



Fall-Nr.:	18-7222 / 18-7323 / 18-7324 / 19-7628 / 20-6605 / 20-6638 / 20-6639
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.12.2020
Entscheiddatum:	10.12.2020

BDE 2020 Nr. 124

Art. 16 VRP, Art. 8 Abs. 3 StrG, Art. 101 und 149 PBG. Werden von der Baubewilligungsbehörde interne Vernehmlassungen als förmliche Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten eines Baugesuchs eingeholt, besteht kein Grund, diese gegenüber dem Baugesuchsteller oder dem Einsprecher nicht offen zu legen. Das gilt jedenfalls für den Fall, dass diese geeignet sind, zur Entscheidungsfindung beizutragen (Erw. 5.1.1 ff.). Eine Zufahrt gilt nur dann als Feinerschliessungsanlage und ist deshalb nach Art. 8 Abs. 3 StrG als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich zu erklären, wenn sie über ein Drittgrundstück führt bzw. geführt werden soll. Die Feinerschliessung ist in diesem Fall bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze des zu überbauenden Grundstücks heranzuführen, so dass dieses direkten Anstoss an eine öffentliche Strasse hat. Blosser Hauszugänge und -zufahrten auf den Baugrundstücken selbst zählen dagegen nicht mehr zur Feinerschliessung (Erw. 8.2). Wenn eine Baubewilligungsbehörde es aufgrund der Bodenverhältnisse auf einem Baugrundstück für erforderlich erachtet, dass noch vor Baubeginn Baugrubenpläne und geologische Berichte eingereicht werden müssen, um die ausreichende Sicherheit der Baugrube und die Hangentwässerung beurteilen zu können, liegen keine untergeordneten Bauhindernisse vor, die in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren verschoben werden dürfen. Solche Abklärungen müssen im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs erfolgen und sind Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (Erw. 10.1.4.2). // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BDE 2020 Nr. 124 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



18-7222/18-7323/18-7324/19-7628/20-6605/20-6638/20-6639

Entscheid Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020

Rekurrenten 1, 4 und 5

A.____
vertreten durch Dr.iur. Markus Neff, Rechtsanwalt, Marktplatz 4,
9004 St.Gallen

Rekurrent 2 und 6

B.____

Rekurrenten 3 und 7

C.____
alle vertreten durch lic.oec.HSG Thomas Frey, Rechtsanwalt, Oberer
Graben 16, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission Z.____ (Entscheide vom 10. August
2018, 13. September 2019 und 3. Juli 2020)

Rekursgegner

D.____
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufener Stras-
se 11, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit
Tiefgarage), Sichtzone, Korrekturbewilligung



Sachverhalt

A.

a) D.____, Z.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Y.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 1. Dezember 2001 (Teilplan A) liegt das Grundstück in der Wohnzone (W2a). Darüber hinaus befindet sich das Grundstück Nr. 001 gemäss Zonenplan "Änderung 2011: Schutzgebiete (Teilplan Ost)", vom Baudepartement genehmigt am 30. Januar 2017, in einer "Wohnzone mit besonderen Anforderungen" (WobA).

b) Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; Band 1.1 – Stadtgemeinde Z.____) bzw. dem Richtplan des Kantons St.Gallen besitzt die Stadt Z.____ ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Grundstück Nr. 001 liegt in der Umgebungszone VIII mit dem Erhaltungsziel b. Die Umgebungszone wird wie folgt beschrieben: "Heterogene Wohnüberbauung an steiler Südhanglage oberhalb der Ausfallachse bis zur nördlichen Waldgrenze, Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohnblöcke in Gärten, vor allem aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts."

c) Mit Gesuch vom 13. Februar 2017 an die Baubewilligungskommission Z.____ liess D.____ ein Vorverfahren nach Art. 91 f. des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) einleiten. Darin unterbreitete er der Baubewilligungskommission unterschiedliche Fragen zu seinem Bauprojekt, namentlich zur Gestaltung, zu einem Flächenabtausch im Bereich der Nordgrenze, zur Situierung des Attikageschosses, zur Bewilligungsfähigkeit der Tiefgarage sowie zur Anordnung eines Besucher-Parkplatzes. Die entsprechende Beurteilung durch die Baubewilligungskommission erfolgte mit Beschluss vom 24. März 2017.

B.

a) Mit undatiertem Baugesuch (Eingangsdatum: 28. November 2017) beantragte D.____ beim Amt für Baubewilligungen der Stadt Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses (Vers.-Nr. 002) sowie die Erstellung zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage an dessen Stelle.

b) Innert der Auflagefrist vom 28. November bis 13. Dezember 2017 erhoben u.a. die Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Grundstücks Nr. 003, A.____, Z.____, vertreten durch Dr.iur. Markus Neff, Rechtsanwalt, St.Gallen, der Miteigentümer des nördlich anstossenden Grundstücks Nr. 004, C.____, Z.____, und der Eigentümer des westlich gelegenen Grundstücks Nr. 005, B.____, Z.____, letztere beide vertreten durch lic.oec.HSG Thomas Frey, Rechtsanwalt, St.Gallen, drei separate Einsprachen gegen das Bauvorhaben. Sie rügten die



Verletzung verschiedenster Bauvorschriften, die unzureichende Erschliessung sowie die ungenügende Einfügung der geplanten Baukörper ins Quartierbild.

c) Mit Beschluss vom 10. August 2018 (eröffnet am 25. Oktober 2018) erteilte die Baubewilligungskommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtlichen und die privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) von A.____, C.____ und B.____ ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, die geplanten Mehrfamilienhäuser unterschritten die höchstzulässige Gebäudehöhe und hielten die Grenz- und Gebäudeabstände teilweise mit grossen Reserven ein. Die Tiefgarage sei eine unterirdische Baute; sie müsse deshalb keinen Grenzabstand einhalten und die für die Tiefgarage erforderlichen Entrauchungsöffnungen seien Anlagen, die ebenfalls keinen Grenzabstand einzuhalten hätten. Die Tiefgarage unterschreite zwar den Strassenabstand; dafür könne aber eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Das Attikageschoss solle abweichend von der Regelbauvorschrift situiert werden; es beeinträchtige die Nachbarinteressen nicht, weshalb es trotzdem bewilligungsfähig sei. Das Baugrundstück befinde sich in der WobA und erfülle alle für diese geltenden Einfügungsmerkmale; dagegen komme dem ISOS in diesem Gebiet keine eigenständige Bedeutung zu. Auch die Erschliessung sei nicht zu beanstanden, weil die Tiefgaragenzufahrt in Bezug auf die Sichtwinkel und die Längsneigung den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) entspreche.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 6. November 2018 Rekurs beim Baudepartement (im Folgenden Rekurs 1). Mit Rekursergänzung vom 3. Dezember 2018 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission Z.____ vom 25. Oktober 2018 (Verfahren-Nr. 55415) sei vollumfänglich aufzuheben und es sei die Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und den Gebäudeabbruch auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, aufzuheben resp. nicht zu erteilen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist;
2. Verfahrensantrag: Es sei ein Augenschein vor Ort mit anschliessender Rekursverhandlung durchzuführen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Baugesuchstellers.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der vorinstanzliche Entscheid schon wegen der Verletzung der Ausstandsregeln aufzuheben



sei. Ausserdem sei das Baugesuch mangelhaft, weil nicht nur die detaillierte Fassaden- und Fenstergestaltung sowie die Material- und Farbwahl fehle, sondern auch die Situierung und Ausgestaltung des Kamins nicht aus den Plänen ersichtlich sei. All das wäre erforderlich gewesen, um die Einordnung des Bauvorhabens ins Schutzgebiet beurteilen zu können. In materieller Hinsicht wird vorgebracht, das Bauvorhaben sei bewilligt worden, obwohl keine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege (DMP) im Sinn von Art. 122 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) vorliege. Es fehle folglich an einem Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG. Weiter sei kein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen, welches eine Beseitigung oder Beeinträchtigung des gemäss ISOS vorhandenen Schutzobjekts rechtfertige. Sodann seien auch die Anforderungen an eine besonders gute Einfügung nach Art. 51^{bis} des I. Nachtrags zur Bauordnung der Stadt Z.____ vom 23. Februar 2006/30. Januar 2017 (BauO) nicht erfüllt; das überdimensionierte Bauprojekt zerstöre das bestehende Einfamilienhausquartier geradezu. Auch die geplante Erschliessung des Baugrundstücks sei ungenügend. Einerseits erschliesse die geplante Ausfahrt zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten, weshalb die Zufahrt zur Tiefgarage als öffentliche Strasse zu qualifizieren und dafür ein Teilstrassenplanverfahren durchzuführen gewesen wäre. Andererseits entstehe durch die vorgesehene Positionierung der Grundstücksausfahrt eine unübersichtliche Verkehrssituation wegen der auf der gegenüberliegenden Strassenseite angeordneten Abzweigung der M.____strasse in Richtung Süden. Aufgrund der Steigung der Ausfahrt sei die Sichtweite auf die M.____strasse nicht gewährleistet; auch sei die Einhaltung der Sichtzone auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück rechtlich nicht sichergestellt. Im Weiteren unterschreite das Bauvorhaben die Grenz- und Gebäudeabstände bzw. überschreite die höchstzulässige Gebäudelänge, -breite und -höhe. Das Haus B halte namentlich den Gebäudeabstand gegenüber dem nördlich gelegenen Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 004 nicht ein. Zwar genüge nach Art. 57 Abs. 3 BauG die Einhaltung des Grenzabstands anstelle des Gebäudeabstands, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand stehe. Zulässig sei dies jedoch nur, wenn keine wichtigen Interessen entgegenstünden. Art. 51^{bis} Bst. c BauO verlange diesbezüglich ausdrücklich, dass sich Neubauten hinsichtlich der Abstände zu bestehenden Grundstücken besonders gut in die bestehende Überbauung einfügen müssten; das sei vorliegend gerade nicht der Fall. Da es sich bei der Tiefgarage nicht um eine vollständig unterirdische Baute nach Art. 56 Abs. 4 BauG handle, verletze diese den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 006. Die Qualifizierung der Tiefgarage als Untergeschoss (und nicht als unterirdische Baute) führe in der Folge zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge und -breite. Ausserdem sei die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands unrechtmässig.



b) Gegen den gleichen Beschluss erhoben am 9. November 2018 auch B.____ und C.____ durch ihren Rechtsvertreter jeweils für sich Rekurse beim Baudepartement (im Folgenden Rekurse 2 und 3). In den beiden Rekursergänzungen vom 31. Januar 2019 werden folgende gleichlautende Anträge gestellt:

Es sei der Entscheid der Baubewilligungskommission Z.____ vom 10. August 2018 (165)/25. Oktober 2018 zum Baugesuch Nr. 55'415 aufzuheben und dem Rekursgegner einen [sic] Bauabschlag zu erteilen;

unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Rekursgegners.

Zur Begründung wird ausgeführt, die Ansprüche der Rekurrenten 2 und 3 auf rechtliches Gehör seien von der Vorinstanz infolge unvollständig gewährter Akteneinsicht verletzt worden; der Entscheid sei deshalb schon aus formellen Gründen aufzuheben. In materieller Hinsicht machen die Rekurrenten geltend, dass die Höhenlage der geplanten Mehrfamilienhäuser nicht quartierüblich sei, wie dies Art. 19 Abs. 1 BauO fordere. Die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses müsse zwingend auf der Höhe des Niveaupunkts liegen, wie dies quartierüblich sei. Folglich sei es unzulässig, den Fussboden des Erdgeschosses in Anwendung von Art. 19 Abs. 2 BauO 1,2 m über dem Niveaupunkt zuzulassen. Hinzu komme, dass auch die geplanten Aufschüttungen quartierfremd und übermässig seien, was zu einer Verletzung von Art. 51^{bis} BauO führe. Zudem halte das projektierte Haus B den Gebäudeabstand gegenüber dem Einfamilienhaus des Rekurrenten 3 auf Grundstück Nr. 004 nicht ein. Die Mehrfamilienhäuser würden in mehrfacher Hinsicht die in Art. 51^{bis} BauO geforderte besonders gute Einfügung in die bestehende Überbauung nicht erfüllen und zudem dem ISOS widersprechen. Weiter könne nicht beurteilt werden, ob die Bauten Art. 101 PBG genügten. Die massiven Eingriffe in das bestehende Gelände und das Gewicht der geplanten Neubauten würden sich auf den bereits heute rutschgefährdeten Hang auswirken. Auch der bereits heute vorhandene unbefriedigende Wasserhaushalt – welcher Versumpfungen und Wasseransammlungen bei den Rekurrenten zur Folge habe – werde durch das Bauvorhaben weiter verschlechtert. In zivilrechtlicher Hinsicht rügen die Rekurrenten die Verletzung von Art. 684 ZGB. Die Einsichtnahme auf empfindliche Teile der Liegenschaften der Rekurrenten, die zusätzliche Rutschgefahr und das zusätzlich anfallende Hangwasser, verbunden mit einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr, seien alles übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB und deshalb unzulässig.

D.

a) Mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2018 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs 1 abzuweisen sowie eine Vernehmlassung bei der DMP im Sinn von Art. 122 Abs. 3 PBG einzuholen. Zur Begründung wird einerseits auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen und andererseits geltend gemacht, dass vorliegend kein



Gesamtentscheid erforderlich gewesen sei, sofern die DMP im Rahmen des Rekursverfahrens bestätige, dass keine Beeinträchtigung eines kantonalen oder nationalen Schutzgegenstands vorliege. Zur Frage der Befangenheit sei anzumerken, dass E.____ an der Beschlussfassung der Baubewilligungskommission in keiner Weise mitgewirkt habe.

b) Mit separaten Vernehmlassungen vom 7. März 2019 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, die Rekurse 1 bis 3 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, ein Beizug der DMP im vorinstanzlichen Verfahren sei nicht erforderlich gewesen sei, da die bestehende Überbauung entlang der M.____strasse kein Schutzgegenstand darstelle. Die Schutzanliegen des ISOS seien durch die Ausscheidung der das Baugrundstück überlagernden WobA in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden. Das Bauvorhaben füge sich jedenfalls besonders gut in die bestehende Umgebung ein. Zum Vorwurf des unzureichenden Baugesuchs wird ausgeführt, dass die Fassaden- und Fenstergestaltung sowie die Materialwahl erst in einem nachlaufenden Baubewilligungsverfahren auszuweisen seien, weil sich das Baugrundstück weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch in einem Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild befinde. Die geplante Tiefgarage gelte als unterirdische Baute, da dafür auf das gestaltete, nicht das gewachsene Terrain abzustellen sei. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hinsichtlich des Strassenabstands seien erfüllt. Betreffend Erschliessung wird vorgebracht, dass die projektierte Zufahrt die Verkehrssicherheit ausreichend gewährleiste. Die nur einem einzigen Baugrundstück dienende Tiefgaragenzufahrt müsse öffentlich-rechtlich nicht klassiert werden; folglich sei der Erlass eines Teilstrassenplans nicht erforderlich. Aufgrund der stark modulierten Hanglage gebe es kein einheitliches Strassen- oder Siedlungsbild im Sinn von Art. 19 Abs.1 BauO. Die Höhenlage des Erdgeschosses sei damit richtig gewählt. Insgesamt seien weder Grenzabstand noch Gebäudelänge, -breite oder -höhe verletzt. Zur Rutschgefahr wird ausgeführt, dass keine objektiven Hinweise bestünden, dass die Grundstücke der Rekurrenten 2 und 3 durch den Wasserabfluss vom Baugrundstück gefährdet werden könnten.

c) Mit Vernehmlassung vom 11. März 2019 beantragt die Vorinstanz, die Rekurse 2 und 3 abzuweisen. Zur Begründung wird hinsichtlich der gerügten Verletzung des Gehörsanspruchs geltend gemacht, dass verwaltungsinterne Akten, denen kein Beweischarakter zukomme und die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen, nicht unter das Akteneinsichtsrecht fielen.

d) Am 25. April 2019 reicht die DMP ihre Stellungnahme zu den Rekursen ein. Sie führt aus, dass aus denkmalpflegerischer Sicht kein Schutzobjekt von nationaler oder kantonaler Bedeutung vom Bauvorhaben betroffen sei, weshalb es keiner Zustimmung der DMP im Sinn



von Art. 122 Abs. 3 PBG zur Baubewilligung bedurft habe. Die Einfü- gungs- und Gestaltungsvorschriften von Art. 51^{bis} BauO seien aus denkmalpflegerischer Sicht erfüllt; einzig die Erschliessung sollte op- tisch verkleinert werden.

e) Mit Amtsbericht vom 24. Mai 2019 führt das kantonale Tiefbau- amt (TBA) aus, dass die M.____strasse die Anforderungen an eine Zu- fahrtsstrasse erfülle und den Grundbegegnungsfall Personenwa- gen/Personenwagen abdecke. Betreffend die private Grundstückzu- fahrt weist das TBA darauf hin, dass diese zwar nicht exakt der VSS- Norm entspreche, jedoch grundsätzlich für die geplante Nutzung sinn- voll dimensioniert sei. Aufgrund des fehlenden Längsprofils und der fehlenden Beschreibung der Gefällesituation im Schnitt könnten weder Gefälle noch Gefällebruch abschliessend beurteilt werden. Ein Gefälle von 8 bis 15 Prozent sei allerdings nicht behindertengerecht und die geplante Zufahrt zur Tiefgarage für den Fussgängerverkehr demnach zu steil. Private Grundstückzufahrten in Knotenbereichen öffentlicher Strassen seien gemäss den VSS-Normen unerwünscht, weshalb eine noch weitere Verschiebung der umstrittenen Zufahrt Richtung Westen nicht als sinnvoll beurteilt werde. Hinsichtlich der Sichtverhältnisse führt das TBA aus, dass die Sichtweiten auf die M.____strasse nicht genügen. Gemäss den VSS-Normen betrage die minimale Sichtweite von einer privaten Grundstücksausfahrt auf leichte Zweiräder (auf der M.____strasse) bei einem Längsgefälle der Strasse von bis zu 8 Pro- zent 60 m. Die erforderliche freie Sicht Richtung Osten auf leichte Zweiräder sei vorliegend nicht gegeben. Die Sichtzone verlaufe über Nachbargrundstücke und sei durch vorhandene Bepflanzungen einge- schränkt. Die Sichtzone müsse zudem rechtlich gesichert werden.

f) Am 31. Mai 2019 nimmt der Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 zu den Vernehmlassungen sowie zum Amtsbericht der kantonalen Denkmalpflege Stellung.

E.

a) Das Baudepartement führte am 12. Juni 2019 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie von zwei Vertretern des TBA und ei- nes der DMP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 30. Juli 2019 lassen sich die Rekurrenten 1 zum Augenscheinprotokoll wie auch zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz vom 20. Dezember 2018 und des Rekursgegners vom 7. März 2019 vernehmen.

c) Am 31. Juli 2019 reicht der Vertreter des Rekursgegners eine Stellungnahme zu den beiden Amtsberichten sowie zum Augen- scheinprotokoll ein.

d) Mit Schreiben vom 31. Juli 2019 nimmt auch der Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 zum Augenscheinprotokoll Stellung.



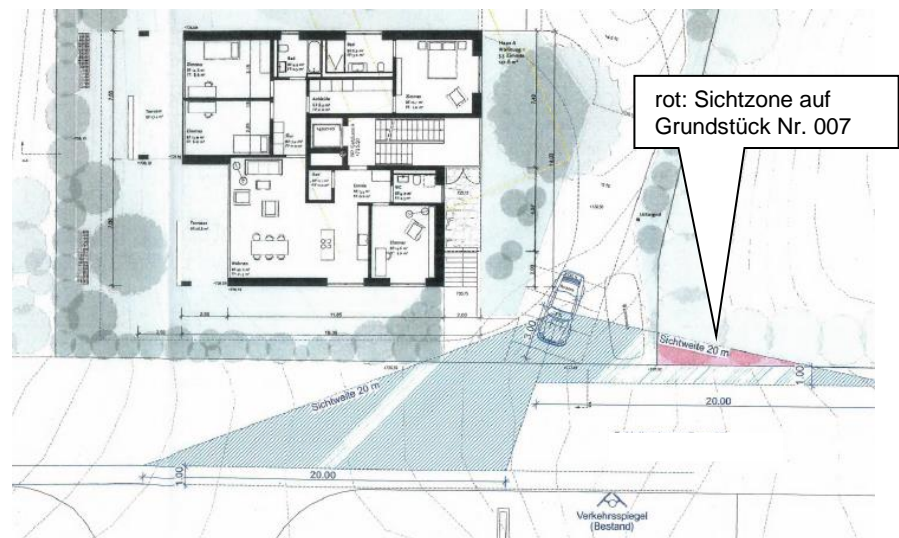
e) Nachdem in der Folge der Rekursentscheid angekündigt wurde, reicht der Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 am 13. August 2019 seine Kostennoten für die beiden Verfahren ein.

F.

a) Mit Beschluss vom 13. September 2019 erliess die Baubewilligungskommission eine Sichtzone für das östlich des Baugrundstücks gelegene Grundstück Nr. 007. Sie verfügte Folgendes:

1. Auf dem Grundstück M.____strasse, Grundbuch Y.____ 007, wird eine Sichtzone gemäss Planbeilage angeordnet. Diese muss von allen Hindernissen über einer Höhe von 0,6 m freigehalten werden. Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verfügung.

(...)



Planbeilage

Zur Begründung wird ausgeführt, es habe sich ergeben, dass die Sichtverhältnisse auf die M.____strasse bei der geplanten Tiefgaragenausfahrt auf Baugrundstück Nr. 001 ungenügend seien, weil Pflanzen auf dem Nachbargrundstück Nr. 007 die Sicht verdeckten. Folglich sei die Baubehörde gehalten, gestützt auf Art. 102 Abs. 1 Bst. e des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) eine Sichtzone für das östlich gelegene Grundstück Nr. 007 zu verfügen. Diese Sichtzone basiere auf der VSS-Norm 640 273a und betrage – bei der auf der M.____strasse zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einem vom Fahrbahnrand zurückgesetzten Beobachtungspunkt von 3 m – beidseitig je 20 m.

b) Dieser Beschluss wurde dem Baudepartement am 17. September 2019 in Kopie zugestellt und von diesem den Vertretern der Rekurrenten 1 bis 3 eröffnet.



c) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 27. September 2019 Rekurs beim Baudepartement (im Folgenden Rekurs 4) mit folgenden Anträgen:

1. Die Verfügung betreffend Anordnung einer Sichtzone zu Baugesuch 55415 der Baubewilligungskommission Z.____ vom 16. September 2019 sei aufzuheben, soweit darauf überhaupt einzutreten ist;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird in materieller Hinsicht geltend gemacht, die Sichtzone genüge nicht, weil sie mit 20 m viel zu kurz bemessen sei. Wie sich aus dem hängigen Rekursverfahren 1 ergeben habe, hätte die Sichtzone bergwärts 60 m betragen müssen. Hinzu komme, dass selbst die zu kurze Sichtzone nicht funktioniere, weil sie durch ein bei der Ausfahrt (im vorgesehenen Wartebereich) anhaltendes Fahrzeug blockiert würde und deshalb der Sichtbereich gar nicht von Hindernissen freigehalten werden könne.

d) Mit Stellungnahme vom 15. Oktober 2019 beantragt die Vorinstanz unter Verweis auf die angefochtene Verfügung, den Rekurs 4 abzuweisen.

e) Mit Vernehmlassung vom 31. Oktober 2019 beantragt der Rekursgegner durch seinen Vertreter, auf den Rekurs unter Kostenfolge nicht einzutreten. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrenten würden durch die Anordnung der Sichtzone nicht belastet; folglich seien sie nicht rekursberechtigt. Im Übrigen sehe die VSS-Norm 40 273a vor, dass die minimale Sichtweite auf leichte Zweiräder von 60 m nur für gerade Strassenabschnitte gelte und in Kurven reduziert werden könne.

f) Im Amtsbericht vom 18. November 2019 führt das TBA aus, die von der Vorinstanz angeordnete Sichtzone sei ungenügend. Es gebe keinen Grund für eine Reduktion der gemäss Norm geforderten Sichtweiten. Die Kurve gegen Osten weise einen sehr grossen Radius auf. Deshalb und weil das Gefälle der M.____strasse Richtung Osten konstant ansteige, sei von hohen Geschwindigkeiten der Velofahrer auszugehen. Daher sei die Einhaltung genügender Sichtweiten, vorliegend 60 m, auf Velofahrer zwingend sicherzustellen.

g) Die Vorinstanz reicht am 9. Dezember 2019 eine Stellungnahme zum Amtsbericht des TBA ein, das TBA am 9. Januar 2020 eine Replik zur Eingabe der Vorinstanz und der Vertreter des Rekursgegners am 3. Februar 2020 eine Stellungnahme zu sämtlichen genannten Eingaben.



G.

a) In der Folge wurden die Rekursverfahren 1 bis 4 (Verfahren Nrn. 18-7222, 18-7323, 18-7324 und 19-7628) sistiert, weil der Rekursgegner mit Eingabe vom 11. März 2020 bei der Vorinstanz ein Korrektorgesuch zur angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 eingereicht hatte. Nach den Korrekturplänen ist u.a. vorgesehen, zwischen dem ersten und zweiten Untergeschoss neu einen Autolift einzubauen, wodurch auf die Erstellung der unterirdischen Rampe zwischen den beiden Geschossen verzichtet und der ordentliche Strassenabstand von 3 m zur M. ___strasse eingehalten werden kann.

b) Innert der Auflagefrist vom 19. März bis 1. April 2020 erhoben wiederum A. ___ sowie C. ___, Z. ___, sowie B. ___, alle wieder durch ihre Vertreter, drei separate Einsprachen gegen das Bauvorhaben, in denen sie weitgehend an den bereits gegen das ursprüngliche Baugesuch erhobenen Einwänden festhielten bzw. diese erneuerten.

c) Mit Beschluss vom 3. Juli 2020 (eröffnet am 10. August 2020) erteilte die Baubewilligungskommission die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtlichen Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Untergeschosse hielten nun den ordentlichen Strassenabstand ein, weshalb das Korrektorgesuch bewilligungsfähig sei. Soweit in den Einsprachen wiederum die Einwände gegen das ursprüngliche Baugesuch wiederholt würden, werde darauf nicht eingetreten.

d)

aa) Gegen diesen Beschluss erhoben A. ___ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 24. August 2020 Rekurs beim Baudepartement (im Folgenden Rekurs 5). Mit Rekursergänzung vom 5. Oktober 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei der Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission Z. ___ vom 3. Juli 2019 [recte 2020] aufzuheben und es sei das Baugesuch Nr. 55415.01 betreffend Projektänderung; Erschliessung 2. Untergeschoss mit Autolift anstelle Rampe, Anpassungen Untergeschoss nicht zu genehmigen und die Baubewilligung nicht zu erteilen;
2. (...);
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl MwSt. zulasten des Rekursgegners.

Zur Begründung wird in materieller Hinsicht geltend gemacht, eine doppelstöckige Tiefgarage mit Autolift sei mit Art. 51^{bis} BauO nicht vereinbar; sie passe nicht in das Quartier. Die Erschliessung sei ungenügend, und der behindertengerechte Zugang zu den geplanten Mehrfamilienhäusern sei nicht gegeben. Weiter seien die Schwerpunkte der



Bauten für die Bestimmung des Niveaupunkts nicht richtig ermittelt worden.

bb) Gegen den gleichen Beschluss erhoben am 25. August 2020 auch B.____ sowie C.____ durch ihren Rechtsvertreter jeweils für sich Rekurs beim Baudepartement (im Folgenden Rekurs 6 und 7). In den beiden Rekursergänzungen vom 5. Oktober 2020 werden folgende gleichlautende Anträge gestellt:

Es sei der Beschluss der Baubewilligungskommission Z.____ vom 3. Juli 2020/239 ad Korrekturgesuch Nr. 55'415.01 aufzuheben und die nachgesuchte Bewilligung zu verweigern;

unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Rekursgegners.

Zur Begründung wird – unter Verweis auf die bereits eingereichten Rekursbegründungen in den Rekursverfahren 2 und 3 – ausgeführt, weil die Tiefgarage mit erheblichen Abgrabungen verbunden sei und nun durch den Autolift sogar noch tiefer gegraben werde, bestehe noch mehr die Gefahr, dass in den labilen Gewässerhaushalt im Rutschgebiet eingegriffen werde. Dadurch sei die Sicherheit für die Rekurrenten 2 und 3 bzw. 6 und 7 nicht mehr gewährleistet.

e) Mit Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 beantragt die Vorinstanz, die Rekurse 5 bis 7 abzuweisen.

f) Mit Vernehmlassung vom 26. Oktober 2020 beantragt der Rekursgegner durch seinen Vertreter, die Rekurse 5 bis 7 unter Kostenfolge abzuweisen.

g) Am 13. November 2020 reicht der Vertreter der Rekurrenten 6 und 7 zu den erwähnten Eingaben eine Replik ein, zu welcher sich der Vertreter des Rekursgegners am 20. November 2020 vernehmen lässt. Am 3. Dezember 2020 reicht der Vertreter der Rekurrenten 6 und 7 eine weitere Eingabe ein.

Erwägungen

1.

1.1 Die sieben 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 (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 – unter Vorbehalt folgender Erwägung – erfüllt.

1.3.1 Art. 48 Abs.1 VRP bestimmt, dass der Rekurs einen Antrag sowie eine Darstellung des Sachverhalts und eine Begründung enthalten muss. Weiter ist der Rekurs zu unterzeichnen. Fehlt eine dieser formellen Gültigkeitsvoraussetzungen, ist dem Rekurrenten eine Frist zur Ergänzung des Rekurses anzusetzen. Zugleich ist ihm anzudrohen, dass nach unbenütztem Ablauf dieser Frist auf den Rekurs nicht eingetreten werde (Art. 48 Abs. 3 VRP).

1.3.2 Nach Art. 48 Abs. 1 VRP trifft die Rekurrenten also eine Begründungspflicht. An die Qualität und die Ausgestaltung der Rekursbegründung dürfen zwar keine grossen Anforderungen gestellt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ist von einer Rekursbegründung aber zu erwarten, dass sie sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Eine Begründung ist deshalb nur dann als ausreichend zu werten, wenn Argumente vorgebracht werden, nach denen ein Entscheid oder eine Verfügung auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Wenn sich die Vorbringen demgegenüber nicht auf den angefochtenen Entscheid bzw. dessen Motive beziehen, genügt die Begründung den Anforderungen nicht (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, Rz. 921 f.). Entsprechend hat sich ein Rekurs zumindest in den Grundzügen zu den tatsächlichen und rechtlichen Mängeln des angefochtenen Entscheids zu äussern (GVP 2011 Nr. 110).

1.3.3 Der Rekursgegner beantragt, auf den Rekurs 1 sei nicht einzutreten, soweit damit die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids verlangt, aber nicht begründet werde, aus welchen Gründen die Abweisung der privatrechtlichen Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB unzulässig gewesen sein solle. Die Rekurrenten 1 führen in ihrer Rekursbegründung tatsächlich nicht aus, inwiefern der privatrechtliche Einspracheentscheid nach Art. 684 ZGB fehlerhaft sein soll. Folglich ist auf den Rekurs 1 in diesem Punkt mangels Begründung nicht einzutreten.

1.4 Der Rekursgegner bezweifelt im Rekurs 4 die Rekursberechtigung der Rekurrenten. Er bringt vor, die Rekurrenten 4 würden durch die Anordnung der Sichtzone nicht belastet; folglich seien sie nicht berechtigt, dagegen Rekurs zu führen.

1.4.1 Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardut. Schutzwürdig ist es, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die All-



gemeinheit (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxis-kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 12; CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 390 mit Hinweisen). Nicht entscheidungswesentlich ist, ob der Beschwerdeführer zum Baugrundstück direkten Sichtkontakt hat (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 1.2, VerwGE B 2009/219 vom 24. August 2010 Erw. 3.2.2). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (GEISSER/ZOGG, a.a.O., Art. 45 N 12; CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 391; Urteil des Bundesgerichtes 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 Erw. 1.3 ff.).

1.4.2 Entgegen der Darstellung des Rekursgegners haben die Rekurrenten im Rekurs 4 einen praktischen Nutzen, wenn sich die angeordnete Sichtzone als unrechtmässig erwiese. Diesfalls wären die umstrittenen Mehrfamilienhäuser über die geplante Ein- und Ausfahrt ab der M.____strasse nicht hinreichend erschlossen, weshalb neben der Sichtzonen-Verfügung auch die angefochtenen Baubewilligungen aufzuheben wären.

1.4.3 Unter diesen Umständen ist die Rekursberechtigung auch im Rekurs 4 gegeben (Art. 45 VRP). Im Übrigen ist sie ohnehin unbestritten, weshalb auf die Rekurse einzutreten ist.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 10. August 2018 bzw. 3. Juli 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten 1 rügen, der angefochtene Beschluss sei in Verletzung der Ausstandsregeln ergangen, weil E.____ einerseits bei der Stadt Z.____ als Leiterin der Sektion "Städtebau" angestellt und andererseits auch Zeichnungsberechtigte der AG, Z.____, sei, welche das vorliegende Bauprojekt entworfen habe. Falls E.____ an der Behandlung des Baugesuchs mitgewirkt habe, wovon auszugehen sei, hätte sie bei der Beschlussfassung in Ausstand treten müssen.

3.1 Als Ausfluss des in Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) enthaltenen Anspruchs auf eine unabhängige und unparteiliche Verfahrensführung in Verfahren vor Gerichts- und



Verwaltungsinstanzen durch eine ordnungsgemäss zusammengesetzte Behörde ergibt sich eine allgemeine Ausstandspflicht für Behördenmitglieder oder Beamte, welche ein persönliches Interesse an dem zu behandelnden Geschäft haben, mit einem Verfahrensbeteiligten nahe verwandt sind oder für die sich aus anderen Umständen eine Befangenheit ergibt; eine tatsächliche Befangenheit muss nicht gegeben sein, es genügt bereits, wenn bei objektiver Betrachtung der Anschein der Befangenheit entstehen kann (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 175). Dementsprechend bestimmt Art. 7 Abs. 1 VRP, dass Behördenmitglieder, öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige von sich aus in Ausstand zu treten haben, wenn sie selbst, ihre Verlobten oder Ehegatten, ihre eingetragenen Partner, ihre Verwandten und Verschwägerten bis und mit dem dritten Grad, ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder, der eingetragene Partner eines Elternteils oder die Kinder des eingetragenen Partners an der Angelegenheit persönlich beteiligt sind (Bst. a), wenn sie Vertreter, Beauftragte, Angestellte oder Organe einer an der Angelegenheit beteiligten Person sind oder in der Sache Auftrag erteilt haben (Bst. b), wenn sie bei einer Anordnung der Vorinstanz mitgewirkt haben (Bst. b^{bis}) oder wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen (Bst. c). Es genügt dabei, wenn die Person befangen sein könnte oder befangen erscheint. Allein das persönliche Empfinden einer Partei reicht dafür aber nicht aus. Das Misstrauen in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit muss durch vernünftige Gründe objektiv gerechtfertigt sein (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 191).

3.2 Der Abteilungsleiterin Städtebau kommt bei der Beschlussfassung über ein Baugesuch keinerlei Entscheidkompetenz zu. Sie ist nicht Mitglied der Baubewilligungskommission, sondern der Abteilung Stadtplanung, und in dieser Funktion weder an der Durchführung von Baubewilligungsverfahren noch an der Beschlussfassung über Baugesuche beteiligt. Die Befürchtung der Rekurrenten 1, sie habe an der Behandlung des Baugesuchs mitgewirkt, ist damit unbegründet und ein Ausstandsgrund nicht gegeben. Der Rekurs 1 erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

4.

Die Rekurrenten 5 rügen, das ursprüngliche Bauvorhaben sei durch das Korrektorgesuch vom 11. März 2020 in wesentlichen Teilen geändert worden. Es handle sich aufgrund der Korrekturen um ein grösstenteils neues Bauvorhaben, weshalb es aus koordinationsrechtlichen Überlegungen erforderlich gewesen wäre, das ursprüngliche Gesuch zurückzuziehen und ein komplett neues Baugesuch aufzulegen. Eine Korrektur eines mangelhaften Baugesuchs sei im Nachhinein nicht zulässig.

4.1 Die Rekurrenten 5 sind damit sinngemäss der Ansicht, ein durch nachfolgende Projektänderungen erheblich verändertes Bauvorhaben stelle ein neues Projekt dar, weshalb dieses (und nicht nur die Pro-



jektänderungen) nochmals gesamthaft neu dem Bewilligungsverfahren unterstellt und beurteilt werden müssten. Die Argumentation der Rekurrenten ist vorab schon deshalb unzutreffend, weil vorliegend keine gravierenden Änderungen an den bewilligten Plänen vorgenommen, sondern einzig die Grundrisse und teils die Höhenlage der beiden Tiefgaragengeschosse angepasst wurden. Zudem ist es aber nach der ständigen Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmen kann. Schliesslich stellt das Baugesuch seine alleinige Willenserklärung zur Anhebung des Bewilligungsverfahrens dar (GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen). Folglich ist es auch allein ihm überlassen, zu einem späteren Zeitpunkt noch bauliche Veränderungen an einem bereits bewilligten, wenn auch noch nicht rechtskräftigen Projekt zu beantragen. Inwiefern koordinationsrechtliche Überlegungen Korrekturgesuche verunmöglichen können sollten, ist nicht nachvollziehbar. Gegenstand eines solchen Korrektur-Bewilligungsverfahrens ist auch stets ausschliesslich das Korrekturgesuch, nicht das bereits bewilligte, ursprüngliche Baugesuch. Für dieses wurde das Bewilligungsverfahren bereits zu einem früheren Zeitpunkt ordnungsgemäss durchgeführt und abgeschlossen.

4.2 Aus dem Gesagten ergibt sich einerseits, dass der Rekursgegenstand der Rekurse 5 bis 7 ausschliesslich auf den Umfang des Korrekturgesuchs vom 11. März 2020 beschränkt ist, weshalb auf diese, jedenfalls soweit sie Rügen wiederholen, die sich gegen das ursprüngliche Baugesuch wenden, im Folgenden nicht einzutreten ist, und andererseits, dass die Rekurse 1 bis 3, soweit deren Rügen sich auf Sachverhalte in den Planunterlagen beziehen, die anschliessend mit dem Korrekturgesuch geändert wurden, automatisch gegenstandslos werden.

4.3 Soweit die Rekurrenten 1, 2 und 3 rügen, bei der geplanten Tiefgarage handle es sich nicht um eine vollständig unterirdische Baute im Sinn von Art. 56 Abs. 4 BauG bzw. Art. 95 Abs. 1 PBG, weil die Tiefgarage gemäss Plan Nr. 165.208 (Schnitte C-C/D-D, Massstab 1:100, vom 23. November 2017) das gewachsene Terrain gegen Süden und Westen um 1,3 m überrage und deshalb als ein Untergeschoss zu gelten habe, das den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 006 einhalten müsse, sind die Rekurse infolge des Korrekturgesuchs vom 11. März 2020 gegenstandslos. Mit dem Korrekturgesuch wurde nämlich nicht nur der Grundriss der Tiefgarage, sondern teilweise auch die Höhenlage der Garagendecke geändert. Aus dem Korrekturplan Nr. 165.208 (Schnitte C-C/D-D, Massstab 1:100, vom 17. Februar 2020) ergibt sich, dass die Tiefgaragendecke das gewachsene Terrain gegen Westen neu nur mehr um 1,0 m überragen soll. Damit ist die Tiefgarage als unterirdischer Bauteil zu betrachten, was von den Rekurrenten auch nicht mehr bestritten wird.

4.4 Gleiches gilt für die Frage der Rechtmässigkeit der ursprünglich für die Tiefgarage erteilten Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands. Nach dem Korrekturplan Nr. 165.203



(1. und 2. Untergeschoss, Massstab 1:100, vom 17. Februar 2020) halten die beiden Tiefgaragengeschosse neu den ordentlichen Strassenabstand von 3 m zur M.____strasse ein, weshalb die Rekurse 1 bis 3 auch in diesem Punkt gegenstandslos sind.

4.5 Die Rekurse 1 bis 3 sind deshalb im vorgenannten Umfang als in der Sache gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abzuschreiben.

5.

Die Rekurrenten 2 und 3 machen geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehörs sei durch die Vorinstanz mehrfach verletzt worden, da ihnen nicht die gesamten Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens, namentlich die internen Mitberichte, und die Akten des Vorverfahrens zur Einsicht zugestellt worden seien. Zudem sei aus den Baugesuchsplänen nicht ersichtlich, wo genau die Schnitte C-C und D-D im Gesamtprojekt situiert seien. Auch seien ihre Einwände betreffend Höhenlage der Baukörper und Gebäudehöhe in der Einsprache nicht beurteilt worden.

5.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 BV. Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (STEINMANN, in: Ehrenzeller et al., Die schweizerische Bundesverfassung, 3. Auflage, Zürich/Z.____ 2014, Art. 29 Rz. 44 ff.).

5.1.1 Nach Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. all jene Akten, die Grundlage einer Anordnung bilden. Abzustellen ist dabei ausschliesslich auf die objektive Bedeutung eines Schriftstücks für die entscheidungswesentliche Sachverhaltsfeststellung. Keine Einsicht muss in Akten gewährt werden, die nicht der Stützung einer behördlichen Anordnung dienen. Dazu gehören vor allem auch die Akten des internen amtlichen Verkehrs, etwa Vorbereitungsunterlagen (Referat) usw. Als interne Akten gelten Unterlagen, denen kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienen, also namentlich Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw. Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung über die ent-



scheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Ob ein Aktenstück als intern zu qualifizieren ist, muss nach objektiven Gesichtspunkten geprüft werden. Wenn ein Aktenstück objektiv betrachtet von Bedeutung für die Sachverhaltsfeststellung ist, so unterliegt es ungeachtet einer allfälligen Bezeichnung als internes Dokument der Einsicht. Einsicht ist somit in alle Akten zu gewähren, welche geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheids zu bilden (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 1131 mit Hinweisen). Allerdings sind Aktendossiers nicht vor der Gewährung der Akteneinsicht zu durchkämmen und in erhebliche und unerhebliche Akten aufzuteilen. Werden interne Vernehmlassungen als förmliche Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten eines Baugesuchs eingeholt, besteht kein Grund, diese gegenüber dem Baugesuchsteller oder dem Einsprecher nicht offen zu legen (VerwGE B 2009/139 vom 20. September 2011 Erw. 4.2.2).

5.1.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zu einer Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung kann jedoch geheilt werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage mit mindestens gleicher Kognition wie die Vorinstanz prüfen kann. So ist die Verweigerung des rechtlichen Gehörs oder die Verletzung der Begründungspflicht durch die erstentscheidende Behörde im Rekursverfahren heilbar, da die Rekursbehörden mit umfassender Kognition entscheiden (Art. 46 VRP). Die Heilung soll gleichwohl die Ausnahme bleiben, weil dem Betroffenen damit eine Instanz verloren gehen kann. Die Gehörsverletzung kann aber selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung geheilt werden, wenn und soweit die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Auch in diesem Fall muss die Rechtsmittelinstanz aber über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügen (GVP 2014 Nr. 45 mit weiteren Verweisen).

5.1.3 Sowohl in Bezug auf die internen Mitberichte als auch in Bezug auf die Akten des Vorverfahrens, auf welche sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid bezog, aber dem Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 trotz seines Gesuchs um vollständige Akteneinsicht nicht zustellte, rügen die Rekurrenten 2 und 3 zu Recht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Es ist einerseits keinerlei Grund ersichtlich, warum die Vorinstanz die Akten des Vorverfahrens nicht zustellte. Andererseits gab es auch keinen Anlass, interne Vernehmlassungen, die bei verschiedenen städtischen Stellen zu einzelnen Aspekten des umstrittenen Baugesuchs eingeholt wurden, den Einsprechern in der Folge nicht offen zu legen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz waren namentlich diese internen Stellungnahmen sehr



wohl geeignet, zur ihrer Entscheidungsfindung beizutragen. Dabei ist völlig unerheblich, ob die Vorinstanz im Entscheid den Empfehlungen in den internen Mitberichten stattgegeben hat und diesen gefolgt ist oder nicht.

Ansonsten hat die Vorinstanz dem Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 die gesamten Baugesuchsunterlagen zweimal zur Einsichtnahme zugestellt. Im Rekursverfahren wurden ihm all die vorerwähnten Akten mit Schreiben vom 14. März 2019, 25. März 2019 und 8. Mai 2019 nochmals, teils auch erstmals, zur Kenntnis- und allfälligen Stellungnahme zugestellt. Die Rekurrenten 2 und 3 konnten folglich im Rekursverfahren, ohne einen Nachteil zu erleiden, zu sämtlichen Vorakten Stellung nehmen. Da dem Baudepartement volle Überprüfungsbefugnis zusteht (Art. 46 Abs. 1 und Art. 56 Abs. 1 VRP) und es von dieser Befugnis auch Gebrauch macht, steht fest, dass die festgestellten erstinstanzlichen Verfahrensmängel durch die im Rekursverfahren gewährte Akteneinsicht geheilt wurden; die erfolgte Gehörsverletzung ist damit im Folgenden höchstens noch bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung zu berücksichtigen.

5.2 Nach Art. 24 Abs. 1 VRP soll ein Entscheid unter anderem die Tatsachen, die Vorschriften und die Gründe enthalten, auf die er sich stützt (Bst. a), sowie den Rechtsspruch der Behörde (Bst. b). Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (u.a. BGE 134 I 83 Erw. 4.1).

Betreffend die Rüge, ihre Einwände seien nicht ausreichend beurteilt worden, ist Folgendes festzuhalten: Die Rekurrenten 2 und 3 rügten in ihrer Einsprache, dass die Höhenlage des Gebäudes A nicht der quartierüblichen Höhenlage entspreche. Gegenüber dem gewachsenen Terrain würden einerseits Aufschüttungen von bis zu 2,5 m und andererseits Abgrabungen von rund 2 m vorgenommen. Das Projekt nehme auf den ursprünglichen bzw. den bestehenden Geländeverlauf keinerlei Rücksicht. Den Erwägungen 6 des vorinstanzlichen Beschlusses ist zu entnehmen, dass sich die Höhenlage nach Ansicht der Vorinstanz nicht aus dem Strassen- und Siedlungsbild ableiten lasse. Zu den Terrainveränderungen äussert sich die Vorinstanz zwar



nicht. Die Vorinstanz muss sich jedoch auch nicht zu jedem Vorbringen äussern; aus dem Entscheid ist jedenfalls ersichtlich, dass die Vorinstanz die Terrainveränderungen als bewilligungsfähig erachtete. Damit ist die Begründung des angefochtenen Entscheids ausreichend, und die Rekurse 2 und 3 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet.

6.

Die Rekurrenten rügen im Rekurs 1, es liege keine Zustimmung der DMP im Sinn von Art. 122 Abs. 3 PBG zur angefochtenen Baubewilligung vor. Damit fehle es an einem erstinstanzlichen Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG und damit an einer anfechtbaren Verfügung.

6.1 Es ist zutreffend, dass die DMP vorliegend nicht ins erstinstanzliche Verfahren einbezogen worden war. U.a. deshalb wurde sie im Rekursverfahren zu einem Amtsbericht zur Frage eingeladen, ob das umstrittene Bauvorhaben einen Schutzgegenstand von nationaler oder kantonaler Bedeutung beeinträchtigt und deshalb ihre Zustimmung nach Art. 122 Abs. 3 PBG zur Baubewilligung erforderlich gewesen wäre. Im Amtsbericht vom 25. April 2019 führt die DMP aus, das betroffene Grundstück liege zwar gemäss ISOS in der Umgebungszone VIII mit Erhaltungsziel b und einer gewissen Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Z.____. Nach denkmalpflegerischen Grundsätzen müssten Gebiete mit einem solchen ISOS-Status zwar nicht einmal im Rahmen der Ortsplanung zwingend berücksichtigt werden, dürften von den Gemeinden allerdings – wie das etwa im vorliegenden Fall geschehen sei (WobA nach Art. 51^{bis} BauO) – mit besonderen Gestaltungs- und Einfügevorschriften belegt werden. Diese Bestimmung lasse Mehrfamilienhäuser in einer WobA ausdrücklich zu. Die beiden geplanten Gebäude auf dem überdurchschnittlich grossen Grundstück verfügten über ähnliche Grundflächen und Gebäudehöhen wie benachbarte Einfamilienhäuser. Die neuen Mehrfamilienhäuser seien parallel zur Strasse und mit gebührendem Abstand zu den umliegenden Bauten platziert, besässen klar strukturierte Fassaden, eine gut platzierte Tiefgarage und eine intensiv begrünte Umgebungsgestaltung mit natürlich wirkendem Geländeverlauf. Aus denkmalpflegerischer Sicht werde durch das Bauvorhaben jedenfalls kein Schutzobjekt von nationaler oder kantonaler Bedeutung betroffen, geschweige denn beeinträchtigt; folglich habe es erstinstanzlich auch keiner Zustimmung durch die DMP im Sinn von Art. 122 Abs. 3 PBG zur Baubewilligung bedurft.

6.2 Kommt die DMP im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beurteilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen (gewesen) wäre. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 122 Abs. 3 PBG trifft letzteres nur für die eigentliche Zustimmungsverfügung der DMP zu; nur diese ist folglich auch Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde (Handbuch



der Rechtsabteilung des Baudepartementes zum PBG, St.Gallen, Stand 17. Januar 2020, Bemerkungen zu Art. 122). Die blossen Beurteilungen der DMP dagegen, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung, stellt lediglich eine Stellungnahme dar (BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 4.4). Entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 fehlt es damit nicht an einem erstinstanzlichen Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG.

7.

Die Rekurrenten 1 rügen weiter, das Baugesuch sei mangelhaft, weil nicht nur die detaillierte Fassaden- und Fenstergestaltung sowie die Material- und Farbwahl fehle, sondern auch die Situierung und Ausgestaltung des Kamins nicht aus den Plänen ersichtlich seien.

7.1 Nach ständiger Rechtsprechung ist in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen das Baugesuch stets einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Farb- und Materialwahl zu beurteilen, weil andernfalls die Einfügung der Baute bzw. die allfällige Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands noch nicht abschliessend beurteilt werden kann (GVP 2010 Nr. 132; VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 Erw. 2.3; BDE Nr. 32/2019 vom 5. Juni 2019 Erw. 5, BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 3.1).

7.2 Die Vorinstanz führte in den Erwägungen (Ziff. III 12.45) der angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 aus, das Projekt vermöge in gestalterischer und ortsbaulicher Hinsicht zu überzeugen. Allerdings gingen aus den Baugesuchsunterlagen die Ausführungsdetails und die definitiven Fassadenfarben noch nicht abschliessend hervor. Sie ordnete deshalb unter Ziff. IV 5 der Baubewilligung vom 10. August 2018 als Auflage an, dass die Ausführungsdetails (vor Bauausführung) mit der Leiterin der Bauberatung abzusprechen seien und die definitive Farbgebung der Fassaden in Absprache mit der Bauberatung vor Ort grossflächig zu bemustern sei. Damit verwies sie – sinngemäss in Anwendung von Art. 149 PBG – die Prüfung der Ausführungsdetails und der Fassadenfarben in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren, was in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen nach dem oben Gesagten unzulässig wäre.

7.3 Art. 51^{bis} BauO verlangt, dass sich Mehrfamilienhäuser in der WobA besonders gut in die bestehende Überbauung einzufügen haben. Das gilt insbesondere für die Stellung der Bauten und deren Strassenabstand (Bst. a), die Erschliessung der Grundstücke sowie die Parkieranlagen (Bst. b), die Abstände zu bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Bst. c) und die Freiraumgestaltung (Bst. d). Bei den auf dem Gebiet der Politischen Gemeinde Z.____ im Zonenplan ausgeschiedenen WobA handelt es sich somit unzweifelhaft um Gebiete, für die erhöhte Einfügungsvorschriften bestehen. Diese betreffen indessen nicht die Detailgestaltung der Bauten. Die Einfügungsanforderungen betreffen vielmehr einen höheren, deutlich gröberen Le-



vel, der darauf abzielt, die Stellung der Bauten in einem Quartier zueinander und gegenüber den Strassen, deren Erschliessung sowie die Umgebungsgestaltung zu regeln. Dies ergibt sich auch aus der Botschaft des Stadtrates der Stadt Z.____ an das Stadtparlament vom 10. März 2015 (Nr. 2806) zur damaligen Änderung des Zonenplans und Schaffung des neuen Art. 51^{bis} BauO (im Folgenden Botschaft). Unter Ziff. 4 (S. 7 f.) der Botschaft wird ausdrücklich ausgeführt, dass mit der neuen Bestimmung der Schutz der bestehenden Siedlungsstrukturen angestrebt werden solle. Für die Gebiete der WobA, die heute mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut seien, sei charakteristisch, dass diese grosszügige Siedlungsmuster aufwiesen. Trotzdem könnten darin kleinere Mehrfamilienhäuser erstellt werden, sofern sie sich in die bestehende Quartierstruktur einfügten. Die genauen Ausführungsdetails der Bauten (wie etwa Dachgestaltung, Fenstergrössen und -formen, Farbgebung oder Materialisierung) werden nach dem Wortlaut von Art. 51^{bis} BauO nicht vom Normzweck umfasst; sie sind für die Beurteilung der Einfügung einer Baute in die WobA und in deren Quartierstruktur deshalb auch nicht von entscheidender Bedeutung (vgl. dazu auch BDE Nr. 49/2016 vom 3. Oktober 2016 Erw. 8.2, in dem erwogen wurde, dass für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in der WobA nach Art. 51^{bis} BauO die Stellung der Bauten, deren Abstände, die Freiraumgestaltung und deren Erschliessung als relevante Kriterien gelten würden). Dementsprechend war es der Vorinstanz unbenommen, die erforderliche Einfügung der Mehrfamilienhäuser ohne Vorliegen dieser Ausführungsdetails zu beurteilen. Der Rekurs 1 ist in diesem Punkt ebenfalls unbegründet.

8.

Die Rekurrenten 1 beanstanden im Rekurs 1 die hinreichende strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Sie rügen vorab, eine private Grundstückzufahrt genüge für die Erschliessung der beiden Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 001 nicht; die Zufahrt müsse zwingend öffentlich-rechtlich sichergestellt, also als Gemeindestrasse ausgeschieden werden.

8.1 Strassen werden nach Art. 8 StrG nach der geplanten Zweckbestimmung in verschiedene Klassen eingeteilt: Für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sind nach Art. 8 Abs. 1 StrG Gemeindestrassen erster Klasse vorgesehen. Diese stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen. Gemeindestrassen zweiter Klasse dienen der Groberschliessung des Baugebiets und der Erschliessung grösserer Siedlungsgebiete ausserhalb des Baugebiets. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr regelmässig offen (Art. 8 Abs. 2 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse dienen dagegen der übrigen untergeordneten Erschliessung sowie der Land- und Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse sind somit die niedrigste Kategorie öffentlicher Strassen und eine Auffangklasse. Alle öffentlichen Strassen, die nicht zwingend einer höheren Klasse zuzuordnen sind, gehören folglich zu den Gemeindestrassen dritter Klasse; sie dienen der Feinerschliessung und ihre bautechnische Ausgestaltung



wird nach ständiger Praxis des TBA auf Basis der VSS-Norm 40 045 ("Projektierung, Grundlagen: Strassentyp Erschliessungsstrassen") beurteilt. Die Feinerschliessung umfasst dabei den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.1 mit Hinweisen).

8.2 Eine Zufahrt gilt somit regelmässig nur dann als Feinerschliessungsanlage und ist deshalb nach Art. 8 Abs. 3 StrG als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich zu erklären, wenn sie über ein Drittgrundstück führt bzw. geführt werden soll. Die Feinerschliessung ist in diesem Fall bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze des zu überbauenden Grundstücks heranzuführen, so dass dieses direkten Anstoss an eine öffentliche Strasse hat. Blosser Hauszugänge und -zufahrten auf den Baugrundstücken selbst zählen indessen nicht mehr zur eben beschriebenen Feinerschliessung (GVP 2011 Nr. 21). Aufgrund der Tatsache, dass dort der Verkehr innerhalb eines einzigen Privatgrundstücks stattfindet, besteht in der Regel keine Notwendigkeit an einer Öffentlicherklärung der internen Erschliessung (Hauszufahrt). Solche internen Grundstückzufahrten werden deshalb regelmässig nach der VSS-Norm 40 050 ("Grundstückzufahrten") beurteilt (vgl. dazu auch VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 4.2; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.2). Genau so wird in Kapitel A, Ziff. 1, der VSS-Norm 40 050 auch deren Geltungsbereich definiert: "Diese Norm gilt für Grundstückzufahrten. Als Grundstückzufahrt wird eine für die Benützung mit Strassenfahrzeugen bestimmte Verbindung (private Ein- und Ausfahrt) zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und einem anliegenden Grundstück mit kleinem Verkehrsaufkommen verstanden."

8.3 Entsprechend der geschilderten Praxis ist die geplante Grundstückzufahrt, welche die beiden Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 001 ab der M.____strasse strassenmässig erschliessen soll, eine blosser Hauszufahrt. Es handelt es sich um keine Feinerschliessungsanlage im Sinn von Art. 8 Abs. 3 StrG, weshalb ihr Bestand – entgegen der Auffassung der Rekurrenten 1 – auch nicht als im öffentlichen Interesse liegend zu betrachten und sie deshalb auch nicht als Gemeindestrasse zu widmen ist. Somit ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht von der Öffentlicherklärung der geplanten Hauszufahrt absah. Der Rekurs 1 ist in diesem Punkt unbegründet.

9.

Die Rekurrenten 1 rügen weiter, über die geplante Grundstückzufahrt werde das Baugrundstück ungenügend erschlossen. Durch die Positionierung der Grundstückzufahrt entstehe eine unübersichtliche Verkehrssituation. Ausserdem führe die starke Steigung der Zufahrt zu einer Beeinträchtigung der freien Sicht auf die M.____strasse. Das über das östlich angrenzende Nachbargrundstück Nr. 007 verlaufende Sichtfeld sei durch die dort befindliche Hecke verstellt; zudem sei die Sichtzone auch nicht rechtlich sichergestellt. Das Gefälle der Zufahrt



sei nicht behindertengerecht. Auch nachdem die Vorinstanz mit Beschluss vom 13. September 2020 eine Sichtzone für das östlich angrenzende Grundstück Nr. 007 verfügt hatte, hielten die Rekurrenten 1 an ihrem Standpunkt fest. Im Rekurs 4 bringen sie vor, die Sichtzone müsse bergwärts 60 m, nicht 20 m, betragen. Hinzu komme, dass selbst die zu kurze Sichtzone nicht funktioniere, weil sie durch ein bei der Ausfahrt (im vorgesehenen Wartebereich) anhaltendes Fahrzeug blockiert würde und deshalb der Sichtbereich gar nicht von Hindernissen freigehalten werden könne.

9.1 Nach Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) ist Land insbesondere dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrrietaufnahme und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513). Weitergehende Konkretisierungen, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Erschliessungsstrassen, hat das st.gallische Recht nicht getroffen (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.3 mit Hinweisen).

9.2 Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG bzw. Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJP/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 12 zu Art. 19). Die Erschliessung muss stets die Verkehrssicherheit der Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des



Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie haushälterische Bodennutzung) genügen. Was als hinreichende Erschliessung gilt bzw. welche Anforderungen eine Zufahrt zu erfüllen hat, hängt von der beanspruchten Nutzung des Erschliessungsgebiets sowie von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls ab, also in erster Linie von den örtlichen Gegebenheiten und von der Art und Zahl der Gebäude, zu denen die Zufahrt führt (BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.4 mit Hinweisen; BGE 116 Ib 159 Erw. 6b; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 21 zu Art. 19). Zur Zufahrt gehört dabei nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 20 zu Art. 19; HEER, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweis auf BGE 121 I 69 Erw. 3c). Die Beurteilung der im Einzelfall verlangten Erschliessung wird durch das Verhältnismässigkeitsprinzip bestimmt. Weil die Anforderungen an eine genügende Erschliessung von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls abhängen, ist klar, dass beispielsweise Anforderungen an eine genügende Erschliessung in einer Wohnzone andere sind als in einer Industriezone. Ebenso unterscheiden sich die Anforderungen an Erschliessungsanlagen in Berggebieten von jenen in Städten und ihren Agglomerationen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 14 zu Art. 19).

9.3 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen einer Erschliessungsanlage werden zwar in der Regel die Normblätter der VSS beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt (BGE 94 I 138 Erw. 2.b mit Hinweisen). Weil es sich dabei nur um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 21 zu Art. 19 mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1P.40/2004 vom 26. Oktober 2004). Zu kommunalem Recht, und folglich zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, werden die VSS-Normen nur durch direkten Verweis im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.2 mit Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.5 mit Hinweisen).

9.3.1 Das TBA führt im Amtsbericht vom 20. Mai 2019 – gestützt auf die VSS-Norm 40 273a (Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) – zu Rekurs 1 aus, dass (innerorts) auf Knoten mit signalisierter oder eindeutiger Vortrittsregelung die Beobachtungsdistanz für vorwärts ausfahrende Fahrzeuge grundsätzlich 3 m ab Fahrbahnrand betrage. Die minimale Sichtweite auf Motorfahrzeuge betrage an Knoten ohne Gehweg – vom Beobachtungspunkt aus – bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h zwischen 20 m bis 35 m. Dagegen betrage die minimale Sichtweite auf leichte Zweiräder bei einem



Längsgefälle von bis zu minus 8 Prozent 60 m. Die M.____strasse weise im Bereich der geplanten Einmündung ein Längsgefälle von gut 8 Prozent auf. In den Planunterlagen werde – ohne Berücksichtigung des Gefälles der M.____strasse – mit 20 m lediglich die minimale Sichtweite auf Motorfahrzeuge ausgewiesen. Die vorliegend massgebende Sichtweite für leichte Zweiräder, die auf der M.____strasse bergabwärts führen, sei nicht ausgewiesen. Das sei auch kaum möglich, weil die dafür nötige Sichtlinie einerseits durch ein Nachbargrundstück verlaufe, ohne rechtlich gesichert zu sein, und das Sichtfeld andererseits durch vorhandene Bepflanzungen verstellt sei. Zudem wäre das erforderliche freie Sichtfeld auch dann verstellt, wenn – wie in den Plänen vorgesehen – ein Fahrzeug im dafür ausgeschiedenen Wartebereich der Grundstückzufahrt anhalten müsste, um ein das Baugrundstück verlassendes Fahrzeug passieren zu lassen. Die Sichtzonen für die umstrittene Grundstückzufahrt seien damit ungenügend.

9.3.2 Demgegenüber bringt der Rekursgegner in seiner Eingabe vom 31. Juli 2019 vor, die Verkehrssicherheit sei durch die geplante Grundstückzufahrt gewährleistet. Eine Sichtlinie auf leichte Zweiräder von 60 m würde gegen Osten die angrenzenden Grundstücke Nrn. 007 und F3562 durchschneiden. Namentlich das Grundstück Nr. 007 würde auf seiner ganzen Anstosslänge (an die M.____strasse) in einer Tiefe von bis zu 4 m von einer solche Sichtlinie betroffen. Die Freihaltung eines dermassen weiten Sichtfelds für leichte Zweiräder sei nicht verhältnismässig, weil die quartierübliche Bepflanzung entfernt werden müsste und es nicht angehen könne, dass im Quartier einzig der Rekursgegner eine normgerechte Sichtweite einhalten müsse. Wie bei allen anderen Grundstückzufahrten müsse vielmehr von den Fahrzeuglenkern erwartet werden, dass sie andere nicht gefährdeten, sie sich also vorsichtig an die Strasse herantasteten und erst losführen, wenn die Sicht gewährleistet sei.

9.3.3 Am Rekursaugenschein vom 12. Juni 2019 erklärte der Vertreter des TBA in Bezug auf die Sichtzone bei der Einmündung der geplanten Grundstückzufahrt in die M.____strasse, dass allein eine Sichtweite auf Motorfahrzeuge von 20 m nicht genüge, weil auf der M.____strasse auch mit Velos zu rechnen sei; folglich habe die Sichtweite 60 m zu betragen. Die M.____strasse weise eine Tempo 30-Zone und ein Gefälle von 8 bis 9 Prozent auf. Damit ergebe sich gemäss VSS-Norm 40 273a eine notwendige Sichtweite auf Velofahrer von 60 m. Im Weiteren bestätigte sich an diesem Rekursaugenschein, dass von der geplanten Grundstückausfahrt aus keine freie Sicht nach Osten gegeben war, weil der bestehende Bewuchs auf Grundstück Nr. 007 das nötige Sichtfeld komplett verdeckte.

9.3.4 In der Folge erliess die Vorinstanz mit Beschluss vom 13. September 2019 zwar eine Sichtzone für Grundstück Nr. 007, gegen die sich der Rekurs 4 richtet. Gegenstand dieser Sichtzonenverfügung war allerdings genau derselbe Plan (Nr. 165.207, Sichtweiten, Massstab 1:200, vom 31. Oktober 2017), der bereits Teil des bewilligten



Projekts und damit der u.a. mit Rekurs 1 angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 war. Die Vorinstanz verfügte diese Sichtzone also einzig aufgrund des am Rekursaugenschein festgestellten Umstands, dass die Sichtverhältnisse auf die M.____strasse bei der umstrittenen Ausfahrt infolge der vorhandenen Bepflanzungen auf Grundstück Nr. 007 ungenügend waren, bzw. um die Sichtzone rechtlich zu sichern und sie in der Folge gegenüber dem Nachbarn auch durchsetzen zu können. Im Übrigen blieb die Vorinstanz aber bei ihrem Standpunkt, dass die Sichtzone auf der VSS-Norm 640 273a (richtig: 40 273a) zu basieren und – bei der auf der M.____strasse zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einem vom Fahrbahnrand zurückgesetzten Beobachtungspunkt von 3 m – auf Motorfahrzeuge beidseitig je 20 m zu betragen habe; die Sicht auf Velofahrer liess sie weiter unberücksichtigt.

9.3.5 Nicht nur die Rekurrenten 4 beanstanden im Rekurs 4 neuerlich, dass die (inzwischen verfügte) Sichtzone mit 20 m einerseits viel zu kurz bemessen sei und andererseits auch nicht funktioniere, weil sie durch ein bei der Ausfahrt (im vorgesehenen Wartebereich) anhaltendes Fahrzeug blockiert würde und so der erforderliche Sichtbereich gar nicht von Hindernissen freigehalten werden könne. Auch das TBA führt in seinem zweiten Amtsbericht vom 18. November 2019 – unter Berücksichtigung des Einwands des Rekursgegners in der Vernehmlassung vom 31. Oktober 2019 zu Rekurs 4, dass die minimale Knotensichtweite von 60 m auf leichte Zweiräder nur für gerade Strassenabschnitte gelte und in Kurven reduziert werden könne – nochmals aus, die von der Vorinstanz angeordnete Sichtzone sei ungenügend. Es gebe keinen Anlass für eine Reduktion der gemäss VSS-Norm 40 273a geforderten Sichtweiten. Die Kurve, welche die M.____strasse Richtung Osten beschreibe, weise einen sehr grossen Radius auf. Deshalb und weil das Gefälle der M.____strasse Richtung Osten konstant ansteige, sei von hohen Geschwindigkeiten der Velofahrer auszugehen. Daher sei das Vorhandensein genügender Sichtweiten, vorliegend 60 m, auf Velofahrer zwingend erforderlich und eine Reduktion der Sichtweite nicht möglich.

Demgegenüber bringt der Rekursgegner in der Stellungnahme vom 3. Februar 2020 zu Rekurs 4 vor, die VSS-Norm 40 273a sehe für einen "Knoten ohne Radweg" (Abb. 1, S. 4) – wie er vorliegend zu beurteilen sei – überhaupt keine Sichtlinie auf leichte Zweiräder vor; solche Sichtlinien brauche es nur bei "Knoten mit Radweg" (Abb. 2, S. 5). Die Forderung des TBA nach einer Sichtweite von 60 m auf Velofahrer entbehre damit jeglicher Grundlage. Sie sei zudem völlig übertrieben, weil sie eine von Velofahrern gefahrene Geschwindigkeit von mehr als 45 km/h voraussetze, was einerseits unrealistisch und andererseits in einer Tempo 30-Zone unzulässig sei.

9.3.6 Der Rekursgegner bezieht sich mit seinem letzten Einwand auf die VSS-Norm 640 060 (Leichter Zweiradverkehr – Grundlagen), die in Abb. 3 die Anhaltstrecke eines leichten Zweirads auf trockener Fahrbahn in Abhängigkeit von der Geschwindigkeit des Velofahrers



und der Längsneigung der Strasse darstellt. Diese Abbildung weist für ein leichtes Zweirad bei einer Geschwindigkeit von 45 km/h und einem Strassengefälle von 8 Prozent eine Anhaltstrecke von etwa 55 m aus. Diese Anhaltstrecke, die erstens nur für den Idealfall einer trockenen Fahrbahn und zweitens erst ab dem Moment gilt, ab dem der Velofahrer ein Hindernis tatsächlich erkennt und den Bremsvorgang einleitet, kann nun aber nicht unmittelbar mit der nach der VSS-Norm 40 273a einzuhaltenden Knotensichtweite gleichgesetzt werden. Die VSS-Norm 40 273a stellt denn in Ziff. 12.3 auch ausdrücklich auf die VSS-Norm 640 060 ab und empfiehlt – eben ausgehend von der langen Anhaltstrecke eines leichten Zweirads bei einem Gefälle von mehr als 8 Prozent – eine Knotensichtweite auf Velofahrer von mindestens 60 m. Ohne dass vorliegend ein konkretes Mass für die einzuhaltende Sichtweite festgelegt werden müsste, ist jedenfalls mit den Rekurrenten 1 bzw. 4 und dem TBA davon auszugehen, dass im umstrittenen Einmündungsbereich eine Knotensichtweite von lediglich 20 m, was gemäss Norm die minimale Sichtweite auf Motorfahrzeuge darstellt, für Velofahrer, die auf der M.___strasse talwärts fahren, sicher nicht ausreichend ist. Der Einwand des Rekursgegners, die VSS-Norm 40 273a kenne keine Sichtweiten-Empfehlungen auf leichte Zweiräder für Knoten ohne Radwege, ist nicht nachvollziehbar. Zwar ist dieser Anwendungsfall in der Norm nicht in einer eigenen Abbildung dargestellt. Allein deshalb kann jedoch nicht argumentiert werden, auf der M.___strasse fahrende Velos seien für die Bemessung der Knotensichtweite unbeachtlich. Diesbezüglich ist vielmehr auf Gegenstand und Zweck der Norm abzustellen. Die entsprechenden Bestimmungen der Norm verfolgen die Absicht, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Abmessungen der Sichtfelder in Verkehrsknoten so festzulegen, dass ein vortrittsbelasteter Fahrzeuglenker gefahrlos in den vortrittsberechtigten Verkehr einbiegen oder diesen kreuzen kann (Art. 2 f. der VSS-Norm 40 273a). Dass auf der M.___strasse Veloverkehr stattfindet, ist unbestritten. Ebenso klar dürfte es sein, dass talwärts fahrende Velofahrer, ob sie nun mit einem Tachometer ausgerüstet sind oder nicht, sich kaum an eine signalisierte Geschwindigkeit von 30 km/h halten. Genau aus diesem Grund stellt die VSS-Norm 40 273a bei ihren Empfehlungen für die erforderlichen Knotensichtweiten auf Velofahrer nicht – wie in der Tabelle 1 für Motorfahrzeuge – auf die Zufahrtsgeschwindigkeit, sondern einzig auf die Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse ab (Tabelle 2). Zusammengefasst reicht bei der geplanten Grundstückzufahrt eine Knotensichtweite von lediglich 20 m bei weitem nicht aus, um die Verkehrssicherheit auf der M.___strasse sicherstellen zu können.

9.3.7 Das TBA hat sich in seinen verschiedenen Amtsberichten und Stellungnahmen auf die neue Norm SN 40 273a vom Juni 2010 gestützt. Es hat anhand der neuen Norm aufgezeigt, dass die Sichtweiten bei der Einmündung der geplanten Grundstückzufahrt in die M.___strasse nicht gegeben sind. Diese Beurteilung des TBA ist – ganz unabhängig von der anzuwendenden Norm – schon in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse absolut zutreffend und nicht zu bean-

standen. Die umstrittene Sichtzone von 20 m hätte zur Folge, dass lediglich auf einer Länge von rund 8 m – unmittelbar östlich der geplanten Ein- und Ausfahrt – die bestehenden Bepflanzungen auf Grundstück Nr. 007 zurückgeschnitten werden müssten. Wie die folgende Darstellung aufzeigt, bliebe durch die östlich der Sichtlinie weiter bestehenden Bepflanzungen das freie Sichtfeld eines Velofahrers auf die geplante Grundstückzufahrt allerdings komplett verdeckt, womit die Verkehrssicherheit vorliegend offenkundig nicht gewährleistet ist.



Standort der Aufnahme liegt knapp 40 m östlich der geplanten Ein- und Ausfahrt

Das Argument des Rekursgegners, es könne nicht angehen, dass er als einziger im Quartier eine ausreichende Sichtzone bei seiner Grundstücksausfahrt einhalten müsse, vermag daran ebenso wenig zu ändern, wie seine und die zumindest auch sinngemäss von der Vorinstanz geäusserte Ansicht, im Interesse eines schönen Strassenbilds müsse auf die quartierüblichen Umgebungsgestaltungen und die Vorgärten mit ihren Bepflanzungen Rücksicht genommen werden. Rekursgegner und Vorinstanz übersehen, dass vorliegend kein Einfamilienhaus zur Diskussion steht, das für sich allein betrachtet allenfalls nur untergeordneten Erschliessungsverkehr verursacht, sondern eben eine neu zu erstellende Mehrfamilienhausüberbauung mit (gemäss Korrekturgesuch immerhin noch) 14 Tiefgaragenabstellplätzen und einem Besucherparkplatz zu beurteilen ist. Der von einer solchen Überbauung ausgehende Verkehr kann nicht als unerheblich betrachtet werden, weshalb die für die Erschliessung erforderliche Grundstückzufahrt wenigstens ansatzweise eine normkonforme und damit verkehrssichere Zu- und Wegfahrt gewährleisten muss.

9.4 Die Rekurrenten 4 wenden in ihrer Eingabe vom 2. April 2020 ein, nach Art. 2 in Verbindung mit Anhang I des geltenden Reglements der Stadt Z.____ über den Vollzug der Bauordnung und des Reklamerreglements vom 6. Dezember 2005 (im Folgenden VR-BO) sei als anerkannte Regel der Baukunde für Verkehrsanlagen die VSS-Norm



640 273 (Knoten Sichtverhältnisse), Ausgabe November 1992, anzuwenden. Dabei handle es sich um einen statisch-direkten Verweis, weshalb die Norm zu kommunalem Recht geworden und dementsprechend zwingend einzuhalten sei. Die Rekurrenten machen damit zumindest sinngemäss geltend, das TBA hätte die alte VSS-Norm und nicht die inzwischen geltende, überarbeitete Norm 40 273a auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt anwenden müssen. Demgegenüber vertritt der Rekursgegner in seiner Eingabe vom 20. April 2020 zu Rekurs 4 die Ansicht, der Einwand der Rekurrenten 4 sei unbehelflich, weil gemäss der alten Norm ebenfalls eine minimale Knotensichtweite von 20 m, allerdings ab einer Beobachtungsdistanz von nur 2,5 m gegolten habe; damit sei die alte Norm grosszügiger als die neue, weshalb die Sichtzone sogar kleiner hätte ausfallen können. Die Vorinstanz wiederum hält in der angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 dafür, dass es sich bei den in Anhang I der VR-BO zitierten Normen lediglich um unverbindliche Richtlinien handle.

9.4.1 Den Rekurrenten 4 ist zuzustimmen, dass es sich bei den in Anhang I der VR-BO zitierten VSS-Normen – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – nicht bloss um Verwaltungsanweisungen handelt, von denen im Einzelfall unter Umständen abgewichen werden darf, sondern um öffentlich-rechtliche Bauvorschriften der Politischen Gemeinde Z.____. Dies wurde zwischenzeitlich auch vom Verwaltungsgericht ausdrücklich so entschieden, und es spielt dabei keine Rolle, dass die Bestimmungen der VSS-Norm 640 273 vom November 1992 heute nicht mehr in Kraft sind (neu VSS-Normen SN 640 273a und 40 273a, beide genehmigt im Juni 2010, gültig ab 1. August 2010 bzw. 31. März 2019), da sie durch statischen Verweis im Anhang I der VR-BO zu kommunalem Recht wurden (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.2 mit Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.6.1 f.).

9.4.2 Das Abstellen auf die VSS-Norm 640 273 vom November 1992 hätte im Übrigen – entgegen der Ansicht des Rekursgegners – zu keinem anderen Ergebnis geführt. Zwar liegt der Beobachtungspunkt ab Fahrbahnrand nach Ziff. 6 dieser Norm nur bei 2,5 m, statt bei 3 m; die einzuhaltende minimale Knotensichtweite auf Velos liegt gemäss Tabelle 2 der Norm dafür aber bei mindestens 75 m, statt bei 60 m. Die geplante Grundstückzufahrt hält somit auch die Vorgaben von Art. 2 in Verbindung mit Anhang I VR-BO sowie der VSS-Norm SN 640 273 vom November 1992 bei weitem nicht ein. Sie widerspricht damit nicht nur den heute geltenden VSS-Normen, sondern steht vielmehr mit dem eigenen kommunalen Recht der Politischen Gemeinde Z.____ nicht in Einklang. Abgesehen davon wäre es aus Sicherheitsgründen auch nicht vertretbar, im ausgeweiteten Einmündungsbereich der Grundstückzufahrt einen Warteraum für zufahrende Fahrzeuge auszuscheiden, weil dort anhaltende Fahrzeuge einem aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuglenker das Sichtfeld Richtung Osten verstellen. Allein schon aus diesen Gründen ist die angefochtene Sichtzonenverfügung vom 13. September 2019 aufzuheben und Rekurs 4



gutzuheissen, womit offenbleiben kann, ob die geplante Grundstückzufahrt mit Anhang I VR-BO sowie der VSS-Norm SN 640 050 vom Mai 1993 vereinbar ist oder ob für diese Beurteilung – wie sich dem Amtsbericht des TBA vom 20. Mai 2019 entnehmen lässt – zusätzliche Unterlagen beigebracht werden müssten.

10.

Weil also die Sichtzonenverfügung vom 13. September 2019 aufzuheben ist und die geplante Grundstückzufahrt dem eigenen kommunalen Recht der Politischen Gemeinde Z.____ nicht entspricht, fehlt es dem Baugrundstück Nr. 001 an der hinreichenden Erschliessung. Nachdem die hinreichende strassenmässige Erschliessung eines Baugrundstücks unabdingbare Voraussetzung für die Baureife im Sinn von Art. 66 Bst. a PBG und damit für die Baubewilligungserteilung ist und diese vorliegend fehlt, sind die angefochtenen Baubewilligungen vom 10. August 2018 und 3. Juli 2020 mitsamt den Einspracheentscheiden allein schon aus diesem Grund aufzuheben. Aus verfahrensökonomischen Gründen ist es indessen angezeigt, im Folgenden auf einige weitere, im Rekurs gegen die beiden Baubewilligungen erhobenen Rügen noch detaillierter einzugehen:

10.1 Namentlich in den Rekursen 1 bis 3 wenden sich die Rekurrenten gegen die Dimensionierung der beiden Mehrfamilienhäuser. Die Niveaupunkte lägen zu hoch, die Bauten träten mit zu vielen Vollgeschossen und zudem mit quartierunüblichen Attikageschossen in Erscheinung.

10.1.1 Für die Zahl der nach Art. 13 BauO zulässigen Geschosse zählen nach Art. 18 Abs. 1 BauO alle Stockwerke, ausgenommen Dach-, Attika-, Sockel-, Unter- und Galeriegeschosse. Die Höhenlage des untersten der nach Art 13 BauO zulässigen Geschosse ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt (Art. 19 Abs. 1 BauO). Ergibt sich die Höhenlage nicht aus dem Strassen- und Siedlungsbild, so darf der Fussboden des untersten der nach Art. 13 BauO zulässigen Geschosse 1,2 m über dem Niveaupunkt liegen (Art. 19 Abs. 2 BauO). Dieses Mass darf an Hanglagen so weit überschritten werden, bis das unterste der nach Art. 13 BauO zulässigen Geschosse im Ausmass der ordentlichen Gebäudetiefe über dem gewachsenen Terrain liegt (Art. 19 Abs. 3 BauO).

10.1.2 Nachdem vorliegend – wie am Rekursaugenschein festgestellt werden konnte – kein einheitliches Strassen- und Siedlungsbild besteht, weil die bestehenden Überbauungen nördlich der M.____strasse in Bezug auf die Höhe des Erdgeschossbodens keine einheitliche Höhenlage aufweisen, hat die Vorinstanz für die Bestimmung der Höhenlage des Fussbodens des untersten der nach Art. 13 BauO zulässigen Geschosse zu Recht auf Art. 19 Abs. 2 BauO abgestellt. Damit spielt es allerdings eine Rolle, ob der Niveaupunkt richtig ermittelt worden ist, was von den Rekurrenten 1 bis 3 bestritten wird. Der Niveaupunkt wird als Referenzpunkt zur Ermittlung der Gebäude-



höhe stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Veränderungen am Gebäudevolumen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Niveaupunkts und damit auf die Gebäudehöhe (GVP 2008 Nr. 102; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.3.1 f.). Aus dem Plan "Niveaupunkt gewachsenes Terrain" (Massstab 1:500, vom 4. Oktober 2017) ergibt sich, dass namentlich der Niveaupunkt des südlich gelegenen Mehrfamilienhauses A aufgrund des Schwerpunkts des oberhalb der Tiefgaragengeschosse liegenden Gebäudegrundrisses ermittelt wurde. Diese Berechnung ist – zumal die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss vom 10. August 2018 (Erw. 6) jegliche Begründung schuldig bleibt, weshalb der Niveaupunkt des südlichen Mehrfamilienhauses stimmen sollte – offensichtlich nicht korrekt. Sie verkennt, dass vorliegend zumindest auch das 1. Tiefgaragengeschoss Teil jenes Volumens bildet, welches den gewachsenen Boden durchschneidet. Folglich hätte auch dieses Volumen für die Ermittlung des Niveaupunkts herangezogen werden müssen, nicht aber ausschliesslich der Grundriss der (oberirdischen) Hauptbaute. An dieser Beurteilung vermag auch das am 3. Juli 2020 bewilligte, korrigierte Untergeschoss nichts zu ändern, weil die flächenmässige Reduktion des 1. Untergeschosses hauptsächlich im (nicht relevanten) Südteil der Liegenschaft, nur unwesentlich dagegen im für die Niveaupunktermittlung massgeblichen Bereich nordwestlich des Mehrfamilienhauses A vorgenommen werden soll. Die horizontale Lage des Niveaupunkts ist unter diesen Umständen nicht korrekt bestimmt worden; er läge richtigerweise weiter nordwestlich und damit tiefer als der dem Baugesuch zugrundeliegende Niveaupunkt.

10.1.3 Bezüglich des Attikageschosses ist vorliegend Art. 35 BauO einschlägig. Nach Art. 35 Abs. 1 zweiter Satz BauO müssen Attikageschosse gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45 ° zurückversetzt sein. Nach Art. 35 Abs. 2 BauO ist eine abweichende Situierung zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Vorliegend wurden die beiden Attikageschosse abweichend situiert.

10.1.3.1 In den Baugesuchsakten finden sich weder Pläne noch Berechnungen, aus denen abgeleitet werden könnte, wie gross die beiden Attikageschossflächen maximal sein dürfen. In der angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 (Erw. 11) wird einzig festgestellt, dass die beiden Attikageschosse entsprechend Art. 35 Abs. 2 BauO abweichend platziert seien, eine Massangabe oder Begründung, ob deren Grundflächen regelbaukonform sind oder nicht, fehlt indessen. Der Plan Nr. 165.202 (Obergeschoss/Attika, Massstab 1:100, vom 31. Oktober 2017) beinhaltet keinerlei Flächenangaben für die beiden Geschosse; zudem sind die Geschosse in diesem Plan auch hinsichtlich Länge und Breite nicht vermassst. Basierend auf den Grundmassen im Plan Nr. 165.201 (Erdgeschoss, Massstab 1:100, vom 31. Oktober 2017) ergibt die von der Rekursinstanz selbst vorgenommene Berechnung der Flächen der Ober- und Attikageschosse



bei den beiden Mehrfamilienhäusern, dass das Attikageschoss des Gebäudes A nur eine Fläche von rund 109 m² aufweisen dürfte, es jedoch etwa eine Fläche von 118 m² umfasst. Das Attikageschoss des Gebäudes B dürfte eine Fläche von knapp 108 m² aufweisen, es weist jedoch eine solche von etwa 110 m² auf. Somit ergibt sich, dass die Grundflächen beider Attikageschosse zu gross und damit regelbauwidrig sind.

10.1.3.2 Der Grund für die zu grossen Attikageschossflächen liegt wohl darin, dass Vorinstanz und Rekursgegner nicht berücksichtigt haben, dass Attikageschosse auch gegenüber den Balkonen eines Obergeschosses zurückversetzt sein müssen. Art. 35 Abs. 1 zweiter Satz BauO stellt für die Berechnung des 45 °-Winkels ausdrücklich auf die Längsfassaden ab. Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelegte Stützen sind dagegen, gleich wie offene oder geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, -geländer oder einfache, nicht thermisch relevante Balkonverglasungen, nicht als Aussenfassade zu betrachten (BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.3 mit Hinweisen; VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 Erw. 4.1). Das bedeutet, dass vorliegend die zulässige Attikageschossfläche so zu ermitteln gewesen wäre, dass sie auch unter einem Winkel von 45 ° von den an den Obergeschossen platzierten Balkonen zurückversetzt sein müsste. Nachdem die höchstzulässigen Attikageschossflächen bei beiden Mehrfamilienhäusern überschritten sind, liegen keine zulässigen Attikageschosse vor, womit auch die in der W2a zulässige Vollgeschosszahl überschritten ist.

10.1.4 Die Rekurrenten 2 und 3 bzw. 6 und 7 rügen, es könne nicht beurteilt werden, ob die Bauten Art. 101 PBG genügen. Die massiven Eingriffe in das bestehende Gelände und das Gewicht der geplanten Neubauten würden sich auf den bereits heute rutschgefährdeten Hang auswirken. Auch der bereits heute vorhandene unbefriedigende Wasserhaushalt – welcher Versumpfungen und Wasseransammlungen bei den Rekurrenten zur Folge habe – werde durch das Bauvorhaben weiter verschlechtert. In den Gesuchunterlagen fehlten Hinweise, wie mit diesen Problemen umgegangen werde; es gehe jedenfalls nicht an, deren Lösung in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren nach Art. 149 PBG zu verweisen. Der Rekursgegner bringt mit Eingabe vom 20. November 2020 zu den Rekursen 6 und 7 vor, der inzwischen vorliegende geotechnische Bericht vom 30. Oktober 2020 belege, dass die Stabilität von Baugrube und Bauten mit den notwendigen Sicherungs-, Kontroll- und Fundationsmassnahmen gewährleistet werden könne. Vor Baubeginn würden die für die Sicherheit erforderlichen Massnahmen festgelegt und der Vorinstanz zur Prüfung und Freigabe eingereicht.



10.1.4.1 Das Baugrundstück Nr. 001 befindet sich nach der Gefahrenkarte des Kantons St.Gallen zwar nicht in einem Gefahrengebiet für Rutschungen. Es liegt aber an einem nach Norden abfallenden Hang, und der kantonalen Karte der Geologie (harmonisiert), welche die Beschaffenheit des obersten Bereichs des Untergrunds des Kantons St.Gallen darstellt, ist zu entnehmen, dass sich quer durch das Baugrundstück Nr. 001 und mitten durch das geplante Bauvorhaben die Grenze der "Rutschmasse" zieht. Das hat zur Folge, dass der nördliche Teil des Bauvorhabens in dieser "Rutschmasse" zu liegen kommt. Nachdem sich das Baugrundstück unmittelbar oberhalb der Grundstücke Nrn. 005 und 004 der Rekurrenten 2 und 3 bzw. 6 und 7 befindet, ist verständlich, dass diese befürchten, die bis an ihre Grenze reichende Baugrube könne allenfalls zu Rutschungen führen, welche die eigenen, bereits überbauten Grundstücke gefährde. Wie die Rekurrenten ging im Übrigen wohl auch die Vorinstanz in der Baubewilligung davon aus, dass auf dem Baugrundstück Nr. 001 keine einfachen Bodenverhältnisse bestehen. Sie verfügte deshalb in der angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2018 gestützt auf die Erw. 16.1 als Auflage (IV Ziff. 55), für die Sicherung der Baugrube seien alle Massnahmen zu treffen, um auf den eigenen und den umliegenden Grundstücken nachteilige Senkungen, Rutschungen oder Beschädigungen zu verhüten. Einen Monat vor Baubeginn seien dem Amt für Baubewilligungen die Baugrubenpläne und allfällig vorhandene geologische Berichte einzureichen.

10.1.4.2 Die Verknüpfung einer Baubewilligung mit Auflagen oder Bedingungen ist indessen nur zulässig, sofern es dabei um untergeordnete öffentlich-rechtliche Bauhindernisse geht. Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung nicht gegeben. Wenn die Vorinstanz es aufgrund der Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück für erforderlich erachtet, dass noch vor Baubeginn Baugrubenpläne und geologische Berichte eingereicht werden müssen, um die ausreichende Sicherheit der Baugrube und die Hangentwässerung beurteilen zu können, liegen keine untergeordneten Bauhindernisse vor. Solche Abklärungen sind im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs nach Art. 101 PBG Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Folglich sind diese Untersuchungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und die zugehörigen Berichte und Pläne bilden Gegenstand der Baugesuchsunterlagen und stehen den Einspracheberechtigten zur Einsicht offen. Nachdem diese Abklärungen zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung fehlten, war das Baugesuch unvollständig. Folglich hätte die Baubewilligung nicht unter der erwähnten Auflage erteilt werden dürfen (BDE Nr. 48/2016 vom 3. Oktober 2016 Erw. 5.4). An dieser Beurteilung vermag der Umstand, dass der Rekursgegner während der hängigen Rekursverfahren mit Eingabe vom 20. November 2020 den inzwischen vorliegenden geotechnischen Bericht vom 30. Oktober 2020 der Rekursinstanz einreichte, nichts zu ändern. Zwar wäre die nachträgliche Heilung eines solchen Mangels mittels eines Korrekturgesuchs grundsätzlich möglich. Weil es sich dabei aber um eine Vervollständigung des ursprünglich mangelhaften Baugesuchs



suchs handelt, müsste dieses Korrekturgesuch bei der Vorinstanz eingereicht und von dieser dafür ein Bewilligungsverfahren, das den Gehörsansprüchen davon Betroffener genügt, durchgeführt werden.

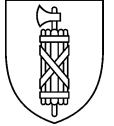
10.2 Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob sich das Bauvorhaben ausreichend ins bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Ebenso erübrigt sich bei diesem Ergebnis die weitere – von den Rekurrenten 2 und 3 verlangte – immissionsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens nach Art. 684 ZGB (vgl. dazu VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 Erw. 2.2.4) und die Gewährung der vom Vertreter der Rekurrenten 6 und 7 mit Eingabe vom 3. Dezember 2020 nachgesuchten Fristerstreckung für eine allfällige weitere Stellungnahme zu dem vom Rekursgegner am 20. November 2020 eingereichten geotechnischen Bericht vom 30. Oktober 2020.

11.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das geplante Bauprojekt nicht hinreichend erschlossen ist. Zudem wurden der Niveaupunkt des Gebäudes A und die Attikageschossflächen beider Mehrfamilienhäuser nicht richtig ermittelt. Im Weiteren erweisen sich die Baugesuchsunterlagen mit Blick auf die fehlenden Baugrubenpläne und auf den zum Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung fehlenden geologischen Bericht als unvollständig. Die angefochtenen Baubewilligungen der Vorinstanz vom 10. August 2018 und 3. Juli 2020 sowie die zugehörigen Einspracheentscheide sind deshalb genauso aufzuheben wie die Sichtzonenverfügung vom 13. September 2019. Die Rekurse 1, 2 und 3 – jedenfalls soweit auf Rekurs 1 einzutreten ist bzw. die drei Rekurse nicht durch das Korrekturgesuch vom 11. März 2020 gegenstandslos geworden und deshalb abzuschreiben sind – sowie die Rekurse 5, 6 und 7, soweit auf sie einzutreten ist, erweisen sich somit im Wesentlichen als begründet. Sie sind deshalb im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen, im Übrigen abzuweisen. Rekurs 4 ist im Sinn der Erwägungen vollumfänglich gutzuheissen.

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Höhe der Entscheidgebühr in Rekursverfahren richtet sich nach Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) und beträgt zwischen Fr. 200.– und Fr. 5'000.–. In ausserordentlichen Fällen können die Gebühren bis auf das Doppelte des Höchstansatzes festgesetzt werden. Dies insbesondere für besonders schwierige und umfangreiche Geschäfte (Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 der Verwaltungsgebührenverordnung [sGS 821.1] i.V.m. Art. 5 der Verordnung über die Bearbeitung von Rekursverfahren vor den Departementen [sGS 951.11]). Vorliegend waren insgesamt sieben Rekurse zu behandeln. Die Entscheidgebühr beträgt für die Rekursverfahren 1 bis 3 je Fr. 1'500.– und für die Rekursverfahren 4 bis 7 je Fr. 1'000.–, insgesamt also Fr. 8'500.–. Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner gesamthaft zu überbinden.



12.2 Der im Verfahren Nr. 18-7222 (Rekurs 1) vom Vertreter der Rekurrenten 1 am 23. November 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– ist zurückzuerstatten.

12.3 Der im Verfahren 19-7628 (Rekurs 4) von A.____ am 7. Oktober 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

12.4 Der im Verfahren Nr. 20-6605 (Rekurs 5) vom Vertreter der Rekurrenten 5 am 28. August 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

12.5 Die in den Verfahren Nrn. 18-7323 und 18-7324 (Rekurse 2 und 3) vom Vertreter der Rekurrenten 2 und 3 jeweils am 22. Januar 2019 geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'000.– sind zurückzuerstatten.

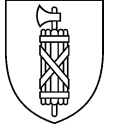
12.6 Die in den Verfahren Nrn. 20-6638 und 20-6639 (Rekurse 6 und 7) vom Vertreter der Rekurrenten 6 und 7 jeweils am 16. September 2020 geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– sind zurückzuerstatten.

13.

Die Rekurrenten 1 bis 7 sowie der Rekursgegner (in den Verfahren 1 bis 7) stellen jeweils Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

13.1 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).

13.2 Die Rekurrenten 1 bis 7 obsiegen mit ihren Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug von Rechtsvertretern rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Baudepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von



Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

13.2.1 Im Rekurs 1 erscheint eine Entschädigung in der Höhe des mittleren Honorars dem erforderlichen Aufwand angemessen. Nachdem im Verfahren Nr. 18-7222 keine Kostennote eingereicht und kein Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, ist die ausseramtliche Entschädigung ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

13.2.2 Weil der Aufwand in den Rekursverfahren 4 und 5 bedeutend geringer ausfiel als im Ursprungsverfahren (Rekurs 1), erscheint es gerechtfertigt, die ausseramtliche Entschädigung ermessensweise auf jeweils Fr. 1'000.–, zusammen also Fr. 2'000.–, festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen. Da im Rekurs 4 kein Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer bzw. im Rekurs 5 kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

13.2.3 Der Rechtsvertreter der Rekurrenten 2 und 3 reichte am 13. August 2019 für die Rekurse 2 und 3 jeweils eine Honorarnote ein, wobei jene im Verfahren Nr. 18-7323 einen Betrag von Fr. 3'860.20 (zusammengesetzt aus einer Honorarpauschale in der Höhe von Fr. 3'400.– und Barauslagen in der Höhe von Fr. 184.20, zuzüglich Mehrwertsteuer [7,7 Prozent] in der Höhe von Fr. 276.–) und jene im Verfahren Nr. 18-7324 einen Betrag von Fr. 4'083.– (zusammengesetzt aus einer Honorarpauschale in der Höhe von Fr. 3'600.–, Barauslagen in der Höhe von Fr. 191.10 sowie einer Mehrwertsteuer in der Höhe von Fr. 291.90) aufweist. Die Rekurrenten 2 und 3 haben zwar unabhängig voneinander Rekurs eingereicht, wurden dabei jedoch vom selben Rechtsanwalt vertreten. Die Sachlage war denn für beide Rekurrenten sehr ähnlich, weshalb die Eingaben des Rechtsvertreters nahezu identisch sind. Unter Berücksichtigung dieses Umstands der Doppelmandatierung bei fast gleichem Sachverhalt und demzufolge geringerem Aufwand, rechtfertigt sich die Herabsetzung der beiden Kostennoten unter die übliche Honorarpauschale. Betreffend die geltend gemachten effektiven Barauslagen fehlt es an Belegen, weshalb deren Entschädigung in einem Betrag von über 4 % (Barpauschale gemäss Art. 28^{bis} HonO) nicht gerechtfertigt ist. Die ausseramtliche Entschädigung für die Rekursverfahren 2 und 3 wird deshalb ermessensweise um jeweils Fr. 1'000.– unter das mittlere Honorar gekürzt. Sie beträgt somit je Fr. 2'250.– plus 4 % Barauslagen, insgesamt also Fr. 2'340.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) und ist jeweils vom Rekursgegner zu bezahlen.

13.2.4 Weil der Aufwand in den Rekursverfahren 6 und 7 bedeutend geringer ausfiel als in den beiden Ursprungsverfahren (Rekurse 2 und 3), erscheint es – auch unter Berücksichtigung des Doppelmandats und der wiederum gleichlautenden Eingaben – gerechtfertigt, die



ausseramtliche Entschädigung ermessensweise auf jeweils Fr. 700.–, zusammen also Fr. 1'400.–, festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen. Da in den Rekursen 6 und 7 kein Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

13.3 Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen in allen Rekursverfahren unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Seine Begehren sind deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Die Rekurse 1 bis 3 (Verfahren Nrn. 18-7222, 18-7323 und 18-7324) von A.____, B.____ sowie C.____, alle Z.____, werden, soweit sie durch das Korrektorgesuch vom 11. März 2020 gegenstandslos geworden sind, von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben.

b) Die Rekurse 1 (Verfahren Nr. 18-7222) und 5 (Verfahren Nr. 20-6605) von A.____ werden, soweit auf die Rekurse eingetreten wird, im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

c) Der Rekurs 4 (Verfahren Nr. 19-7628) von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

d) Die Rekurse 2 und 6 (Verfahren Nrn. 18-7323 und 20-6639) von B.____ werden, soweit auf Rekurs 6 eingetreten wird, im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

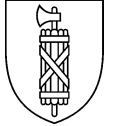
e) Die Rekurse 3 und 7 (Verfahren Nrn. 18-7324 und 20-6638) von C.____ werden, soweit auf Rekurs 7 eingetreten wird, im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

f) Die Beschlüsse der Baubewilligungskommission Z.____ vom 10. August 2018 und 3. Juli 2020 (Baubewilligungen mit Einspracheentscheiden) werden aufgehoben.

g) Der Beschluss der Baubewilligungskommission Z.____ vom 13. September 2019 (Sichtzonenverfügung) wird aufgehoben.

2.

a) D.____, Z.____, bezahlt für alle Rekursverfahren zusammen eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 8'500.–.



- b)** Der im Verfahren Nr. 18-7222 (Rekurs 1) vom Vertreter von A.____ am 23. November 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird zurückerstattet.
- c)** Der im Verfahren 19-7628 (Rekurs 4) von A.____ am 7. Oktober 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- d)** Der im Verfahren Nr. 20-6605 (Rekurs 5) vom Vertreter von A.____ am 28. August 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- e)** Die in den Verfahren Nrn. 18-7323 und 20-6639 (Rekurse 2 und 6) vom Vertreter von B.____ am 22. Januar 2019 und 16. September 2020 geleisteten Kostenvorschüsse von Fr. 1'000.– und Fr. 1'800.– werden zurückerstattet.
- f)** Die in den Verfahren Nrn. 18-7324 und 20-6638 (Rekurse 3 und 7) vom Vertreter von C.____ bzw. C.____ am 22. Januar 2019 und 16. September 2020 geleisteten Kostenvorschüsse von Fr. 1'000.– und Fr. 1'800.– werden zurückerstattet.
- 3.**
- a)** Die Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden gutgeheissen. D.____ entschädigt A.____ für die Rekurse 1, 4 und 5 ausseramtlich mit insgesamt Fr. 5'250.–.
- b)** Die Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden gutgeheissen. D.____ entschädigt B.____ für den Rekurs 2 ausseramtlich mit Fr. 2'340.– zuzüglich Mehrwertsteuer und für den Rekurs 6 mit Fr. 700.–.
- c)** Die Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden gutgeheissen. D.____ entschädigt C.____ für den Rekurs 3 ausseramtlich mit Fr. 2'340.– zuzüglich Mehrwertsteuer und für den Rekurs 7 mit Fr. 700.–.
- d)** Die Begehren von D.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin