



Fall-Nr.: B 2004/149
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 22.03.2005
Entscheiddatum: 22.03.2005

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. März 2005

Baurecht, Mobilfunkantennenanlage, Art. 77 Abs. 1 und Art. 77bis Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Eine bestehende Antennenanlage wie auch die geplante Erweiterung wurden nicht als technisch unumgängliche Aufbauten im Sinne der besonderen Vorschriften des Ueberbauungsplans anerkannt, weshalb die Erweiterungsgarantie nicht angerufen werden konnte. Die Baubewilligungsbehörde hat aber zu prüfen, ob für die Erweiterung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Verwaltungsgericht, B 2004/149).

Anwesend: Vizepräsidentin Dr. E. Oesch-Frischkopf; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

In Sachen

T. AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. L.,

gegen

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

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

A.

B.

C.

D.

E.

alle Zilstrasse oder Zilweg ...,

Beschwerdegegner,

alle vertreten durch A.,

und

Y.- Versicherung,

Beschwerdebeteiligte I,

sowie

Politische Gemeinde St. Gallen, vertreten durch den Stadtrat, 9001 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligte II,

betreffend

Baubewilligung (Nachrüstung Mobilfunkanlage)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Y. Versicherung ist Eigentümerin der Parzelle Grundbuch St. Fiden Nr. F1743, Zilweg 11, St. Gallen. Dieses Grundstück liegt gemäss dem Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. November 1980 in der Wohnzone, Bauklasse 3, und wird zudem vom



Geltungsbereich des Überbauungsplanes Stephanshorn II vom 18. März 1965 erfasst. Gestützt auf diese Grundlagen ist das Grundstück mit mehreren drei- und sechsgeschossigen Gebäuden mit Flachdach überbaut.

B./ Am 19. März 1999 bewilligte die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen ein Gesuch von diax Mobile für die Errichtung einer Mobilfunkantenne auf dem Flachdach des sechsgeschossigen, sich auf Parzelle Nr. F1743 befindlichen Gebäudes Assek.-Nr. 6177 unter Bedingungen und Auflagen. Diese Bewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

C./ Am 4. August 2003 reichte die T. AG, Zürich, ein Gesuch für die Nachrüstung der Mobilfunkantenne auf dem Flachdach des Gebäudes Assek.-Nr. 6177 ein. Gemäss den eingereichten Unterlagen sollen die bestehenden Antennen am 10.14 m hohen Mast durch drei Dualantennen des Typs Kathrein K742265 für die Mobilfunkdienste GSM-900 und UMTS 2000 ersetzt werden. Zudem sollen am Mast vier Richtstrahlantennen angebracht werden. Die technische Ausrüstung soll in einem neuen, entlang der Längsfassade des Liftaufbaus anzuordnenden BTS-Container (bestehend aus einer Unterkonstruktion mit den Massen 150 cm x 160 cm x 40 cm und dem eigentlichen Technikschränk mit den Massen 130 cm x 71 cm x 160 cm, entsprechend einem Volumen von insgesamt 2.44 m³) untergebracht werden.

D./ Innert der Auflagefrist reichten A und (... weitere Anwohner) Einsprache gegen das Bauprojekt bei der Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen ein.

Mit Beschluss vom 26. September 2003 erteilte die Baupolizeikommission die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Sämtliche Einsprachen wurden im Sinne der Auflagen geschützt, im übrigen abgewiesen, soweit die Baupolizeikommission darauf eintrat.

E./ Gegen diesen Beschluss erhoben A. B. C. D. und E. am 14. Oktober 2003 gemeinsam Rekurs beim Baudepartement. Sie beantragten, der Entscheid der Baupolizeikommission sei aufzuheben und die Baubewilligung für die Nachrüstung der Mobilfunkantenne zu verweigern. Eventuell sei der Entscheid an die Baupolizeikommission zur Neuurteilung zurückzuweisen. Zudem sei ein betreiberunabhängiges Gutachten einzuholen und ein Augenschein an Ort und Stelle



sowie eine Rekursverhandlung durchzuführen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Entscheid vom 27. August 2004 hiess das Baudepartement den Rekurs gut und hob die Baubewilligung auf. Zur Begründung führte das Baudepartement im wesentlichen aus, gemäss Art. 6 Abs. 3 der besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan Stephanshorn II (abgekürzt besV) seien im Geltungsbereich des Überbauungsplans Stephanshorn II auf Flachdächern lediglich technisch unumgängliche Aufbauten zulässig. Mobilfunkanlagen gehörten nicht zu diesen unumgänglichen Einrichtungen. Bereits die bestehende Mobilfunkanlage sei deshalb als baurechtswidrig zu qualifizieren, sie stehe aber unter der Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 77bis Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG). Die geplante Nachrüstung der Mobilfunkanlage bewirke indessen eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit, weshalb sie nicht nach Art. 77bis Abs. 2 BauG bewilligt werden könne.

F./ Mit Schreiben vom 14. September 2004 reichte die T. AG, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Sie beantragt, der Entscheid des Baudepartementes sei aufzuheben und der Beschluss der Baupolizeikommission zu bestätigen. Eventualiter sei der Entscheid des Baudepartementes aufzuheben und zur Neuurteilung an die Baupolizeikommission zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie macht geltend, die strittige Baubewilligung sei für sie von enormer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Auslegung von Art. 6 Abs. 3 besV ergebe, dass die strittige Anlage baurechtskonform sei. Sollte das Verwaltungsgericht diese Sicht nicht teilen, so sei die geplante Anlage wegen ihrer Geringfügigkeit aber zumindest gestützt auf die Erweiterungsgarantie nach Art. 77bis Abs. 2 BauG bewilligungsfähig. Schliesslich wären - falls das Verwaltungsgericht auch dies verneinen sollte - im vorliegenden Fall auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 77 BauG erfüllt.

In seiner Vernehmlassung vom 12. Oktober 2004 betont das Baudepartement noch einmal, es handle sich beim geplanten Projekt um eine wesentliche Änderung einer rechtswidrigen Anlage, die nicht bewilligungsfähig sei, und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Beschwerdegegner verzichteten mit Schreiben vom 21. Oktober



2004 auf die Teilnahme am Beschwerdeverfahren. Ebenso verzichtete die Baupolizeikommission auf eine gesonderte Stellungnahme im Beschwerdeverfahren, teilte jedoch mit Schreiben vom 17. November 2004 mit, sie halte an ihrem Entscheid fest. Die Y. Versicherung hat sich nicht am Verfahren beteiligt.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2./ Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid zunächst, die bestehende Mobilfunkanlage sowie die geplante Nachrüstung stünden im Widerspruch zu den besV des Überbauungsplans Stephanshorn II. Gemäss Art. 6 Abs. 2 besV seien Dachaufbauten auf Flachdächern grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme gelte gemäss Art. 6 Abs. 3 besV lediglich für technisch unumgängliche Aufbauten. Die strittige Mobilfunkanlage diene aber in keiner Weise dem darunterliegenden Gebäude. Vielmehr diene sie dazu, die Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen inner- und ausserhalb des Quartiers im Stadtgebiet zu verbessern. Die Anlage gehöre damit nicht zu den technischen Einrichtungen, die für das Gebäude Assek.-Nr. 6177 erforderlich seien. Die Anlage sei lediglich als Dachaufbaute im Sinne von Art. 6 Abs. 2 besV, nicht aber als technisch unumgängliche Aufbaute im Sinne von Art. 6 Abs. 3 besV zu qualifizieren. Sowohl die bestehende Mobilfunkanlage als auch das geplante Bauvorhaben seien deshalb baurechtswidrig.

Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, die Auslegung von Art. 6 Abs. 3 besV führe zum Ergebnis, dass die Mobilfunkanlage sowie die geplante Erweiterung mit dieser Bestimmung vereinbar seien. Zweck der Bestimmung sei es allenfalls einen unerwünschten "Antennenwald" zu verhindern, nicht jedoch, eine qualitativ



hochstehende Versorgung mit Kommunikationsdienstleistungen zu verunmöglichen. Die Mobilfunkanlage diene zwar dem Gebäude, auf dem sie sich befinde, nicht ausschliesslich, sei aber mit diesem funktionell so eng verbunden, dass sie dennoch als technisch unumgängliche Aufbaute im Sinne von Art. 6 Abs. 3 besV zu qualifizieren sei.

a) Gemäss Art. 6 Abs. 2 besV sind Dachaufbauten auf Flachdächern mit Ausnahme von Abs. 3 nicht zulässig. Art. 6 Abs. 3 besV bestimmt, dass technisch unumgängliche Aufbauten bei den sechsgeschossigen Gebäuden und beim Hochhaus in ihren Ausmassen möglichst zu beschränken und nach der Gebäudemitte abzurücken sind.

b) Beim Begriff der technisch unumgänglichen Aufbaute im Sinne von Art. 6 Abs. 3 besV handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung durch die Vorinstanz der Rechtskontrolle durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 724). Dabei gilt auch für die Auslegung im Verwaltungsrecht der Methodenpluralismus, wobei keinem Auslegungselement prinzipieller Vorrang zukommt, die teleologische Auslegung jedoch besonderes Gewicht besitzt (vgl. Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich 2002, Rz. 216 ff.).

c) Der Begriff der technischen Unumgänglichkeit wird in den besV nicht weiter konkretisiert. Als technisch unumgänglich sind jedoch nur Dachaufbauten zu qualifizieren, die dem darunter liegenden Gebäude funktionell dienen, für dessen Betrieb erforderlich sind und nicht anders als über Dach geführt werden können. Zu nennen sind etwa Kamine, Ventilationszüge oder Liftaufbauten (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 657). Der strittigen Mobilfunkanlage fehlt dieser Bezug zum Betrieb des darunter liegenden Gebäudes. Sie hat den Zweck, die Versorgung des Stadtgebietes mit Mobilfunkdiensten inner- und ausserhalb des Überbauungsplangebietes zu verbessern. Sie könnte technisch ebenso gut auf dem Dach eines anderen Hauses im Planperimeter angebracht werden. Da die Mobilfunkanlage grundsätzlich auch nicht auf den Standort auf einem Dach angewiesen ist, geht sodann der Einwand fehl, Art. 6 besV verhindere die genügende Versorgung des Quartiers mit Mobilfunkdiensten.



d) Aus dem Gesagten folgt, dass sowohl die bestehende Mobilfunkantennenanlage als auch das umstrittene Bauvorhaben Art. 6 besV widerspricht.

3./ Die Beschwerdeführerin macht geltend, für den Fall, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht mit Art. 6 besV als vereinbar erweisen sollte, sei es zumindest unter dem Titel der Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 77bis BauG zu bewilligen. Die Vorinstanz prüfte die Bewilligungsfähigkeit der strittigen Nachrüstung gestützt auf Art. 77bis BauG, verneinte deren Zulässigkeit jedoch, da sie zu einer wesentlichen Vermehrung der materiellen Baurechtswidrigkeit im Sinne von Art. 77bis Abs. 2 BauG führe.

a) Die Bestandesgarantie ergibt sich unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, abgekürzt BV). Sie besagt, dass formell und materiell rechtmässig unter altem Recht erstellte Bauten in ihrem Bestand geschützt bleiben, auch wenn sie nach neuem Recht unzulässig sind (Heer, a.a.O., Rz. 744 mit weiteren Hinweisen). Diese Definition der Bestandesgarantie lag auch der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts vor Aufnahme einer ausdrücklichen Regelung ins Baugesetz zu Grunde. Dementsprechend setzte die erfolgreiche Berufung auf die Bestandesgarantie die ursprüngliche formelle und materielle Rechtmässigkeit einer Baute voraus (GVP 1977 Nr. 6). Hinweise darauf, dass sich an diesem Verständnis der Bestandesgarantie im Zuge ihrer gesetzlichen Verankerung in Art. 77bis Abs. 1 BauG etwas geändert hätte, sind nicht ersichtlich. Vielmehr nahm die Regierung in ihrer Botschaft zum III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz explizit auf einen Entscheid der Regierung Bezug, in dem unter Berufung auf die verwaltungsgerichtliche Praxis festgehalten wurde, dass die Bestandesgarantie die ursprüngliche formelle und materielle Rechtmässigkeit einer Baute voraussetzt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Bestandesgarantie nach Art. 77bis Abs. 1 BauG die ursprüngliche formelle und materielle Rechtmässigkeit einer Baute bedingt und dies auch für Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen im Sinne von Art. 77bis Abs. 2 BauG zu gelten hat. Die baulichen Massnahmen nach Art. 77bis Abs. 2 BauG gehen über die Gewährleistung des blossen Bestandes hinaus, weshalb es nicht zu rechtfertigen wäre, wenn an deren Zulässigkeit weniger strenge Anforderungen gestellt würden.



c) Aus dem Gesagten folgt einerseits, dass eine Bewilligung der geplanten Nachrüstung der Mobilfunkanlage auf dem Weg der Erweiterungsgarantie nach Art. 77bis Abs. 2 BauG wegen der ursprünglichen materiellen Rechtswidrigkeit der bestehenden Antenne zum vornherein ausgeschlossen ist. Die von der Vorinstanz diskutierte Frage der Vermehrung der Rechtswidrigkeit stellt sich somit gar nicht, und auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführerin braucht nicht eingegangen zu werden. Andererseits ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass sich die Beschwerdeführerin wegen der ursprünglichen materiellen Rechtswidrigkeit der bestehenden Antenne nicht auf den Bestandsschutz nach Art. 77bis Abs. 1 BauG berufen kann. Dies bedeutet indessen nicht, dass die bestehende Mobilfunkanlage überhaupt keinen Schutz geniessen würde. Insbesondere folgt aus der materiellen Rechtswidrigkeit nicht notwendigerweise, dass die Anlage abgebrochen werden müsste. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) und des Schutzes des guten Glaubens (Art. 5 Abs. 3 BV). Mit Blick auf die Verhältnismässigkeit hat eine Abbruchverfügung insbesondere dann zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, nicht zu rechtfertigen vermögen (Heer, a.a.O., Rz. 1210 f.). Vorliegend sind die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes gegeben. Die Baubewilligung vom 19. März 1999 stellt eine Vertrauensgrundlage dar. Die Beschwerdeführerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin durfte sich auf die materielle Rechtmässigkeit der Baubewilligung verlassen (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 632). Auch bei gehöriger Sorgfalt kann der Beschwerdeführerin bzw. ihrer Rechtsvorgängerin nicht vorgeworfen werden, sie hätte die Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung kennen müssen (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 655 ff.). Ausserdem wurden gestützt auf die Baubewilligung Investitionen vorgenommen, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden können (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 660). Schliesslich sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, welche den Abbruch gebieten würden. Unter diesen Voraussetzungen ist die bestehende Anlage trotz materieller Rechtswidrigkeit gestützt auf den allgemeinen Grundsatz des Vertrauensschutzes in ihrem Bestand geschützt. Hingegen ergibt sich aus den allgemeinen Grundsätzen des Vertrauensschutzes kein



St.Galler Gerichte

über die Erhaltung der bestehenden Mobilfunkanlage hinausgehender Anspruch, weshalb die geplante Erweiterung der Anlage auch gestützt auf Treu und Glauben ausser Betracht fällt.

4./ Die Beschwerdeführerin beantragt für den Eventualfall, dass die Sache an die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen zur Abklärung einer möglichen Ausnahmegewilligung nach Art. 77 BauG zurückzuweisen sei.

a) Gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde unter bestimmten, in Abs. 1 lit. a bis lit. d abschliessend aufgezählten Fällen von den Vorschriften des Baugesetzes, des Baureglementes sowie von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen. Sinn von Ausnahmegewilligungen ist es, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhaltes aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden (Heer, a.a.O., Rz. 736).

b) Die Baupolizeikommission St. Gallen ist von der Baurechtskonformität der bestehenden Mobilfunkanlage sowie der geplanten Nachrüstung ausgegangen und hat deshalb die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung gar nicht geprüft. Auch die Vorinstanz hat Art. 77 BauG ausser Acht gelassen. Mit Blick auf den Umstand, dass in stadtplanerischer Sicht die Erweiterung und der Ausbau einer bestehenden Mobilfunkantennenanlage grundsätzlich sinnvoller sind als die Errichtung einer neuen Anlage und dass insbesondere mit der Nachrüstung die höchstmögliche Belastung trotz höherer Sendeleistung reduziert würde, erscheint die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die geplante Nachrüstung nicht zum vornherein ausgeschlossen. In diesem Sinne ist die Angelegenheit entsprechend dem Eventualantrag der Beschwerdeführerin zur Prüfung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die geplante Nachrüstung an die Beschwerdebeteiligte II zurückzuweisen. Der Vollständigkeit halber sei schliesslich darauf hingewiesen, dass gemäss dem Baugesuch vom 4. August 2003 der im Jahr 1999 errichtete Mast bestehen bleiben soll. Eine Ersetzung des Mastes entsprechend den Ausführungen in der Beschwerdeschrift vom 14. September 2004 (S. 4, Ziff. 7) fällt deshalb zum vornherein ausser Betracht.



5./ Abschliessend ist über die Verlegung der Kosten zu entscheiden. Die Beschwerdeführerin ist mit ihrem Hauptbegehren, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und der Beschluss der Baupolizeikommission sei zu bestätigen, nicht durchgedrungen. Obsiegt hat sie jedoch mit Bezug auf ihr Eventualbegehren, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und an die Baupolizeikommission zur Neuurteilung zurückzuweisen. Dieser Verfahrensausgang entspricht einem hälftigen Obsiegen der Beschwerdeführerin und führt zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Nachdem sich die Beschwerdegegner gemäss ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2004 am Beschwerdeverfahren ausdrücklich nicht beteiligt haben, sind ihnen für das Beschwerdeverfahren keine amtlichen Kosten aufzuerlegen (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 81 f.; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 767). Die amtlichen Kosten sind demnach der Beschwerdeführerin und dem Staat je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12) ist angemessen. Der Anteil der Beschwerdeführerin ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zu verrechnen; der Restbetrag von Fr. 1'500.-- ist ihr zurückzuerstatten. Auf die Erhebung des auf den Staat entfallenden Anteils ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Im weiteren ist über die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- zu befinden, welche die Vorinstanz der Beschwerdeführerin auferlegt hat. Die Kostenverlegung ist analog dem Beschwerdeverfahren vorzunehmen, wobei anstelle des Staates, den Beschwerdegegnern die anteilmässigen Kosten aufzuerlegen sind. Kosten aus einem vorangehenden Verfahren können den Beteiligten auferlegt werden, auch wenn sie im Rechtsmittelverfahren nicht mehr teilgenommen haben (Hirt, a.a.O., S. 103). Dementsprechend haben die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner für das Rekursverfahren je Fr. 1'250.-- zu bezahlen. Der einbezahlte Kostenvorschuss der Beschwerdegegner von Fr. 1'000.-- wird an ihren Anteil angerechnet. Für den Restbetrag haften sie solidarisch.

Nachdem keiner der Beteiligten mit seinen Anträgen mehrheitlich durchgedrungen ist, besteht weder für das Beschwerde- noch Rekursverfahren Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Hirt, a.a.O., S. 183 f.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:



St.Galler Gerichte

1./ Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und der Entscheid des Baudepartementes vom 27. August 2004 aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur neuen Beurteilung und Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen zurückgewiesen.

Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin und dem Staat je zur Hälfte auferlegt. Der Anteil der Beschwerdeführerin wird mit dem einbezahlten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird ihr zurückerstattet. Auf die Erhebung des staatlichen Anteils wird verzichtet.

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern je zur Hälfte auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird an den Anteil der Beschwerdegegner angerechnet. Für den Restbetrag haften sie solidarisch.

4./ Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen.

V. R. W.

Die Vizepräsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt lic. iur. L.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch A.)
- die Beschwerdebeteiligte I
- die Beschwerdebeteiligte II

Publikationsplattform

St.Galler Gerichte



am: