Visieren, so geht der Plan bezüglich der exakten Masse den Visieren vor (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 886).

3.2 Vorliegend war die Visierung des Neubaus und des Werbepylons an der Ortsbegehung zwar nicht mehr vorhanden, letzterer wurde aber vor Ort auf Grund von Referenzpunkten ausgemessen und provisorisch nachvisiert. Entsprechend konnte der Standort zumindest ungefähr festgelegt werden, natürlich ohne vom Geometer überprüft worden zu sein. Ohnehin nicht umstritten ist die Einordnung des Neubaus und dessen Höhe. Der Augenschein konnte somit dennoch durchgeführt werden, weil die Rechtmässigkeit der vertikalen Ausdehnungen des Neubaus und die massgeblichen Sichtzonen sowie deren allfällige Beeinträchtigung, soweit diese umstritten sind, abschliessend auf Grund der Pläne beurteilt werden können. Auch für die umstrittene Frage, ob für die Erteilung der erteilten Ausnahmegewilligung im Strassenabstand die dafür nötigen besonderen Verhältnisse vorliegen, sind die Visiere bzw. ist eine allfällige kleinere Abweichung der nachgestellten Visiere ebenfalls nicht entscheidend, weil diese ebenfalls



auf Grund der Pläne, die einer allenfalls falschen Visierung ohnehin vorgehen, abschliessend beantwortet werden kann. Davon abgesehen rügt die Rekurrentin nicht, dass der Neubau und der Werbepylon während der Auflagefrist gemäss Art. 81 BauG nicht ordnungsgemäss visiert gewesen seien. Insofern wurde mit der eigenmächtigen Entfernung der Visiere lediglich eine Ordnungsvorschrift verletzt, was allein noch kein Grund ist, die erteilte Baubewilligung aufzuheben.

4.

Die Rekurrentin macht geltend, dass sowohl für den Abbruch als auch für den Neubau zwingend ihr Grundstück in Anspruch genommen werden müsse, weshalb ohne entsprechende Vereinbarung mit ihr weder die Abbruch- noch die Baubewilligung geschützt werden könnten.

4.1 Sowohl das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen, wie auch der Abbruch von Bauten bedarf einer Bewilligung (Art. 78 Abs. 1 und Art. 79 Abs. 1 BauG). Die Bewilligungserfordernis für den Abbruch dient insbesondere dazu, dass die Bewilligungsbehörde die aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Behinderungen und Belästigungen der Nachbarschaft notwendigen Anordnungen treffen und den Abbruch oder die Beeinträchtigung schützenswerter oder erhaltenswerter Objekte verhindern kann (MÖHR, a.a.O., Art. 136 N 9 mit Verweis auf ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern N 27 zu Art. 1a BE-BauG).

4.2 Vorliegend belegen sowohl der Alt- wie auch der Neubau praktisch das gesamte Baugrundstück. Dieses ist auf zwei Seiten vom Grundstück der Rekurrentin und auf den beiden anderen Seiten von öffentlichen Strassen umgeben. Bezüglich der Kantonsstrasse hat das Strasseninspektorat verfügt, dass diese für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden dürfe. Mithin ist klar, dass das Nachbargrundstück der Rekurrentin und vermutlich auch die Gemeindestrasse während der Bauphase beansprucht werden müssen. Das am 18. Januar 2018 nachgereichte Baustelleninstallations- und Baustellenverkehrskonzept sieht denn auch einen "zumutbaren Miteinbezug der Nachbargrundstücke auf Basis des Hammerschlagsrechts" vor, und zwar sowohl des Grundstücks Nr. 002 als auch der Strassenparzelle.

4.3 Die Baubehörde hat die Abbruch- und Baubewilligung unter der Auflage erteilt, dass der Baustelleninstallationsplan und das Baustellenverkehrskonzept vor Baubeginn eingereicht und "genehmigt" werde. Soweit für den Abbruch und die Errichtung oder Änderung eines Baus das Nachbargrundstück der Rekurrentin in Anspruch genommen werden muss, ist dafür der Zivilrichter zuständig. Art. 112^{bis} Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EGZGB) regelt, dass ein nachbarliches Grundstück vorbehaltlich öffentlich-rechtliche Bestimmungen über die Benützung des öffentlichen Grunds betreten und vorübergehend benutzt werden kann, soweit die Inanspruchnahme für Erstellung, Änderung oder der Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausrüstungen und Aus-



stattungen erforderlich ist und auf andere Weise die Erstellung, Änderung oder der Unterhalt nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich wären. Die Modalitäten sind in Art. 112^{bis} Abs. 2 EGZGB geregelt. Da bei Bauarbeiten auf einem Grundstück der allfällige Einbezug einer Nachbarliegenschaft abschliessend durch das Privatrecht geregelt wird, besteht im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung im öffentlich-rechtlichen Verfahren kein Koordinationsbedarf mit einer allenfalls nötigen Zustimmung eines betroffenen Nachbarn (VerwGE B/2015/277 und 280 vom 28. März 2017 Erw. 7.4.). Vielmehr genügt es, wenn der Baustelleninstallationsplan – wie vorliegend verlangt – vor Baubeginn eingereicht und genehmigt wird. Das Baudepartement hat diese Rechtsprechung zwischenzeitlich entsprechend übernommen (BDE Nr. 30/2020 vom 21. April 2020 Erw. 4.4.2).

4.4 Der nachgereichte Baustelleninstallationsplan sieht aber den Einbezug des öffentlichen Grunds bzw. einer klassierten Strasse vor, wofür nach Art. 21 Abs. 1 Bst. d des Strassengesetzes (sGS 732.1) eine Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch nötig ist. Aus diesem Grund besteht – wie bei einer zusätzlich nötigen Konzession – ein Koordinationsbedarf, weshalb deren Fehlen nicht erst im Rekursverfahren geheilt werden kann. Daran ändert nichts, dass der Rekursgegnerin offenbar eine entsprechende Bewilligung (mündlich) in Aussicht gestellt worden ist.

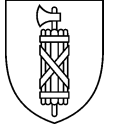
4.5 Nach dem Gesagten kann der fehlende Baustelleninstallationsplan im vorliegenden Fall nicht erst nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens nachgereicht werden. Die Baubewilligung ist deshalb schon aus diesem Grund aufzuheben.

5.

Die Rekurrentin macht eine Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer geltend.

5.1 Das Baugrundstück liegt nach dem geltenden Zonenplan in der Kernzone K5a und im Plangebiet des Überbauungsplans D.____ mit besonderen Vorschriften (besV). Gemäss diesem Plan ist das Baugrundstück dem Baugebiet B4 zugeordnet. Demnach ist die maximale Geschosshöhe wie folgt beschränkt: zwei Untergeschosse, vier Vollgeschosse, kein Dachgeschoss. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe ist auf 466,00 m ü. M. festgelegt (Art. 3 besV). In Art. 4 besV wird die konkrete Nutzung der verschiedenen Geschosse bestimmt. Für das Baugebiet B4 ist die Nutzung der Untergeschosse offen, im Erd- und ersten Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben. Im zweiten und dritten Obergeschoss ist sowohl eine gewerbliche wie auch eine Wohnnutzung möglich. Die Ausnützung für den Baubereich B4 beträgt 695 m², wobei zusätzliche 175 m² nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

5.2 Das Baugesuch weist eine anrechenbare Fläche von insgesamt 722,08 m² aus (Gewerbe: 690,21 m² und Wohnen: 31,87 m²).



Die Rekurrentin stört sich nun daran, dass die Gesuchsunterlagen verschiedene Flächenmasse ausweisen würden, woraus ein Unterschied von 4 m² resultiere. Weiter werde der Aufgang zur Dachterrasse nicht angerechnet, obwohl sich dort ein anrechenbarer Vorraum mit einer anrechenbaren Fläche befinde. Damit werde die insgesamt zulässige Fläche überschritten.

5.3 Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in der Begründung selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Rekurrenten haben demnach im Rekurs selbst konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. An der Rekursinstanz ist es lediglich zu prüfen, ob die geltend gemachten Einwände stimmen, nicht aber, selber nach (Berechnungs-)Fehlern zu suchen, die nicht offensichtlich sind.

5.4 Die Rekurrentin vergleicht die Berechnung nach Art. 61 BauG gemäss "bgf nach sia 416" vom 10. August 2016 mit den Flächenangaben gemäss Plan "grundriss+schnitt 1:100" vom 14. März 2016. Nach diesem Plan weise das Erdgeschoss eine Fläche von 152,96 m² statt 148,89 m² gemäss Bruttogeschossflächenberechnung aus. Dabei übersieht die Rekurrentin aber, dass der Grundriss- und Schnittplan nicht die für die Ausnützungsziffer relevanten Flächen, sondern die gesamte Grundrissfläche ausweist, weshalb sich ein Vergleich zwischen den beiden Plänen von vornherein nicht anbietet. Dazu kommt, dass sie im Grundriss- und Schnittplan lediglich die Flächen "gewerbe", "aufenth./gard.", "wc iv" und "vorraum" zusammengezählt hat, die "treppe" und den dazugehörenden "vorraum" aber unberücksichtigt lässt, obwohl dieser, wie es im Baugesuch gemäss "bgf nach sia 416" richtig erfolgt ist, nach Art. 61 Abs. 2 BauG ebenfalls für die Ausnützungszifferberechnung zu berücksichtigen ist. Mithin ist die von der Rekurrentin selbst errechnete Fläche von 152,96 m² von vornherein nicht relevant. Auf dem Dachgeschoss befinden sich entgegen der Behauptung der Rekurrentin keine anrechenbaren Flächen, zumal es sich beim "verassonn dachausstieg" gemäss Grundriss- und Schnittplan 1:100 lediglich um einen Deckel über dem Treppenaufgang handelt, der bei Benützung der Dachterrasse geöffnet werden muss. Der "vorraum" vor dem Lift ist nicht umschlossen und somit für die Ausnützungsberechnung unbeachtlich. Dementsprechend ist auch die Treppe zum Dachgeschoss nicht anzurechnen. Ohne weitere spezifische Rügen oder konkrete Indizien die Ausnützungszifferberechnung betreffend ist somit davon auszugehen, dass die Angaben gemäss Berechnung der Gesuchstellerin stimmen, weshalb das Bauvorhaben die Ausnützungsziffer gemäss Art. 6 besV einhält. Jedenfalls bieten die geltend gemachten "unterschiedlichen" Flächenangaben keinen Anlass, dass die Vorinstanz die ausgewiesenen Flächenmasse im Detail hätte vertieft überprüfen müssen, wie die Rekurrentin der Baubehörde vorwirft.



6.

Die Rekurrentin rügt die Ausnahmegewilligung des Strasseninspektors für die Unterschreitung des Strassenabstands. Weiter macht sie geltend, dass der Werbepylon auch den Sondernutzungsplan D.____ verletze.

6.1 Sondernutzungspläne haben den Zweck, die im Rahmennutzungsplan enthaltene planungs- und baurechtliche Grundordnung in bestimmten Teilräumen zu ergänzen, weiter zu verfeinern oder – im zulässigen Rahmen – abzuändern (B. DEILLON, in Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, a.a.O., Art. 23 N 1). Der Sondernutzungsplan D.____ legt mit Markierungslinien gemäss Art. 24^{bis} BauG Baubereiche fest, in welchen die Lage und die höchstzulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festgelegt werden. Sie gehen unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Überbauungsplan allen anderen Abstandsvorschriften vor (Art. 24^{bis} Abs. 2 BauG). Dies bedeutet, dass vorbehaltlich einer anderen Regelung im Überbauungsplan bis an die Markierungslinien gebaut werden darf, nicht aber gebaut werden muss (HEER, a.a.O., N 151).

6.2 Der Sondernutzungsplan D.____ sieht auf dem Baugrundstück den Baubereich B4 vor. Zu den Baulinien (richtig: Markierungslinien) führt Art. 7 besV aus, dass ausserhalb der Erdgeschossbaulinie Abstützungen zulässig sind. Im Baubereich B4 legt der Plan zudem gegenüber der Kantonsstrasse für das Erdgeschoss und für die Ober- und Untergeschosse separate Markierungslinien fest, was zur Folge hat, dass das Erdgeschoss zu Gunsten eines Fussgängerbereichs zurückspringen muss. Der vorgelagerte Bereich bis zur Kantonsstrasse ist als Verkehrsfläche und Fussgängerbereich ausgeschieden. Die Fussgängerbereiche sind nach Art. 12 Abs. 1 besV von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten. Vorbehalten bleiben die im Plan bezeichneten gemischten Verkehrs- und Fussgängerbereiche. Die Aussenraummöblierung und die Beleuchtung haben nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen (Art. 21 Satz 3 besV).

6.3 Kommt der Neubau wie hier gegenüber der Kantonsstrasse innerhalb eines mit Markierungslinien ausgeschiedenen Baubereichs zu liegen, ist nach dem Gesagten keine Ausnahmegewilligung des Kantons nötig, wenn dadurch der strassenrechtliche Strassenabstand unterschritten wird; die sondernutzungsrechtlichen Markierungslinien gehen in diesem Fall dem Strassenabstand vor. Die für die Abweichung nötige Interessenabwägung hat der Kanton bereits im Rahmen seiner Genehmigungsverfügung zum Überbauungsplan D.____ gemacht. Der geplante Werbepylon soll vorliegend aber nicht bloss im strassenrechtlichen Strassenabstand, sondern zusätzlich ausserhalb des sondernutzungsrechtlichen Baubereichs im Verkehrs- und Fussgängerbereich zu stehen kommen. Vor einer ausnahmsweisen Bewilligung des Strasseninspektors wäre somit von der Baubehörde vorab zu prüfen gewesen, ob auch vom Überbauungsplan ausnahmsweise abgewichen werden kann. Allerdings müsste für eine solche ausnahmsweise



Bewilligung eine Ausnahmesituation vorliegen, was vorliegend nicht geltend gemacht wird und auch sonst nicht erkennbar ist. Daran ändert auch nichts, dass der Vorplatz wegen den beibehaltenen Stufen ohnehin nicht für die Zulieferung benützt werden kann und die Fussgänger auch um den Pylon herumgehen können, wie die Rekursgegnerin vorbringen lässt. Ebenso wenig zu überzeugen vermag ihr Vorbringen, dass die säulenförmig aufragende Werbeanlage am vorgesehenen Standort allein schon aus Wettbewerbsgründen nötig sei, weil die Rekurrentin auf dem Nachbargrundstück ebenfalls eine solche habe im Strassenabstand aufstellen dürfen. Aus wirtschaftlichen Gründen liesse sich eine Ausnahmegewilligung höchstens rechtfertigen, wenn ein Unternehmen ohne eine solche Bewilligung in Frage gestellt oder zumindest ernsthaft gefährdet wäre. Rein finanzielle Erwägungen wie hier genügen für die Annahme einer Ausnahmesituation jedoch genauso wenig (HEER, a.a.O., N 736) wie der Umstand, dass der Werbepylon der Rekurrentin wohl ebenfalls nicht hätte bewilligt werden dürfen, da der Überbauungsplan D. ___ in jenem Bereich ebenfalls keinen Baubereich, sondern lediglich Flächen für Fussgänger, Grünflächen und hochstämmige Bäume vorsieht.

6.4 Soweit die Rekursgegnerin in der Verweigerung des Werbepytons eine Ungleichbehandlung sieht, sei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen. Demnach geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand allein, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. So legt die Rekursgegnerin denn auch nicht dar, dass die Baubehörde Werbeanlagen in ihrem Hoheitsgebiet in ständiger Praxis vom Gesetz abweichend bewillige und zudem zu erkennen gebe, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Sodann könnte bei nur gerade zwei isolierten Fällen von vornherein nicht von einer ständigen Praxis gesprochen werden (Urteil des Bundesgerichtes 1C_186/2020 vom 17. August 2020 Erw. 4.2 f.). Und schliesslich würde der Vorinstanz mit diesem Entscheid auch klargemacht, dass in einem solchen Fall ihre Praxis falsch und zu ändern wäre.

6.5 Nach dem Gesagten ergibt sich somit, dass die Baubewilligung des Werbepytons in der sonderbaurechtlichen Verkehrs- und Fussgängerfläche nicht bestätigt werden kann.

7.

Die Rekurrentin rügt, dass sich die im Bauplan vorgesehenen gedeckten Containerplätze ausserhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs befinden würden. Die Rekursgegnerin wendet dagegen ein, dass darauf nicht eingetreten werden dürfe, da der Einwand weder im Einspracheverfahren noch in der Rekursbegründung vorgebracht worden sei.



7.1 Die Sachverhaltsdarstellung hat im Rekursverfahren grundsätzlich im Rahmen der Rekurseingabe zu erfolgen. Einwände sind jedoch spätestens anlässlich der Sachverhaltsermittlung grundsätzlich abschliessenden Rekursaugenscheins vorzubringen (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.1 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1C_643/2015 vom 3. August 2016 Erw. 2.2.3 f.). Insofern ist der von der Rekursgegnerin zitierte Entscheid des Baudepartementes überholt, wonach neue Bauhinderungsgründe nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder einer allfälligen Frist zur Rekursergänzung nur noch geltend gemacht werden können, wenn bereits erhebliche Abklärungen getroffen worden sind und die bisherige Arbeit für die Beurteilung des geänderten Klagegrunds verwendbar ist, nicht aber, wenn die Beurteilung des neuen Bauhinderungsgrunds zu einer erheblichen Erschwerung oder Verzögerung des Rekursverfahrens führt (BDE 41/2017 vom 24. November 2017 Erw. 2.2). Dazu kommt, dass Art. 61 Abs. 3 VRP nicht zum Tragen kommt und die bereits im Beschwerdeverfahren gestellten Rechtsbegehren noch mit einer gegenüber dem vorinstanzlichen Verfahren geänderten rechtlichen Begründung versehen werden können, wenn die Vorinstanz wie das Baudepartement keine richterliche Behörde ist (M. LOOSER/M. LOOSER-HERZOG in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 61 N 22; VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 3.2). Demzufolge ist denkbar, dass neue Vorbringen selbst nach dem Rekursaugenschein bzw. nach der Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll noch vorgebracht werden können. Der erstmals am Rekursaugenschein gerügte Standort des Containerunterstands ist somit ohne Weiteres zu überprüfen.

7.2 Der eingewandete Bereich für die Abfallcontainer befindet sich ausserhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs im Fussgänger- und Verkehrsbereichs. Der Fussgängerbereich ist nach Art. 12 besV von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten. Diese Beschränkung bedeutet nun aber nicht, dass dieser Bereich bloss nicht befahren, jedoch überbaut werden dürfte, wie die Rekursgegnerin geltend macht. Bauliche Massnahmen sind hier nur möglich, soweit sie den Fussgängern dienen. Im Verkehrsbereich gilt das Gleiche zu Gunsten des Verkehrs. Was sich ausserhalb der Markierungslinie befindet, darf sonst für keine andere Nutzung überbaut oder belegt werden. Davon abgesehen, dass die Vorinstanz für den Containerunterstand keine Ausnahmegewilligung geprüft und erteilt hat, wäre beim vorliegenden Neubau auch nicht einsichtig, warum für die Container nicht innerhalb der Markierungslinien Platz geschaffen werden könnte.

7.3 Die Rekursgegnerin verlangt, dass der Unterstand, falls dessen Bewilligung nicht bestätigt werden könne, mit einer Auflage weggeboten werde.

7.3.1 Die Baubewilligung kann nach Art. 87 Abs. 2 BauG mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Mit ei-



ner Auflage zur Baubewilligung können Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen dagegen ist in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Nur die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, können in ein späteres Verfahren verwiesen werden (HEER, a.a.O, N 869; VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3).

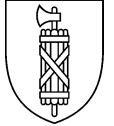
7.3.2 Vorliegend verlangt Art. 8 Abs. 4 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z. ____ vom 6. Juli 2009, dass bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Anstoss an eine öffentliche Strasse erstellt werden. Mithin kann der Containerunterstand nicht einfach mit einer Auflage weggeboten werden. Es ist vielmehr nötig, dass dieser innerhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs errichtet wird. Da dieses aber praktisch vollständig überbaut werden soll und es an der Bauherrin ist, ihr Bauvorhaben entsprechend anzupassen, wäre das Bauprojekt wenigstens mit einem Korrekturgesuch anzupassen, wozu der Rekursgegnerin im Rekursverfahren Gelegenheit gegeben wurde, was diese aber ausdrücklich abgelehnt hat. Folglich muss der ausserhalb des Baubereichs geplante Containerunterstand dazu führen, dass die Baubewilligung insgesamt aufgehoben werden muss.

8.

Die Rekurrentin rügt schliesslich das fehlende Werbekonzept.

8.1 Art. 10 Abs. 3 besV verlangt insbesondere für den Baubereich B4, dass Aussenreklamen nach einem einheitlichen Konzept angebracht werden. Die Rekursgegnerin bringt vor, die beiden konkreten Werbungen an der östlichen Hauswand mit der Aufschrift "C. ____" bzw. der Werbepylon mit der Aufschrift "F. ____" und "C. ____" seien selbst das Werbekonzept für das entsprechende Gebiet. Wenn eine Werbung geändert werden müsse, werde ein neues Reklamegesuch eingereicht, worauf der Stadtrat zu prüfen habe, ob dieses einem einheitlichen Konzept entspreche.

8.2 Da der Werbepylon am vorgesehenen Standort aus den vorgenannten Gründen nicht bewilligungsfähig ist, verbleibt für das vorliegende Gesuch bloss noch die Werbefläche an der östlichen Hauswand, weshalb beim vorliegenden Gesuch von vornherein von keinem Konzept für den gesamten Baubereich B4 gesprochen werden kann. Dazu kommt, dass ein Werbekonzept per Definition nicht einfach den Stand der aktuell vorhandenen oder unmittelbar nachgesuchten Werbemassnahmen an einer Liegenschaft wiedergibt, sondern zusätzlich zur aktuell vorgesehenen Reklamemassnahme auch ein Gesamtkonzept für die gesamte Liegenschaft bzw. vorliegend für den ganzen Baubereich B4 festlegt, das auch für künftige Werbungen im Baubereich den Rahmen festlegt. Konkret heisst das, dass mit einem Werbekonzept aufgezeigt werden muss, wie und wo jetzt und künftig al-



lenfalls auch weitere Unternehmen und Geschäfte im geplanten Neubau beworben werden können. Dies gilt insbesondere auch für den vorliegend ebenfalls geplanten Gastronomiebetrieb, der bis jetzt bloss am freistehenden Pylon beworben werden sollte.

8.3 Nach dem Gesagten fehlt für das Gebiet B4 das nach Art. 10 Abs. 3 besV notwendige Reklamekonzept, weshalb die Bewilligung für die Reklamen des Geschäfts "C.____" und des Restaurationsbetriebs "F.____" aufzuheben ist.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Abbruch- und Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid aufzuheben sind, weil die Gesuche nicht mit der nötigen Bewilligung für den gesteigerten Gemeindegebrauch koordiniert worden sind und das Baugesuch Bestimmungen des geltenden Überbauungsplans D.____ verletzt. Die kantonale Ausnahmebewilligung des Tiefbauamtes für die Unterschreitung des Strassenabstands wird mit der Aufhebung der Baubewilligung hinfällig, weshalb der entsprechende Rekurs gegenstandslos wird. Somit erweisen sich die Rekurse hinsichtlich der Abbruch- und Baubewilligung, des Einspracheentscheids und der Ausnahmebewilligung als begründet, weshalb sie gutzuheissen sind, soweit sie durch die Guttheissung der Rekurse nicht gegenstandslos geworden sind.

10.

10.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für die vier Rekursverfahren beträgt Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat die Rekursgegnerin die amtlichen Kosten zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

10.2 Die von der Rekurrentin am 18. Oktober 2016 geleisteten Kostenvorschüsse von insgesamt Fr. 2'500.– sind zurückzuerstatten.

11.

Die Rekurrentin und die Rekursgegnerin stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

11.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

11.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot,



die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Weil die zu entschädigende Rekurrentin selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Daher muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 194).

11.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegen, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Die Rekurse (Verfahren Nrn. 16-5641, 16-5642, 16-5643, 16-5673) der A.____ werden gutgeheissen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind.

b) Die Abbruchbewilligung (2016/136), die Baubewilligung (2016/137) und der Einsprachebeschluss (2016/135), alle vom 5. September 2016, werden aufgehoben.

2.

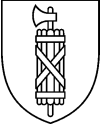
a) Die B.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 4'000.–.

b) Die von der A.____ am 18. Oktober 2016 geleisteten Kostenvorschüsse von Fr. 1'000.– (16-5641), Fr. 500.– (16-5642), Fr. 500.– (16-5643) und Fr. 500.– (16-5673) werden zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ entschädigt sie mit Fr. 3'250.–.

b) Das Begehren der B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin