



Fall-Nr.: B 2004/173
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 05.07.2005
Entscheiddatum: 05.07.2005

Entscheid Verwaltungsgericht, 05.07.2005

Baurecht, Art. 98 Abs. 1 lit. f und Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Einem Abbruchverbot der Villa Wiesenthal, St. Gallen, steht weder der Überbauungsplan entgegen, noch stellen eine mit dem vorsorglichen Abbruch der Villa erreichte Freihaltefläche oder das Bedürfnis eines künftigen Investors nach Rechtssicherheit gewichtige Interessen dar, die das Interesse an der Erhaltung der Villa zu überwiegen vermöchten (Verwaltungsgericht, B 2004/173).

B 2004/173

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ST.GALLEN

5. Juli 2005

Baurecht, Art. 98 Abs. 1 lit. f und Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Einem Abbruchverbot der Villa Wiesenthal, St. Gallen, steht weder der Überbauungsplan entgegen, noch stellen eine mit dem vorsorglichen Abbruch der Villa erreichte Freihaltefläche oder das Bedürfnis eines künftigen Investors nach Rechtssicherheit gewichtige Interessen dar, die das Interesse an der Erhaltung der Villa zu überwiegen vermöchten (Verwaltungsgericht, B 2004/173).

Urteil vom 5. Juli 2005



St.Galler Gerichte

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

Milchverband St. Gallen-Appenzell, Mattenweg 11, 9230 Flawil,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Steiner, Spital-

gasse 4, Postfach, 9004 St. Gallen,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli-
brunnen-

strasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Heimatschutz St. Gallen/Appenzell-Innerrhoden,

Davidstrasse 40, 9001 St. Gallen,

Schweizer Heimatschutz, Seefeldstrasse 5a, 8032 Zürich,

Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Anita Zimmermann, Präsidentin Heimatschutz St. Gallen/
Appenzell-Innerrhoden, Davidstrasse 40, 9001 St. Gallen,

sowie



St.Galler Gerichte

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

Beschwerdebeteiligte,

betreffend Abbruchbewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Der Milchverband St. Gallen-Appenzell ist Eigentümer der Parzelle C 2371, Grundbuch St. Gallen, an der Rosenbergstrasse 95. Das Grundstück ist gemäss Teilzonenplan "Areal nordwestlich des Hauptbahnhofes" vom 17. Juli 1998 der Kernzone, Bauklasse 5, zugewiesen und liegt zudem im Perimeter des Überbauungsplans mit besonderen Vorschriften "Hauptbahnhof Nordwest" vom 2. März 2000. Das Grundstück ist in seiner nordöstlichen Ecke mit einem Villenbau aus der späteren Gründerzeit - der sogenannten Villa Wiesental (Baujahr 1878) - überbaut.

B./ Mitte der achtziger Jahre reichte der Milchverband St. Gallen-Appenzell ein erstes Abbruchgesuch für die Villa Wiesental ein. Die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen wies das Gesuch im Februar 1985 ab. Das vom Milchverband dagegen erhobene Rekursverfahren wurde im Jahr 1986 auf unbestimmte Zeit sistiert und ist bis heute formell nicht abgeschlossen worden.

Am 12. März 2003 ersuchte der Milchverband St. Gallen-Appenzell den Stadtrat St. Gallen um Entlassung der Villa Wiesental aus dem Inventar der schützenswerten Bauten. Der Stadtrat erachtete die Schutzwürdigkeit der Villa Wiesental zwar als unbestritten, entliess die Villa mit Beschluss vom 15. April 2003 gleichwohl aus dem Inventar, da er die dem Interesse am Denkmalschutz entgegenstehenden städtebaulichen und raumplanerischen Interessen als gewichtiger einstufte.

Mit Eingaben vom 11. Juli und vom 8. September 2003 ersuchte der Milchverband St. Gallen-Appenzell bei der Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen erneut um Erteilung einer Abbruchbewilligung für die Villa Wiesental. Gegen dieses Gesuch erhob der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell-Innerrhoden für sich und den Schweizer Heimatschutz Einsprache. Am 21. November 2003 erteilte die Baupolizeikommission die Abbruchbewilligung und wies zugleich die Einsprache ab.



C./ Mit Eingaben vom 23. Dezember 2003 und vom 20. Januar 2004 erhoben der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell-Innerrhoden und der Schweizer Heimatschutz Rekurs gegen den Einspracheentscheid. Sie beantragten im wesentlichen, es sei festzustellen, dass die Baupolizeikommission zu Folge des hängigen (im Jahr 1986 sistierten) Rekursverfahrens zum Entscheid unzuständig und ihr Entscheid vom 21. November 2003 damit nichtig sei; eventualiter sei der Entscheid der Baupolizeikommission vom 21. November 2003 in Sachen Abbruchbewilligung aufzuheben und diese (eventualiter aufsichtsrechtlich) anzuweisen, für die Villa Wiesental Schutzmassnahmen im Sinne des Baugesetzes zu erlassen.

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2004 trat das Baudepartement auf den Rekurs des Schweizerischen Heimatschutzes nicht ein und hiess den Rekurs des Heimatschutzes St. Gallen-Appenzell teilweise gut (Ziff. 1), soweit es darauf eintrat. Es hob die Abbruchbewilligung der Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen auf (Ziff. 2); leistete der aufsichtsrechtlichen Anzeige jedoch keine Folge (Ziff. 3); überband die amtlichen Kosten des Verfahrens dem Milchverband St. Gallen/Appenzell (Ziff. 4) und lehnte die Begehren der Beteiligten um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung ab (Ziff. 5 und 6). Das Departement erwog im wesentlichen, die Villa Wiesental sei in ihrer Art für St. Gallen einmalig. Sie weise hohe architektonische und architekturgeschichtliche Qualitäten auf und habe auch städtebaulich eine wichtige Bedeutung. Es handle sich dementsprechend um einen Schutzgegenstand im Sinne von Art. 98 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG). Solange nicht feststehe, welches konkrete Neubauprojekt anstelle des Schutzobjekts verwirklicht werden solle, könne keine Interessenabwägung nach Art. 98 Abs. 2 BauG vorgenommen werden. Eine mit dem vorsorglichen Abbruch der Villa erreichte Freihaltefläche zu Gunsten einer möglichen modernen städtebaulichen Entwicklung bzw. das Bedürfnis eines künftigen Investors nach Rechtssicherheit, dass der Schutzgegenstand dem geplanten Neubau weichen müsse, stellten keine gewichtigen, das Interesse an der Erhaltung der schutzwürdigen Villa überwiegenden Bedürfnisse dar. Zusätzliche Schutzmassnahmen nach Art. 99 BauG drängten sich hingegen gegenwärtig keine auf. Für die Beseitigung oder Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes bedürfe es eines neuen Abbruchgesuchs, das in einem erneuten Bewilligungsverfahren geprüft werden müsste.



St.Galler Gerichte

D./ Mit Eingaben vom 4. November und vom 13. Dezember 2004 erhob der Milchverband St. Gallen-Appenzell durch seinen Rechtsvertreter Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids des Baudepartementes bezüglich der Ziff. 1, 2, 4 und 6 des Dispositivs; die Abbruchbewilligung der Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen sei zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen geltend gemacht, das Baudepartement habe bei seiner von Gesetzes wegen vorzunehmenden Interessenabwägung den Gehalt der gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen in unzutreffender Weise erfasst. Neben dem Denkmalschutz seien auch raumplanerische Interessen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wichtige öffentliche Interessen. Ausdruck dieser Interessen sei der rechtskräftige Überbauungsplan "Hauptbahnhof Nordwest" vom 2. März 2000. Bereits bei Erlass des Überbauungsplanes habe eine Interessenabwägung stattgefunden. Ergebnis dieser Interessenabwägung sei die Nichterfassung der Villa Wiesental als Schutzobjekt gewesen. Der Überbauungsplan sehe in Nachachtung der eminenten städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes die Neuüberbauung des Grundstücks vor. Die Vorinstanz habe, da im Moment kein konkretes Neubauprojekt vorliege, bei der Interessenabwägung lediglich den bebauten Zustand mit der Brache nach einem allfälligen Abbruch verglichen. Dies greife im vorliegenden Fall zu kurz, da sich kein Investor finden lassen werde, der bereit sei, ein Projekt auszuarbeiten, ohne zu wissen, ob ein Abbruch der Villa Wiesental möglich ist. Zu wenig Gewicht habe die Vorinstanz bei ihrer Interessenabwägung zudem den entgegenstehenden privaten Interessen geschenkt. Wenngleich sich die Räumlichkeiten im Inneren in einem relativ guten Zustand präsentierten, so trüge der Schein. Wichtige Installationen wie Sanitär-, Elektro-, Heizungs- und Kaminanlage seien dringend sanierungsbedürftig. Der dafür notwendige Aufwand sei unverhältnismässig; er stehe in keinem Verhältnis zum Nutzen, der aus der Vermietung der Räumlichkeiten gezogen werden könne.

In der Stellungnahme vom 5. Januar 2005 beantragt das Baudepartement die Abweisung der Beschwerde.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2005 verzichteten der Heimatschutz St.Gallen/Appenzell-Innerrhoden und der Schweizer Heimatschutz auf eine Stellungnahme.



St.Galler Gerichte

Mit Vernehmlassung vom 11. Februar 2005 trägt die Baupolizeikommission der Stadt St.Gallen auf Gutheissung der Beschwerde und Aufhebung des angefochtenen Entscheids an.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer 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 und Abs. 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2./ Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Villa Wiesental ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG ist. Diese rechtliche Beurteilung wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Da die Frage der Schutzwürdigkeit jedoch auch bei der strittigen Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Sinne von Art. 98 Abs. 2 BauG eine wesentliche Rolle spielt, werden im folgenden die diesbezüglich massgeblichen Gesichtspunkte nochmals erörtert.

a) Schutzgegenstand im Sinn von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG sind geschichtlich oder künstlerisch wertvolle Bauten. Schutzgegenstände dürfen nach Art. 98 Abs. 2 BauG nur mit Bewilligung beseitigt oder beeinträchtigt werden. Voraussetzung ist, dass sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG macht die Schutzwürdigkeit einer Baute davon abhängig, ob ihr ein künstlerischer oder geschichtlicher Wert zugesprochen werden kann. Er bietet somit zwei getrennt und alternativ bezeichnete Anknüpfungspunkte für die



Schutzwürdigkeit. Eine Gesamtbetrachtung einer Baute unter künstlerischer und geschichtlicher Würdigung fordert das Gesetz indessen nicht (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16 mit Hinweis auf VerwGE vom 13. Dezember 1991/27. April 1992 i.S. Heimatschutz SG/Al; B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1051).

aa) Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit einer Baute bzw. die Frage, was unter einer geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Baute zu verstehen ist, ist eine Rechtsfrage. Die Beurteilung dieser Rechtsfrage hat sich auf objektive und grundsätzliche Kriterien zu stützen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse besonders in Betracht zu ziehen. In Frage kommen vorab die stilistische Eigenart einer Baute, deren Ausführung und Ausgestaltung und ihre Bedeutung für die örtlichen Verhältnisse. Massgebend für den Entscheid ist die Überzeugung, die von einer Allgemeinheit getragen werden kann. Der Entscheid über die Schutzwürdigkeit einer Baute ist in den Anschauungen zu suchen, die durch weite Kreise getragen werden und Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben können. Das subjektive Empfinden einzelner Personen kann dagegen keinen gültigen Entscheidmassstab setzen. Dabei ist sowohl das durchschnittliche Empfinden eines Menschen zu beachten als auch die Beurteilung der Fachleute zu gewichten. Der Entscheid hat die Meinung der Allgemeinheit und jene der Fachleute gebührend zu berücksichtigen und zwischen diesen Meinungen gegebenenfalls einen Ausgleich zu finden. Was als erhaltenswürdig zu gelten hat, entscheidet der Richter somit gestützt auf sein eigenes Urteil und unter Berücksichtigung der Meinungsäusserungen von Fachleuten (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16 mit weiteren Hinweisen; Heer, a.a.O., Rz. 1051).

bb) Der Ausdruck "wertvoll" deutet darauf hin, dass die Schutzwürdigkeit nur solchen Bauten zukommen kann, die aus künstlerischer oder historischer Sicht ein wertvolles Zeugnis der Baukunst ablegen können. Bauten, die nicht über den Durchschnittswert hinausragen, fallen dagegen für die Unterschutzstellung nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG ausser Betracht. Auch mit dem Argument der Rarität kann der Wert einer Baute nicht ohne weiteres nachgewiesen werden (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16; Heer, a.a.O., Rz. 1052).



cc) Der Begriff der "Schutzwürdigkeit" ist ein unbestimmter Gesetzesbegriff. Bei der Anwendung und der Auslegung eines solchen Begriffs bleibt der Verwaltungsbehörde im Regelfall ein Beurteilungsspielraum, der sich allein deshalb schon rechtfertigt, weil die behördliche Würdigung aufgrund von örtlichen Gegebenheiten erfolgt, über welche die Ortsbehörden eine sachnahe Kenntnis verfügen. Einen solchen Beurteilungsspielraum anerkennt das Verwaltungsgericht in seiner Spruchpraxis zu Art. 98 BauG. In solchen Fällen übt auch das Verwaltungsgericht die durch die Rechtslage gebotene Zurückhaltung bei der eigenen Beurteilung (GVP 2001 Nr. 12).

b) aa) In ihrem Amtsbericht vom 2. April 2004 führt die Kantonale Denkmalpflege zunächst aus, es seien in St. Gallen nur etwa zwölf Villenbauten aus der späteren Gründerzeit (1860 - 1890) vorhanden, wovon sich die meisten aber deutlich von der Villa Wiesental unterschieden, sei es, dass sie noch klassizistisch ausgeformt seien, sich an die italienische Renaissance anlehnten oder bereits gotisierende Architekturformen aufwiesen. Die Villa Wiesental verkörpere dagegen die hohe Eleganz der französischen Renaissance-Architektur und bewege sich damit "auf oberstem internationalem Parkett". Bereits durch die Stilwahl gebe die Villa zu erkennen, dass sie Mitglieder der obersten kosmopolitischen Gesellschaftsschicht beherbergt habe. Sie sei ein wichtiger und einzigartiger Zeuge der Rezeption französischer zeitgemässer Wohnbaukunst.

bb) Unter dem Titel Innenausstattung lässt sich dem Amtsbericht vom 2. April 2004 entnehmen, dass die Villa Wiesental über eine ausgesprochen reiche und aussergewöhnlich vollständig erhaltene Innenausstattung verfügt. Das Treppenhaus mit gusseisernen Balustern, die Glastüren zu den Wohnungen und die Kunststeinfliesen seien einmalige Raritäten. Im Erdgeschoss wie im ersten Obergeschoss seien fast alle ursprünglichen Parkettböden - teilweise aufwendigste Einlegearbeiten - sowie die Stuckdekorationen der Spiegeldecken mit Rosetten und Eckverzierungen praktisch überall erhalten. Besonders hervorgehoben werden im Bericht im weiteren die unbeschadet vorhandenen Vertäferungen, die Türen mit Ätztglasscheiben, die in jeder Wohnung vorhandenen Cheminées, die seitlich zusammenklappbaren Fensterläden, ein ganz in Arventäfer ausgekleidetes Zimmer sowie ein westseitiges Treppentürmchen mit einer hölzernen Wendeltreppe und einer Eingangstür zum Garten.



St.Galler Gerichte

cc) In städtebaulicher Hinsicht wird im Amtsbericht vom 2. April 2004 sodann festgehalten, dass der Villa Wiesental in zweifacher Hinsicht eine eigentliche Scharnierfunktion zukomme. Einerseits stehe sie zeitlich an der Schwelle der "grosstädtischen Stadtgestaltung", die ab 1880 das nördliche Bahnhofquartier prägte; sie bilde aber auch baulich den Angelpunkt von der lockeren Vorstadtbebauung zur geschlossenen Zeilenbauweise. Sie schaffe einen Zusammenhalt für das historische Gewebe der Stadt. Auch heute noch - wie vor 125 Jahren - bilde sie den Auftakt zum grosstädtisch anmutenden Strassenzug der Rosenbergstrasse. Die Villa sei an diese Strasse gebaut worden, weshalb sie sich auch heute noch an ihrem Standort behauptete.

dd) Zusammenfassend erachtet die Kantonale Denkmalpflege die Villa Wiesental als Bestandteil des kulturellen Erbes der Stadt St. Gallen. Sie sei in ihrer Art in St. Gallen einzigartig und weise hohe architektonische bzw. architekturgeschichtliche Qualitäten auf und sei von wichtigem historischen Zeugniswert. Sie sei daher als Einzelobjekt unbedingt schützenswert. Darüber hinaus komme der Villa auch städtebaulich eine eminente Bedeutung zu, weshalb zusätzlich der Respekt vor der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte die Erhaltung der Villa gebiete.

c) In seinem Beschluss vom 15. April 2003, mit welchem die Villa Wiesental aus dem Inventar der schützenswerten Bauten in der Stadt St. Gallen entlassen wurde, führte der Stadtrat St. Gallen aus, der denkmalpflegerische Wert der Villa sei unbestritten und der Abbruch stelle einen Verlust baukünstlerischer Substanz dar. Unter Abwägung des öffentlichen Interesses an der Denkmalpflege und der entgegenstehenden öffentlichen Interessen raumplanerischer und städtebaulicher Natur kam der Stadtrat indessen zum Schluss, dass letztere überwiegen würden und die Villa Wiesental deshalb aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen sei. Der Stadtrat hat die Villa Wiesental also nicht aus dem Inventar entlassen, weil er ihre Qualität als Schutzobjekt im Sinne von Art. 98 Abs. 1 BauG verneinte, sondern weil er der Erhaltung entgegenstehende öffentliche Interessen höher gewichtete. Die Vorinstanz hat im übrigen zu Recht festgestellt, dass das Inventar im Sinne einer lediglich internen, behördlichen Richtlinie über die Schutzwürdigkeit von Bauten Auskunft gibt, nicht jedoch eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 98 Abs. 2 BauG vorwegnimmt.



St.Galler Gerichte

d) Auf Grund der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Villa Wiesental sowohl historisch als auch künstlerisch einen hohen Wert aufweist. Zu diesem Schluss kommt auch der Gutachter des Beschwerdeführers in der Bestandesaufnahme vom 18. Oktober 2003. Aussengestaltung und Innenausstattung sind ausserordentlich reichhaltig und weitgehend im originalen Zustand erhalten. Die Villa Wiesental ist eine von nur wenigen Villen aus der Gründerzeit in St. Gallen, wobei sich die meisten anderen von der Villa Wiesental deutlich unterscheiden und die am besten vergleichbaren Objekte in bezug auf den Reichtum der äusseren und inneren Gestaltung nicht an die Villa Wiesental herankommen. Die Villa Wiesental reicht architektonisch weit über den Durchschnitt hinaus und ist in ihrer Art in der Stadt St. Gallen einzigartig. Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die Wahrnehmungen anlässlich des Augenscheins kommt das Gericht zum Schluss, dass der Villa Wiesental entsprechend den vorinstanzlichen Erwägungen Schutz-objektqualität im Sinne von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG zukommt.

3./ Im folgenden ist gemäss Art. 98 Abs. 2 BauG zu prüfen, ob sich gewichtige öffentliche oder private Interessen nachweisen lassen, die das Interesse an der Erhaltung der Villa Wiesental überwiegen und ihren Abbruch rechtfertigen können.

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe den öffentlichen, namentlich raumplanerischen und städtebaulichen Interessen nicht in angemessener Weise Rechnung getragen. Vorliegend sei jedoch der Überbauungsplan "Hauptbahnhof Nordwest" aus dem Jahr 2000 geradezu Ausdruck eines öffentlichen Interesses an der raumplanerischen Bereitstellung und Sicherung von Arealen zur zukunftsgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Dem betreffenden Areal komme in der künftigen städtebaulichen Entwicklung unbestrittenermassen grosse Bedeutung zu. Bereits bei Erlass des Überbauungsplanes habe eine Interessenabwägung zwischen denkmalpflegerischen Überlegungen und raumplanerisch-städtebaulichen Interessen stattgefunden. Deren Ergebnis sei die Nichterfassung der Villa Wiesental im Überbauungsplan.

aa) Die Bedeutung der Villa Wiesental in städtebaulicher Hinsicht wird nicht einheitlich beurteilt. Der Stadtrat führte in seiner Entscheidung vom 15. April 2003, mit welchem er die Villa Wiesental aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entliess, aus, dass im



Jahr 2000 in Kraft getretene Überbauungsplan "Hauptbahnhof Nordwest", welcher zur Schutzwürdigkeit der Villa Wiesental keine Aussagen mache, lege die Rahmenbedingungen für eine zeitgemässe und moderne Stadtentwicklung fest. Aus städtebaulicher und planerischer Sicht sei eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich auch erwünscht und habe für die Stadt St. Gallen eine grosse Bedeutung. Auf Grund der engen Platzverhältnisse verunmögliche die Erhaltung der Villa jedoch eine weitere Entwicklung an dieser wichtigen Stelle. In der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Denkmalschutz und den erwähnten städtebaulichen und planerischen Interessen kommt der Stadtrat sodann zum Schluss, dass letztere überwiegen.

Die Kantonale Denkmalpflege hingegen vertritt in ihrem Amtsbericht vom 2. April 2004 unter dem Titel "Städtebauliche Argumentation" die Meinung, dem Erhalt der Villa Wiesental komme in städteplanerischer Sicht eine wichtige Funktion zu. Die Villa Wiesental habe Scharnierfunktion. Einerseits stehe sie zeitlich an der Schwelle der "grosstädtischen Stadtgestaltung", andererseits bilde sie baulich den Angelpunkt von der lockeren Vorstadtüberbauung zur geschlossenen Zeilenbauweise. Sie bilde damit in ihrem heutigen baulichen Umfeld eine wichtige Zäsur in der Bebauung und mache die Grenze von der Vorstadt zur Innenstadt erlebbar. Der Villa Wiesental komme - gerade auch wegen des sich stark verändernden Umfeldes - städtebaulich eine eminente Bedeutung zu. Der Respekt vor der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte bedinge die Erhaltung und den Einbezug der Villa in die weitere Planung des Quartiers.

bb) Ein Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften (abgekürzt besV) regelt die Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 lit. b BauG). Beim Erlass eines Überbauungsplans ist insbesondere den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) Rechnung zu tragen (Heer, a.a.O., Rz. 147).

Der Umstand, dass der Erlass eines Überbauungsplanes eine umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen voraussetzt, ändert nichts an der Tatsache, dass im Verfahren, das zum Erlass des Überbauungsplanes führt, weder über die Schutzwürdigkeit von Bauten an sich noch über die Frage, ob überwiegende



St.Galler Gerichte

Interessen die Beseitigung eines schützwürdigen Objekts rechtfertigen, entschieden wird. Die diesbezügliche Interessenabwägung ist in einem konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1055; vgl. ferner BGE 115 Ia 32, wonach Sondernutzungspläne angepasst werden müssen, wenn im Verfahren betreffend die Zulässigkeit eines Abbruchs die Schutzwürdigkeit einer Baute festgestellt wird). Zutreffend wird denn auch in Art. 6 besV festgehalten, dass durch den Überbauungsplan die Klassierung der namentlich erwähnten Lokremise und des Wasserturms im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt St. Gallen nicht aufgehoben wird und die Schutzwürdigkeit dieser Bauten in einem gesonderten Verfahren festzustellen ist.

cc) Ein wesentlicher Aspekt zur Beantwortung der Frage, ob sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis im Sinne von Art. 98 Abs. 2 BauG nachweisen lässt, ist der bauliche Zustand nach dem Abbruch. Liegt ein grundsätzlich bewilligungsfähiges, konkretes Bauvorhaben vor, so kann dieses zum Vergleich herangezogen und unter städtebaulichen und raumplanerischen Gesichtspunkten dem Ist-Zustand gegenübergestellt werden. Besteht jedoch für die betroffene Parzelle kein konkretes Projekt, sondern lediglich ein Überbauungsplan, so kann der Ist-Zustand nur mit der Nutzung des unbebauten Grundstücks ohne Erstellung eines Neubaus verglichen werden (BGE 115 Ia 33).

Ein konkretes Bauprojekt, das auf der Parzelle C 2371 realisiert werden könnte, liegt zur Zeit unbestrittenermassen nicht vor. Dem vorinstanzlichen Entscheid lässt sich entnehmen, dass auf der Parzelle C 2371 gemäss Testplanung der Stadt St. Gallen die Errichtung eines Hochhauses geprüft wird, für welches der geltende Überbauungsplan jedoch angepasst werden müsste. Der Stadtplaner räumte anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins ein, dass im jetzigen Zeitpunkt noch völlig offen sei, was dereinst gebaut werde. Diese Feststellung hat entsprechend den Aussagen der Beteiligten anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts nach wie vor Geltung.

Der Überbauungsplan "Hauptbahnhof Nordwest" vom 2. März 2000 sieht im Bereich der Parzelle C 2371 lediglich zwei Richtungspunkte für einen durch das Grundstück führenden Fussweg sowie eine Markierungslinie vor. Gemäss Art. 3 besV ist eine



der einstige Neubaute mit ihrer ganzen strassen-seitigen Fassade an diese Linie zu stellen. Der Erlass eines zusätzlichen Sondernutzungsplanes ist für den Baubereich nicht vorgesehen. Die heute gültige Planung lässt damit weitestgehend offen, wie weit ein künftiges Bauprojekt städtebaulichen und raumplanerischen Interessen Rechnung tragen wird. Als minimaler Standard müsste ein Neubau lediglich dem Erfordernis der Zonenkonformität sowie den Regelbauvorschriften entsprechen, und es dürften keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Die Realisierung eines solch unbestimmten Bauvorhabens vermag kein das Interesse an der Erhaltung der Villa Wiesental überwiegendes Bedürfnis im Sinne von Art. 98 Abs. 2 BauG zu begründen.

b) Der Beschwerdeführer macht im weiteren geltend, die Vorinstanz habe seinen privaten, namentlich finanziellen Interessen zu wenig Gewicht beigemessen. Die Gebäudehülle befinde sich in einem sehr schlechten Bauzustand. Auch wenn sich die Räumlichkeiten im Inneren in relativ gutem Zustand präsentierten, so trüge der Schein. Für die Nutzbarkeit der Liegenschaft wichtige Bereiche wie Sanitär- und Elektroinstallationen seien dringend sanierungsbedürftig. Ebenso seien in Bälde Erneuerungen bezüglich Heizungs- und Kaminanlage erforderlich. Der Aufwand, der zur Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit nötig würde, stehe in keinem Verhältnis zum Nutzen, der aus der Vermietung der Räumlichkeiten gezogen werden könne. Der Beschwerdeführer weist in diesem Zusammenhang auf BGE 115 Ia 33 hin, wo das Bundesgericht ausführt, die mit einem Abbruchverbot bewirkte Sicherung des Schutzzweckes könne - jedenfalls solange keine ins Gewicht fallende Erhaltungsaufwendungen notwendig seien - auch ohne besonders einträgliche Nutzung nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden. Solche ins Gewicht fallenden Erhaltungsaufwendungen lägen im vorliegenden Fall, wenn auch nicht frankenmässig beziffert, vor.

aa) Das Bundesgericht verfolgt bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Denkmalschutz und den finanziellen Interessen Privater eine sehr restriktive Praxis; es bedarf des Vorliegens ausserordentlicher Umstände, damit wirtschaftliche Überlegungen der privaten Eigentümer das öffentliche Interesse an einer schutzwürdigen Baute überwiegen (E. Wiederkehr Schuler, Denkmal- und Ortsbildschutz, Zürich 1999, S. 46). So führte das Bundesgericht wiederholt aus, sehr



erhebliche finanzielle Interessen könnten der Verfolgung eines weniger gewichtigen Interesses im Wege stehen. Dagegen müssten auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer unter Umständen öffentlichen Interessen weichen, weil sonst das Gemeinwesen im Bereich der Innenstädte seine öffentlichen Interessen kaum mehr wahrnehmen und namentlich kaum noch Bauten unter Denkmalschutz stellen könnte (unveröffentlichter BGE vom 18. November 1992, zitiert in: Wiederkehr Schuler, a.a.O., S. 52 ff.; Entscheid des Bundesgerichts vom 23. Juni 1995, in: ZBI 1996 S. 366 ff.). Rentabilitätsüberlegungen sind gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sodann umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGE 104 Ia 128, 105 Ia 236, 109 Ia 263, 120 Ia 285).

bb) Da für das Grundstück, auf welchem die Villa Wiesental steht, noch kein Bauprojekt vorliegt, ist unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität der Ist-Zustand mit der Baulandbrache zu vergleichen, die nach einem Abbruch zurückbleibt. Der Augenschein vom 5. Juli 2005 hat ergeben, dass die Villa Wiesental in einem vermietungstauglichen Zustand ist; die letzte Mieterin ist nach beschwerdeführerischen Angaben erst zwei Tage vor dem Augenschein des Verwaltungsgerichts ausgezogen, nachdem sämtliche Mietverhältnisse durch den Beschwerdeführer gekündigt worden waren. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Wohnungen wiederum vermietet werden könnten und einen Mietzins abwerfen würden. Bezüglich der geltend gemachten Sanierungskosten fällt in Betracht, dass erheblicher Sanierungsbedarf bei Objekten des Denkmalschutzes grundsätzlich nichts Aussergewöhnliches ist. Vorliegend kommt hinzu, dass seit geraumer Zeit keine Unterhaltmassnahmen im Fassadenbereich und am Dach unternommen worden sind. Ausserdem sind die Sanitär- und Elektroinstallationen sowie die Heizungs- und Kaminanlage veraltet. Wenn nun in nächster Zeit verschiedene Sanierungsarbeiten auf einmal notwendig werden sollten, so hat sich dies der Beschwerdeführer zu einem grossen Teil selber zuzuschreiben. Namentlich ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Unterhalt nicht gestaffelt über die Jahrzehnte hinweg

– der Beschwerdeführer ist seit 1947 Eigentümer der Liegenschaft - vorgenommen worden ist. Generell geht es nicht an, wertvolle Liegenschaften in ihrem Unterhalt zu vernachlässigen, um dann unter Berufung auf erhebliche Sanierungskosten deren Abbruch zu erwirken. Zu beachten ist zudem, dass für die Villa Wiesental keine Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 99 BauG angeordnet worden sind und dem



Beschwerdeführer aus der Verweigerung der Abbruchbewilligung keine positiven Unterhalts- oder Sanierungspflichten erwachsen. Im übrigen kann hinsichtlich Instandstellung und Kosten auf Art. 100 BauG verwiesen werden. Erhaltungsaufwendungen, welche gegenwärtig ein Abbruchverbot als unverhältnismässig erscheinen liessen, sind nicht nachgewiesen.

c) Nicht überzeugend ist schliesslich der Einwand des Beschwerdeführers, die Verweigerung der Abbruchbewilligung ersticke die rechtlich angezeigte Interessenabwägung schon im Keim, da sich kein Investor finde, der das finanzielle Risiko auf sich nehme, ein Projekt auszuarbeiten, solange ungewiss sei, ob ein Abbruch überhaupt möglich ist. Die Vorinstanz hat zurecht ausgeführt, dass jedes Bauvorhaben mit einem gewissen Projektierungsrisiko verbunden ist. Die Investoren tragen dabei entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers gerade auch bei Grossprojekten stets das Risiko, dass sich ein Vorhaben überhaupt nicht umsetzen lässt. Zu berücksichtigen ist sodann, dass einem allfälligen Investor das Instrument des Vorverfahrens (Art. 91 f. BauG) zur Verfügung steht, welches der vorgängigen Abklärung wichtiger Baufragen dient. Der Bauherr kann sich in diesem raschen Verfahren Klarheit über eine Rechtslage verschaffen und dadurch Projektierungskosten ersparen (Heer, a.a.O., Rz. 1020).

d) Aus dem Gesagten folgt, dass einem Abbruchverbot weder der Überbauungsplan entgegensteht, noch eine mit dem vorsorglichen Abbruch der Villa erreichte Freihaltefläche oder das Bedürfnis eines künftigen Investors nach Rechtssicherheit gewichtige Interessen darstellen, die das Interesse an der Erhaltung der Villa zu überwiegen vermöchten. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich damit in bezug auf die gemäss Art. 98 Abs. 2 BauG vorzunehmende Interessenabwägung als rechtmässig. Die Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen. Indes sei ausdrücklich festgehalten, dass das Abbruchverbot insofern vorläufigen Charakter hat, als bei einem konkreten Neubauprojekt eine erneute Interessenabwägung nach Art. 98 Abs. 2 BauG vorzunehmen wäre.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend trägt der Beschwerdeführer die amtlichen Kosten (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen



St.Galler Gerichte

(Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem einbezahlten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Die Beschwerdegegner haben keinen Antrag auf ausseramtliche Entschädigung gestellt.

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- durch Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht zugesprochen.

V. R. W.

Die Vizepräsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt

Dr. Kurt Steiner, 9004 St. Gallen)

- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner
- die Beschwerdebeteiligte

Publikationsplattform

St.Galler Gerichte



am: