



<b>Fall-Nr.:</b>	19-4869
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	15.12.2021
<b>Entscheiddatum:</b>	07.12.2021

## **BUDE 2021 Nr. 080**

**Art. 45 Abs. 1 und 95 Abs. 1 VRP. Besteht eine spezifische Beziehungsnähe, sind alle Rügen zulässig, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf die Stellung des Nachbarn auswirken, dass ihm im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein praktischer Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (Erw. 1.3.2). Die angefochtene Baubewilligung wurde betreffend Umgebungsgestaltung mit Parkieranlagen und Fussweg durch ein rechtskräftig bewilligtes Korrekturgesuch ersetzt, gegen welches die Rekurrentin keine Einsprache bzw. keinen Rekurs erhoben hat. Auf die Rügen betreffend hinreichende Erschliessung und Verkehrssicherheit war daher nicht weiter einzugehen, weil der Rekurs diesbezüglich durch das Korrekturgesuch gegenstandslos geworden war. Allerdings war im Rahmen der Kostenverteilung zu berücksichtigen, dass das streitige Baugesuch mit einem Mangel behaftet war, der durch das während des Rekursverfahrens eingereichte Korrekturgesuch behoben wurde (Erw. 7.1).**

BUDE 2021 Nr. 80 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-4869

## Entscheid Nr. 80/2021 vom 7. Dezember 2021

---

Rekurrentin

**A.**\_\_\_\_

gegen

---

Vorinstanz

**Baukommission Z.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 22. Mai 2019)

---

Rekursgegnerin

**B.**\_\_\_\_ **AG**

vertreten durch lic.iur. Antonio Frigerio, Rechtsanwalt,  
Mühlebachstrasse 38, 8008 Zürich

---

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Wohnhaus mit Scheune sowie Neubau drei  
Mehrfamilienhäuser)



## Sachverhalt

### A.

a) Die Stockwerkeigentümergeinschaft C.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, in Z.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 27. Dezember 2018 mit Ausnahme des südlichen Zipfels in der Kernzone. Der südlichste Teil liegt in der Wohnzone niedriger Dichte. Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern überbaut.

Abbildung 1: Auszug kommunaler Zonenplan (Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

Das Grundstück Nr. 001 wird gegen Westen von der G.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse), im Südwesten durch das Grundstück Nr. 002, im Süden von der H.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), im Osten durch das Grundstück Nr. 003, das unter anderem im Eigentum von A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, steht, und im Norden von Grundstück Nr. 004 begrenzt. Der Treppenweg führt parallel zur Grenze zu Grundstück Nr. 002 von der G.\_\_\_\_strasse in die H.\_\_\_\_strasse. Die G.\_\_\_\_strasse ist in diesem Bereich auf der Ostseite ausschliesslich entlang des Baugrundstücks mit einem Trottoir versehen. Weiter südlich entlang des Grundstücks Nr. 002 wird sie durch eine Thujahecke flankiert. Die H.\_\_\_\_strasse erschliesst die Tiefgarage und endet an der Grenze zu Grundstück Nr. 003, wo sie als H.\_\_\_\_weg als schmaler Fussweg weiterführt. Das Gelände ist sowohl gegen Süden als auch gegen Osten abschüssig. Das Gefälle gegen Osten in Richtung H.\_\_\_\_strasse ist beträchtlich.

b) Am 29. September 2014 wurde die Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses mit Scheune sowie für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf Grundstück Nr. 001 erteilt. An der G.\_\_\_\_strasse wurden nördlich von Haus 1 zwei Senkrechtparkplätze, zwischen Haus 1 und 2 sowie zwischen Haus 2 und 3 je drei Senkrechtparkplätze bewilligt. Die Tiefgarage wird durch die H.\_\_\_\_strasse erschlossen, an der drei Längsparkplätze vor der Einfahrt zur Tiefgarage angeordnet sind. Diese Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft.

Abbildung 2

c) Die Baubewilligung wurde zweimal um je ein Jahr verlängert. Im Juli 2017 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Während der Bauarbeiten stellte die Baukommission fest, dass vom bewilligten Bauprojekt abgewichen wurde. Anstatt der 19 geplanten Wohnungen wurden insgesamt 21 Wohnungen erstellt. Die Bauherrschaft wurde deshalb aufgefordert, eine Projektänderung einzureichen.

### B.

a) Am 18. Dezember 2017 reichte die B.\_\_\_\_ AG, Y.\_\_\_\_, bei der Baukommission revidierte Unterlagen betreffend Grundriss Häuser



1 – 3, Grundriss Tiefgarage, Schnitt Häuser 1 – 3 sowie deren Fassadenpläne als Projektänderung ein.

**b)** Innert der Auflagefrist vom 18. bis 31. Oktober 2018 erhob A.\_\_\_\_, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügte im Wesentlichen das Fehlen einer hinreichenden und verkehrssicheren Erschliessung sowie die Verkehrssicherheit der Parkplätze an der G.\_\_\_\_- und H.\_\_\_\_strasse.

**c)** In der Folge reichte die Bauherrschaft am 20. Dezember 2018 einen überarbeiteten Umgebungsplan ein. Die zwei Parkplätze im Parkbereich Nr. 3 nördlich von Haus 1 blieben bestehen. Neu änderte sich die Lage der je drei Parkplätze zwischen den Häusern 1 und 2 (Parkbereich Nr. 1) bzw. 2 und 3 (Parkbereich Nr. 2); diese wurden parallel zur G.\_\_\_\_strasse hintereinander angeordnet. Ausserdem wurden die Parkplätze im Bereich der H.\_\_\_\_strasse reduziert. Statt sieben Parkplätze sind neu nur noch vier Parkplätze parallel zur H.\_\_\_\_strasse vorgesehen. Auf die drei rechtwinklig zur Strasse angelegten Parkplätze wurde verzichtet.

Abbildung 3

**d)** Diese Projektänderung wurde mit Schreiben vom 24. April 2019 dem Rechtsvertreter von A.\_\_\_\_ zugestellt. Mit Schreiben vom 8. Mai 2019 führte er aus, dass die mit der Nutzung der Parkplätze verbundene Gefährdung der Verkehrssicherheit zwar etwas entschärft worden sei, dass an der Einsprache aber festgehalten werde.

**e)** Nachdem Verhandlungen zwischen den Parteien zu keiner Einigung geführt hatten, wies die Baukommission Z.\_\_\_\_ die Einsprache von A.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 22. Mai 2019 ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen.

**C.**

**a)** Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 19. Juni 2019 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement).

**b)** Am 8. Juli 2019 erliess die Vorinstanz eine Baueinstellungsverfügung für die Umgebungsarbeiten und ein Benützungsverbot für die im Bau befindlichen bzw. bereits erstellten Aussenparkplätze auf Grundstück Nr. 001.

**c)** Mit Rekursergänzung vom 12. Juli 2019 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss Nr. 60/2019 der Baukommission Z.\_\_\_\_ vom 22. Mai 2019 zum Baugesuch der B.\_\_\_\_ AG,



Y.\_\_\_\_, betreffend Projektänderung zu Abbruch Wohnhaus mit Scheune und Neubau drei Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 001 in W.\_\_\_\_ sei aufzuheben.

2. Der Rekursgegnerin sei die Nutzung der bereits erstellten Parkplätze zu verbieten.
3. Unter Kostenfolge zuzüglich Mehrwertsteuer.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es nicht zulässig sei, im ordentlichen Baubewilligungsverfahren einfach Pläne auszutauschen und zu bewilligen. Neben den grundlegenden Verfahrensvorschriften werde auch der Anspruch der Rekurrentin und weiterer Einspracheberechtigter auf rechtliches Gehör verletzt. Für eine hinreichende Erschliessung des Gebiets im Winkel zwischen G.\_\_\_\_strasse und I.\_\_\_\_strasse seien zusätzliche strassenbauliche Massnahmen erforderlich, nämlich die Verlängerung der H.\_\_\_\_strasse und die Wegverbindung zur G.\_\_\_\_strasse. Auch sei offenkundig, dass die Nutzung der zahlreichen auf die Strasse führenden Parkplätze zu einer Verkehrsgefährdung führe. Ausserdem werde aufgrund des bisherigen Verhaltens der Rekursgegnerin und des Vollzugsdefizits der Vorinstanz ein Benützungsverbot der bereits erstellten Parkplätze als vorsorgliche Massnahme beantragt.

**D.**

**a)** Mit Schreiben vom 17. Juli 2019 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung und weist auf die Baueinstellungsverfügung vom 8. Juli 2019 hin.

**b)** Mit Eingabe vom 2. Oktober 2019 meldet der Rechtsvertreter der Rekurrentin eine Nutzung der streitigen Parkplätze und beantragt nochmals den Erlass eines Benützungsverbots.

**c)** Mit Schreiben vom 3. Oktober 2019 leitete die Rekursinstanz die dem Schreiben vom 2. Oktober 2021 beigelegte Fotodokumentation an die Vorinstanz weiter und wies sie darauf hin, dass die Einhaltung des Baustopps und des Nutzungsverbots von ihr zu kontrollieren bzw. gegebenenfalls durchzusetzen sei.

**d)** Mit Vernehmlassung vom 7. Oktober 2019 stellt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Antonio Frigerio, Rechtsanwalt, Zürich, folgende Anträge:

1. Es sei die Frist zur Vernehmlassung wiederherzustellen;
2. Es sei der Rekurs abzuweisen;
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekurrentin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die mit Schreiben vom 15. Juli 2019 gesetzte Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung



nicht habe gewahrt werden können, weil die Kommunikation aufgrund eines Anwaltswechsels und Ferienabwesenheiten nicht gewährleistet gewesen sei.

**e)** Mit Amtsbericht vom 14. Oktober 2019 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, dass das Projekt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung und Verkehrssicherheit nicht vollständig erfülle. Die Fahrbahnbreite der H.\_\_\_strasse sei ausschliesslich für den Motorfahrzeugverkehr ausreichend. Die Anforderungen für den Fussgängerverkehr würden nicht genügend berücksichtigt. Auch sei eine Wendemöglichkeit am Ende der H.\_\_\_strasse als Stichstrasse zu erstellen. Die Sichtweitennachweise seien unvollständig und ungenügend. Diese seien auf die neue Situation bezogen nachzureichen. Die Sicht auf die Nachbargrundstücke sei rechtlich zu sichern. Die Parkplätze entlang der H.\_\_\_strasse erfüllten die Anforderungen an die Geometrie und Verkehrssicherheit. Es werde jedoch einen zusätzlichen Abstand zwischen Parkplatz und Hecke empfohlen. Die Schleppkurvenachweise für die Parkplätze entlang der G.\_\_\_strasse seien nachzureichen, und die Breiten der Zu- und Wegfahrten seien zu überprüfen bzw. zu korrigieren, oder die Sichtweitennachweise seien von mehreren Punkten pro Ausfahrt zu führen.

**f)** Mit Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 führt die Rekursgegnerin aus, der Amtsbericht halte ausdrücklich fest, dass die Parkplätze entlang der H.\_\_\_strasse die Anforderungen an die Geometrie und Verkehrssicherheit erfüllten. Die grundsätzliche Erschliessung des Baugrundstücks könne im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden. Die Stammbaubewilligung sei längst in Rechtskraft erwachsen und bereits konsumiert worden. Es bestehe ein Strassenprojekt, das auch einen Wendehammer vorsehe. Zudem habe sich die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bereits ein Wegrecht in Form einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit über das Baugrundstück ausbedungen. Die Erschliessung sei damit gesichert. Soweit die Sichtweitennachweise auf die zu bewilligenden Abstellplätze bezogen werden könnten, werde im Amtsbericht festgehalten, dass die Nachweise auf die neue Situation bezogen nachzureichen seien. Dies führe aber nicht zu einer Aufhebung der Baubewilligung. Entsprechend sei der Rekurs abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

**g)** Mit Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Bezüglich Erschliessung werde auf den Einspracheentscheid verwiesen. Gleichzeitig reicht sie die Erschliessungsstudie aus dem Jahr 2016 sowie den Personaldienstbarkeitsvertrag betreffend öffentliches Fusswegrecht und öffentliches, beschränktes Fahrwegrecht zu Lasten von Grundstück Nr. 001 und zu Gunsten der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_ ein.

**h)** Mit Stellungnahme vom 6. Januar 2020 führt die Rekurrentin aus, dass der Amtsbericht zutreffend festhalte, dass zum einen die



H.\_\_\_\_strasse für das im Streit liegende Bauvorhaben keine hinreichende Erschliessung darstelle, weil eine ausgewiesene Verkehrsfläche für Fussgänger und eine Wendemöglichkeit für 10-m-Lastwagen fehlten. Zum anderen werde durch die Nutzung der streitigen Parkplätze entlang der G.\_\_\_\_strasse und entlang der H.\_\_\_\_strasse die Verkehrssicherheit gefährdet. Im Übrigen liege ein schweres Verschulden vor, wenn sich die Rekursgegnerin und deren aktueller Rechtsvertreter während drei Monaten nicht um den Fortgang des Rekursverfahrens gekümmert hätten. Auch sei nicht nachvollziehbar, warum der Rekursgegnerin die Untätigkeit ihres ehemaligen Rechtsvertreters nicht anzurechnen sei. Bei dieser Sachlage sei das Gesuch der Rekursgegnerin um Wiederherstellung der Vernehmlassungsfrist abzuweisen und die Vernehmlassung der Rekursgegnerin aus dem Recht zu weisen. Abschliessend werde weiterhin um Gutheissung des Rekurses ersucht.

**i)** Mit Eingabe vom 6. Januar 2020 reicht die Rekursgegnerin die Schleppkurvennachweise für die Parkplätze an der G.\_\_\_\_strasse sowie die Sichtweitennachweise ein.

**j)** Mit ergänzendem Amtsbericht vom 15. Januar 2020 hält das TBA fest, die Schleppkurvennachweise zeigten, dass das komfortable und sichere Befahren der Parkplätze nicht möglich sei. Zudem sei unklar, welche Fahrtrichtung für die Personenwagen jeweils verwendet werde. Es bestehe die Vermutung, dass rückwärtsgefahren werde, was nicht zulässig sei. Gleiches gelte für das "schleifende" Ausfahren. Die Sichtweitennachweise für die G.\_\_\_\_strasse seien hingegen ausreichend. Daher werde am Gesamtergebnis des Amtsberichts vom 14. Oktober 2019 festgehalten.

**k)** Mit Eingabe vom 4. Februar 2020 nimmt die Rekurrentin Stellung zu den Eingaben der Rekursgegnerin, der Vorinstanz sowie zum ergänzenden Amtsbericht des TBA.

**l)** Mit Stellungnahme vom 18. Februar 2020 wird von der Rekursgegnerin geltend gemacht, dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit einzig die Abstellplätze entlang der G.\_\_\_\_strasse betroffen seien. Die Rekurrentin werde durch diese indessen nicht in ihren schutzwürdigen Interessen tangiert, und der Rekurs sei entsprechend abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei.

**m)** Mit Eingabe vom 27. März 2020 reicht die Rekursgegnerin eine Vernehmlassung zur Stellungnahme der Rekurrentin ein und legt angepasste Schleppkurvennachweise ins Recht.

**n)** Mit Eingabe vom 4. Mai 2020 weist die Rekurrentin darauf hin, dass im Rekursverfahren zwischen Verfahrensbeteiligten "Waffengleichheit" gelte. Weil seitens der Rekurrentin ein solches Gebaren offenkundig unzulässig wäre, seien die verspäteten Eingaben der Rekursgegnerin aus dem Recht zu weisen. Ohnehin



seien die Behauptungen der Rekursgegnerin nicht geeignet, die Glaubwürdigkeit des Amtsberichts ernsthaft zu erschüttern.

#### **E.**

**a)** Das Baudepartement führte am 23. September 2020 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik, und des Tiefbauamtes einen Augenschein durch. Es bestätigte sich, dass alle drei Parkplatzbereiche (vgl. Abbildung 3) durch mit Kabelbindern befestigten Bauschranken abgesperrt sind. Es wurde ausserdem festgestellt, dass die beiden Parkplätze im Parkbereich 3 (vgl. Abbildung 3) kurz vor einer nach Süden abfallenden Rechtskurve liegen und sich auf dem benachbarten Grundstück Nr. 004 eine Bepflanzung mit hohen Blumenstauden und einem Nadelbaum sowie ein Abstellplatz in der Sichtzone befinden. Es zeigte sich, dass es sich bei der H.\_\_\_strasse um eine ruhige Zufahrtsstrasse handelt. Gemäss den Ausführungen des Vertreters des Tiefbauamtes wäre auf der H.\_\_\_strasse anstelle eines Trottoirs grundsätzlich auch eine Mischverkehrsfläche mit Leitlinie denkbar. Ein Trottoir wäre zwar – vor allem im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung auf Grundstück Nr. 003 – wünschenswert; es handle sich hierbei aber nur um eine Empfehlung. Der Vertreter der Kantonspolizei ergänzte, dass die Situation an der H.\_\_\_strasse so belassen werden könne wie sie sei, da die vorliegende Mischverkehrsfläche verkehrstechnisch sicherer sei als beispielsweise eine lediglich mit Strichen signalisierte Verkehrsfläche für Fussgänger. Die Lebhäge entlang der Längsparkplätze seien kein Problem, so lange sie unter der Schere gehalten würden. Einig waren sich aber beide Vertreter der kantonalen Fachstellen, dass ein für einen 10 m langen LKW dimensionierter Wendehammer am Ende der Stichstrasse erforderlich sei.

**b)** Mit Eingabe vom 7. Oktober 2020 lässt sich die Rekurrentin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Sie macht geltend, dass die an der G.\_\_\_- und H.\_\_\_strasse ausgewiesenen Parkieranlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigten. Ausserdem sei die Vorinstanz gehalten, in Anwendung ihrer Baueinstellungsverfügung eine Strafanzeige gegen die Rekursgegnerin einzureichen, weil sie bei den Parkplätzen entlang der G.\_\_\_strasse keine Massnahmen getroffen habe, damit die streitigen Parkplätze nicht benützt werden könnten.

**c)** Mit Eingabe vom 21. Oktober 2020 reicht die Rekursgegnerin eine Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll ein und verweist darauf, dass auf der H.\_\_\_strasse ohne Weiteres gewendet werden könne, wie dies die am Augenschein gemachten Fotos von abgestellten Fahrzeugen zeige.

#### **F.**

**a)** Mit Schreiben vom 22. März 2021 wurde das Rekursverfahren sistiert, weil die Rekursgegnerin am 28. Januar 2021 ein Korrekturge-such eingereicht hatte, welches in der Folge durch ein weiteres Projektänderungsgesuch vom 5. Mai 2021 ersetzt wurde.



**b)** Mit E-Mail vom 5. Mai 2021 teilt der Rechtsvertreter der Rekurrentin mit, dass das Vertretungsverhältnis aufgelöst worden sei.

**c)** Das Projektänderungsgesuch wurde bis 21. Mai 2021 vervollständigt. Neu sind an der G.\_\_\_strasse nur noch zwei Parkbereiche (Nrn. 1 und 2) mit je zwei Parkplätzen vorgesehen. Der nördlichste Parkbereich Nr. 3 an der G.\_\_\_strasse wurde aufgehoben. Ebenfalls nicht mehr Gegenstand der Projektänderung sind die vier Längsparkplätze an der H.\_\_\_strasse. Die drei schwarz eingezeichneten Parkplätze entsprechen denjenigen, die am 29. September 2014 rechtskräftig bewilligt worden sind. Neu ist ebenfalls der Verlauf des Fusswegs entlang der Grundstücksgrenze von der G.\_\_\_- zur H.\_\_\_strasse.

Abbildung 4

**d)** Die Projektänderung lag vom 7. bis 20. Juli 2021 öffentlich auf. Die Rekurrentin wurde mit einer Bauanzeige bedient. Mit Schreiben vom 13. Juli 2021 teilte die Rekurrentin der Vorinstanz mit, dass zwei relevante Punkte bezüglich Verkehr und Sicherheit offen seien. Dabei handle es sich um einen Metallpfosten beim Grundstück Nr. 004 an der G.\_\_\_strasse sowie um zwei Metallpfosten bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage an der H.\_\_\_strasse. Mit E-Mail vom 19. Juli 2021 bestätigte sie der Vorinstanz, dass es sich bei ihrer Eingabe nicht um eine Einsprache, sondern lediglich um einen Hinweis handle. In-ner der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

**e)** Am 10. August 2021 wurde die Baubewilligung für die zweite Projektänderung betreffend Parkierung und Umgebung unter Bedingungen und Auflagen erteilt.

## **G.**

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

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.2** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt.

**1.3** Die Rekursgegnerin bringt vor, dass die Rekurrentin durch die geltend gemachte Verkehrsgefährdung durch die Abstellplätze entlang



der G.\_\_\_\_strasse gar nicht in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sei.

**1.3.1** 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 dartut. 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 Allgemeinheit (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxis-kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 12, CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 390 mit Hinweisen). Die Rechtsmittelbefugnis wird verneint, wenn jemand mit der Prozessführung nicht eigene, sondern Interessen Dritter oder Allgemeininteressen verfolgt (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 387 f.).

**1.3.2** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_286/2020 vom 15. Dezember 2020 Erw. 2.4). Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Es darf allerdings nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden; vielmehr ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse vorzunehmen. Besteht die spezifische Beziehungsnähe, sind alle Rügen zulässig, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf die Stellung des Nachbarn auswirken, dass ihm im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein praktischer Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant. Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_313/2019 vom 28. April 2020 Erw. 2.3 mit Hinweisen).

**1.3.3** Die Rekurrentin ist Miteigentümerin des unmittelbar östlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. 003. Damit muss die besondere Betroffenheit nicht näher begründet werden.

**1.3.4** Soweit die Rekurrentin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs weiterer Einspracheberechtigter rügt, ist sie nicht in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Auf den Rekurs ist diesbezüglich nicht einzutreten. Im Übrigen ist auf den Rekurs einzutreten.



## 2.

In formeller Hinsicht beanstandet die Rekurrentin, dass die Vernehmlassung der Rekursgegnerin verspätet und daher aus dem Recht zu weisen sei.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2019 wurde die Rekursgegnerin zur Vernehmlassung eingeladen. Ihre Vernehmlassung vom 7. Oktober 2019 wurde zweifelsfrei verspätet eingereicht. Die Rekurrentin geht davon aus, dass es sich bei einer Vernehmlassungsfrist um eine Verwirkungsfrist handelt. Bei der Verwirkung geht ein Recht unter, wenn der Berechtigte eine Handlung, die er nach Gesetz binnen einer bestimmten Frist zu vollziehen hat, unterlässt (IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. I, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 34 B VII, S. 205). Bei einer Vernehmlassungsfrist handelt es sich aber nicht um eine gesetzliche Verwirkungsfrist, sondern um eine Ordnungsfrist, deren Nichteinhaltung praxisgemäss keine unmittelbaren Folgen zeitigt (anderer Meinung: T. ZUBER-HAGEN, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 53 N 37). Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hält in seinem Urteil vom 28. Juni 2001 (publiziert in: VPB 65, Nr. 129 sowie ZBI 102/2001 S. 662 ff.) fest, dass die Garantie eines fairen Verfahrens, wie sie in Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (SR 0.101; abgekürzt EMRK) statuiert wird, das Recht aller Parteien beinhaltet, von allen eingereichten Stellungnahmen und Beweismitteln Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern. Dies gilt unabhängig davon, ob die von der Gegenpartei oder der Vorinstanz eingereichten Stellungnahmen nach weiteren Bemerkungen rufen oder nicht. Wird diese Möglichkeit nicht gewährt, steht das Vertrauen der Beteiligten in das Funktionieren der Justiz auf dem Spiel, welches unter anderem auf der Gewissheit der Beteiligten beruht, sich zu sämtlichen Aktenstücken äussern zu können. Die Praxis des Gerichtshofes ist auch für das Verwaltungsverfahren von grosser Tragweite, so kann eine weitere Stellungnahme oder Eingabe eines Beteiligten nicht mehr aus dem Recht gewiesen werden (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2002/II/17). Diese Auffassung stützt auch das Verwaltungsgericht, indem es ausführt, dass sich die Verpflichtung zur Berücksichtigung von (echten oder unechten) Noven im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergibt (VerwGE B 2018/235 vom 21. November 2019 Erw. 1). Zudem hätte eine Säumnisfolge nach Art. 17 Abs. 2 VRP zumindest angedroht werden müssen, wenn eine verspätete Eingabe nicht hätte berücksichtigt werden können (vgl. ZUBER-HAGEN, a.a.O., Art. 53 N 37), was vorliegend nicht geschehen ist (vgl. BDE Nr. 4/2020 vom 21. Januar 2020 Erw. 3). Die verspätete Vernehmlassung der Rekursgegnerin ist daher entgegenzunehmen. Die weiteren Eingaben der Rekursgegnerin (insbesondere zu den Amtsberichten des TBA sowie zum Augenscheinprotokoll) sind ohnehin rechtzeitig erfolgt.

## 3.



Die Rekurrentin rügt eine Verletzung von grundlegenden Verfahrensvorschriften sowie des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz Baugesuchspläne der Rekursgegnerin ausgetauscht und bewilligt habe.

**3.1** Es wird nicht gerügt, dass ein falsches Verfahren angewendet worden wäre, sondern lediglich, dass die Verfahrensvorschriften nicht eingehalten worden wären. Nach Art. 15 Abs. 1 VRP ist Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, grundsätzlich das rechtliche Gehör zu gewähren. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst im Wesentlichen das Recht, sich vor Erlass eines in die Rechtsstellung des Betroffenen eingreifenden Entscheids zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen; zudem besteht ein Anspruch darauf, dass die Äusserungen der Beteiligten durch die betreffende Instanz ernsthaft geprüft und die Gründe für die Entscheidung genannt und der getroffene Entscheid mitgeteilt werden (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 78 mit weiteren Hinweisen; RIZVI/RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15 N 17 ff.). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, seine Verletzung führt in der Regel zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Heilung des Mangels im Rechtsmittelverfahren ist jedoch ausnahmsweise möglich, wenn die Rechtsmittelinstanz über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügt, sie diese auch tatsächlich ausübt und damit dem Betroffenen die Möglichkeit geboten wird, das Versäumte nachzuholen (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 81). Die Heilung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren wird insbesondere dann als zulässig erachtet, wenn die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (P. SUTTER, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Bern 2008, N 18 zu Art. 29; BGE 133 I 201 Erw. 2.2; 132 V 387 Erw. 5.1; Urteil des Bundesgerichtes C\_154/2003 vom 16. Februar 2004 Erw. 2.4). Dem Umstand, dass sich ein Betroffener erst vor einer höheren Instanz äussern können, ist jedenfalls im Kostenpunkt Rechnung zu tragen (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N 16 zu Art. 21; BDE Nr. 83/2015 vom 14. Dezember 2015 Erw. 2.1).

**3.2** Ein Bestandteil des Baugesuchs wurde durch den überarbeiteten Umgebungsplan ersetzt, welcher dem Rechtsvertreter der Rekurrentin von der Vorinstanz mit Schreiben vom 24. April 2019 zur Kenntnis gebracht wurde. Dieser reichte in der Folge eine Stellungnahme dazu ein. Inwiefern das rechtliche Gehör verletzt worden wäre, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht näher dargetan. Dieser überarbeitete Umgebungsplan ist allerdings nicht mehr Bestandteil des angefochtenen Baugesuchs (und damit auch nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Rekurses), da dieser durch den Umgebungsplan vom 5. Mai 2021 ersetzt wurde. Daher hätte selbst eine tatsächliche Gehörsverletzung diesbezüglich lediglich Auswirkungen auf die Kostenverteilung gehabt.



#### **4.**

Die Rekurrentin macht eine unzureichende Erschliessung geltend. Es seien zusätzliche strassenbauliche Massnahmen notwendig, nämlich die Verlängerung der H.\_\_\_strasse und die Wegverbindung zur G.\_\_\_strasse. Auch sei offenkundig, dass die Nutzung der zahlreichen auf die Strasse führenden Parkplätze zu einer Verkehrsgefährdung führe.

**4.1** Für das gleiche Grundstück können gleichzeitig mehrere Baugesuche eingereicht werden. Es steht dem Bauherrn dabei frei, welches der bewilligten Projekte er verwirklichen will. Das Korrekturbaugesuch demgegenüber ersetzt bzw. ergänzt das ursprüngliche Baugesuch in den geänderten Punkten. Mit der Bewilligung der Korrektur wird die ursprüngliche Bewilligung im geänderten Teil ersetzt. In diesem Fall kann der Bauherr bloss noch das bewilligte Projekt gemäss bewilligtem Korrektorgesuch realisieren. Ein Korrekturbaugesuch zur Verbesserung von Punkten, die mit den öffentlich-rechtlichen baurechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen, ist zulässig und entspricht einer gängigen Praxis.

**4.2** Die Rekursgegnerin hatte während des Rekursverfahrens bei der Vorinstanz ein Korrektorgesuch mit der Projektänderung vom 5. Mai 2021 eingereicht, in welchem sie die gerügten Parkplätze im Parkbereich 1 und 2 an der G.\_\_\_strasse von drei auf zwei reduzierte und auf den Parkbereich 3 ganz verzichtete. Ausserdem wurden die geplanten vier Parkplätze an der H.\_\_\_strasse aus dem Korrektorgesuch herausgenommen. Durch die Zurückversetzung der Parkierungssituation an der H.\_\_\_strasse auf den rechtskräftig bewilligten Zustand erübrigt sich die Forderung nach einem Wendehammer – oder eine Verlängerung der H.\_\_\_strasse wie von der Rekurrentin beantragt – am Ende der Stichstrasse, da diese nur der Zufahrt zur Tiefgarage und zu den erwähnten bewilligten Parkplätzen führt. Die geänderten Parkplätze hingegen werden von der G.\_\_\_strasse her erschlossen. Die ursprünglich erteilte, noch nicht rechtskräftige Baubewilligung vom 22. Mai 2019 wurde betreffend Umgebungsgestaltung mit Parkierungsanlagen und Fussweg durch das am 10. August 2021 rechtskräftig bewilligte Korrektorgesuch ersetzt, mit welchem die Rekurrentin offensichtlich einverstanden ist. Auf diese Rüge ist daher nicht mehr weiter einzugehen, weil der Rekurs diesbezüglich gegenstandslos geworden ist. Darauf wird im Rahmen der Kostenverteilung zurückzukommen sein (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/I/6).

#### **5.**

Ebenfalls gegenstandslos ist die Forderung nach einem Benützungsverbot. Es liegt eine rechtskräftige Baueinstellungsverfügung samt Benützungsverbot vor.

#### **6.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurrentin hinsichtlich der mangelnden hinreichenden Erschliessung zu Recht Rekurs erhoben



hat. Gegen das zwischenzeitlich rechtskräftige Korrektorgesuch hat sie keine Einsprache bzw. keinen Rekurs erhoben. Dieses ersetzt die ursprüngliche (und angefochtene) Umgebungsgestaltung mit Parkierungsanlagen. Der Rekurs erweist sich in diesen Punkten daher als gegenstandslos. Da sich der Rekurs auch in den übrigen Punkten als unbegründet erweist, ist er abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## **7.**

**7.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'600.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat grundsätzlich die Rekurrentin die amtlichen Kosten zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP). Es ist jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das streitige Baugesuch mit einem Mangel behaftet war, der durch das während des Rekursverfahrens eingereichte Korrektorgesuch behoben wurde. Damit wurde der Rekurs in diesem Punkt gegenstandslos, wobei die Gegenstandslosigkeit von der Rekursgegnerin verursacht wurde. Daher rechtfertigt es sich, die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens je hälftig der Rekurrentin und der Rekursgegnerin aufzuerlegen.

**7.2** Der Anteil der Rekurrentin wird mit dem von ihr am 10. Juli 2019 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– verrechnet.

## **8.**

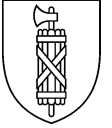
Die Rekurrentin und die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**8.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**8.2** Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die der Rekurrentin bzw. der Rekursgegnerin jeweils zustehenden ausseramtlichen Entschädigungen wettgeschlagen; somit besteht kein Anspruch auf ausseramtliche Entschädigungen. Die Begehren der Rekurrentin bzw. der Rekursgegnerin um Ersatz der ausseramtlichen Kosten sind deshalb abzuweisen.

## **Entscheid**

### **1.**



Der Rekurs von A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und dieser nicht bereits gegenstandslos geworden ist.

**2.**

**a)** A.\_\_\_\_ bezahlt eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

**b)** Die B.\_\_\_\_ AG, Meilen, bezahlt eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

**c)** Der am 10. Juli 2019 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird verrechnet.



**3.**

**a)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

**b)** Das Begehren der B.\_\_\_\_ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin