



Fall-Nr.:	20-4757
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	23.10.2020
Entscheiddatum:	09.10.2020

BDE 2020 Nr. 92

Art. 60 BauG, Art. 84 PBG. Die zulässige Kniestockhöhe wird in den kommunalen Baureglementen geregelt. Sie wird nach den Bestimmungen regelmässig von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, weshalb die Stärke des Dachgeschossbodens selbst unbeachtlich ist (Erw. 4.3). Einzelne Baureglemente verlangen ein Mindestmass für die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Geschäftshäusern. Verzichten sie gleichzeitig darauf, dieses Mindestmass auf einen bestimmten Prozentsatz oder eine festgelegte Mindest-Quadratmeterzahl der Bodenfläche der Geschosses zu beschränken, kann das nicht zur Folge haben, dass in Satteldachgeschossen keine Aufenthaltsräume erstellt werden dürfen. In solchen Dachgeschossen ist es aufgrund der aus dem Steildach resultierenden Dachschrägen nicht möglich, eine bestimmte lichte Raumhöhe über der gesamten Bodenfläche einzuhalten. Weil diese Bestimmung einzig wohngyienische Aspekte verfolgt, ist es gerechtfertigt die geforderte lichte Raumhöhe nur auf einem Teil des Dachgeschosses zu verlangen (Erw. 6). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2020/216 vom 19. Mai 2021 bestätigt.)

BDE 2020 Nr. 92 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-4757

Entscheid Nr. 92/2020 vom 9. Oktober 2020

Rekurrenten

A.____

B.____

C.____

alle vertreten durch lic.iur. Oliver Wittibschlager, Rechtsanwalt, Obere Bahnhofstrasse 48, 9500 Wil

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 2. Juni 2020)

Rekursgegner

D.____

vertreten durch lic.iur. Fatih Aslantas, Rechtsanwalt, Bahnhofstrasse 7, 8570 Weinfelden

Betreff

Baubewilligung (Dachaufstockung mit Ausbau des Dachgeschosses)



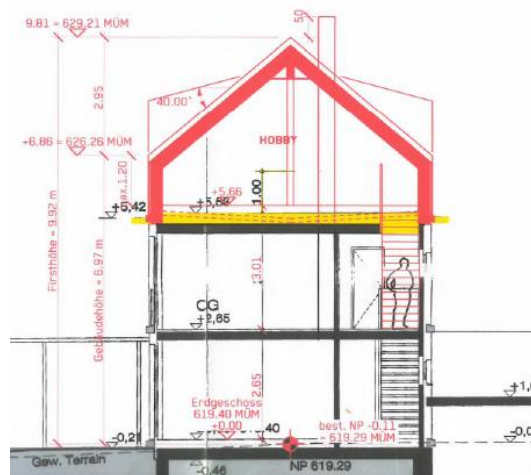
Sachverhalt

A.

a) D.____, Y.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der Strasse "M.____feld" in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der früheren Gemeinde X.____ vom 14. Dezember 2012 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Es ist mit einem Einfamilienhaus überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 13. März 2020 beantragte D.____ bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für die Aufstockung des bestehenden Flachdach-Einfamilienhauses mit einem Dachgeschoss. Gemäss Kurzbeschreibung im Baugesuchsformular war vorgesehen, die Dachwasserableitungen des geplanten Satteldachs im neuen Bodenaufbau (über dem bestehenden Flachdach) auf den bestehenden Fallstrang zu führen, weshalb ein höherer Bodenaufbau über dem Flachdach erforderlich sei.



b) Innert der Auflagefrist vom 30. März bis 14. April 2020 erhoben die Eigentümer von drei an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstücken, nämlich A.____ (Grundstück Nr. 002), B.____ (Grundstück Nr. 003) und C.____ (Grundstück Nr. 004), alle Y.____, gemeinsam Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, der Kniestock des geplanten Dachgeschosses überschreite das höchstzulässige Mass, weshalb kein Dach-, sondern ein weiteres Vollgeschoss vorliege. Drei Vollgeschosse seien aber in der W2 nicht bewilligungsfähig. Im Übrigen weise das geplante Dachgeschoss auch eine zu geringe lichte Höhe auf.

c) Mit Beschluss vom 2. Juni 2020 erteilte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die gemeinsame Einsprache von A.____, B.____ sowie C.____ ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Kniestock werde stets ab Oberkant fertig Boden gemessen. Er weise vorliegend eine Höhe von 1,2 m auf und sei damit regelkonform. Auch die Gebäudehöhe sei eingehalten



und die lichte Raumhöhe des Dachgeschosses liege auf einer Fläche von rund zwei Drittel der Bodenfläche bei 2,30 m oder darüber, womit die wohnhygienischen Anforderungen ebenfalls erfüllt seien.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____, B.____ sowie C.____, gemeinsam und neu vertreten durch lic.iur. Oliver Wittibschlager, Rechtsanwalt, Wil, mit Schreiben vom 22. Juni 2020 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei der Einspracheentscheid der Stadt Z.____ vom 5./8. Juni 2020 betreffend Ausbau Dachgeschoss mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Nr. 001, GB Z.____, aufzuheben.
2. Es sei die Verfügung der Stadt Z.____ vom 5./8. Juni 2020 betreffend Baubewilligung Ausbau Dachgeschoss mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Nr. 001, GB Z.____, aufzuheben und das dementsprechende Baugesuch abzuweisen und keine Baubewilligung zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Rekursgegners.

Mit Rekursergänzung vom 14. Juli 2020 wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe Art. 27 des Baureglements der früheren Gemeinde X.____ vom 14. Dezember 2012 (BauR) willkürlich ausgelegt. Die Gebäudehöhe des geplanten Satteldachhauses betrage 6,97 m. Allerdings solle neu über dem heutigen Flachdach die Ableitung des Dachwassers des geplanten Satteldachs geführt werden, wofür ein Raum von 28 cm benötigt werde, der aufgebaut werden müsse. Über diesem unnötigen Raum, der nur für die Dachentwässerung benötigt werde und deshalb nicht als "üblicher" Boden gemäss Art. 27 BauR betrachtet werden dürfe, erfolge dann der eigentliche Bodenaufbau für das neue Dachgeschoss mit einer Stärke von 10 cm. Ab heutiger Oberkante des Flachdachs würden somit 38 cm aufgebaut; darüber liege dann noch der Kniestock mit 1,20 m Höhe. Total weise der Kniestock also eine unzulässige Höhe von 1,48 m auf, weil nur die 10 cm für den eigentlichen Bodenaufbau des Dachgeschosses als "üblicher" Boden beurteilt werden dürften. Nur wenn ein Geschoss im Dachraum liege und einen Kniestock von höchstens 1,20 m aufweise, handle es sich um ein Dachgeschoss nach Art. 27 BauR. Was dabei unter "Dachraum" zu verstehen sei, ergebe sich zwar nicht aus dem Baureglement, lasse sich indessen aus Art. 84 in Verbindung mit Art. 85 PBG ableiten. Aufgrund dieser Bestimmungen im PBG seien auch die geplanten Dachaufbauten unzulässig, weil diese aus dem Dachraum herausragten.



D.

a) Mit Vernehmlassung vom 5. August 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird u.a. geltend gemacht, die Bestimmungen des PBG seien auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar.

b) Mit Vernehmlassung vom 6. August 2020 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Fatih Aslantas, Rechtsanwalt, Weinfelden, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Kniestockhöhe werde ab Oberkant fertig Boden gemessen. Wie dick dieser Boden sei, spiele dabei überhaupt keine Rolle. Eine lichte Raumhöhe von 2,3 m könne in einem Dachgeschoss mit Satteldach, das ja nur einen Kniestock von 1,2 m aufweisen dürfe, nie über der gesamten Bodenfläche eingehalten werden. Was die Einfügung ins Ortsbild anbelange, sei zu berücksichtigen, dass das Wohnhaus des Rekursgegners heute als einziges Gebäude im Quartier ein Flachdach aufweise; folglich führe die Erstellung des Satteldachs auf jeden Fall zu einer verbesserten Einordnung.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} 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. Die Rekursberechtigung ist bei allen drei rekurrentischen Parteien aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bauvorhaben ohne weiteres gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 2. Juni 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 2017/1/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

2.1 Die Rekurrenten stellen bei der Auslegung des Wortlauts von Art. 27 Abs. 3 Bst. a BauR und bei der Frage der Zulässigkeit der geplanten Dachaufbauten u.a. auf Art. 84 und 85 PBG ab, also auf neue



Bestimmungen im PBG, welche gemäss Vorinstanz auf das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben noch keine Anwendung finden.

2.2 Die Anwendung der Bestimmungen des PBG setzt gemäss der Praxis im Kanton St.Gallen und der Rechtsprechung (VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 Erw. 5 mit Hinweisen) voraus, dass die an das PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne bereits in Kraft sind. Das Baureglement der früheren Politischen Gemeinde X.____ wurde nun aber noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen Regelungen kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind, was für Art. 84 und 85 PBG gerade nicht zutrifft (vgl. Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 [Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1]). Folglich ist für die Auslegung von Art. 27 Abs. 3 Bst. a BauR und für die Beantwortung der Frage nach der Zulässigkeit der Dachaufbauten ausschliesslich auf das Baureglement und das Baugesetz abzustellen.

3.

Die Rekurrenten rügen eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Namentlich sei unbeantwortet geblieben, weshalb der Dachgeschossboden eine unübliche Stärke aufweisen dürfe.

3.1 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, Bern 2006, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt 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, Art. 29 Rz. 44 ff., in: Ehrenzeller und andere, Die Schweizerische Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich/St.Gallen 2014).

3.2 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). Die Bestimmung konkretisiert zwar die Begründungspflicht als Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör (GVP 1998 Nr. 45 Erw. 2b), enthält aber keine Regelung hinsichtlich der inhaltlichen Anforderungen an die Begründung. Es ist daher aufgrund des bundesrechtlichen Minimalanspruchs zu prüfen, ob eine Verletzung der Begründungspflicht vorliegt.

3.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, 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. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. 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 tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 134 I 83 Erw. 4.1 mit Hinweisen). Die Begründung muss jedoch auf jeden Fall angemessen und hinreichend, d.h. nachvollziehbar und verständlich, sein (M. ALBERTINI, a.a.O., S. 403).

3.4 Die Vorinstanz legt in ihrem Entscheid dar, weshalb sie zum Schluss gelangt ist, dass die höchstzulässige Kniestockhöhe vorliegend eingehalten ist. Sie erachtete den überhöhten Bodenaufbau des Dachgeschosses zum Zweck der Dachwasserableitung ausdrücklich als zulässig und ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Kniestockhöhe. Die wesentlichen Überlegungen gehen damit aus dem angefochtenen Entscheid eindeutig hervor. Die Rekurrenten waren in der Lage, den Entscheid anzufechten. Folglich liegt keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs vor.

4.

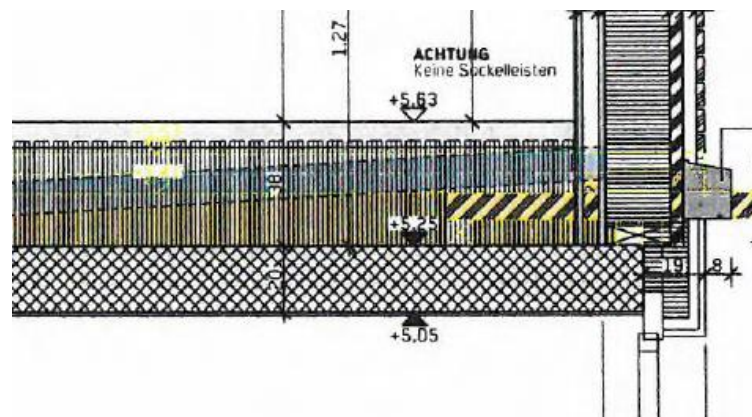
Die Rekurrenten machen in erster Linie geltend, die gemäss Baureglement höchstzulässige Kniestockhöhe sei überschritten.

4.1 Nach Art. 7 Abs. 1 BauR sind in der W2 zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von 11 m zulässig. Nach Art. 27 Abs. 1 BauR zählt als Vollgeschoss jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Dachgeschosse gelten nach Art. 27 Abs. 3 Bst. a BauR Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, von Oberkante fertige Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, von höchstens 1,20 m aufweisen. Sinn und Zweck von Dachraumvorschriften ist dabei einzig, die Wohnfläche im Dachraum zu beschränken (BDE vom 5. Juli 2004 i.S. R. u. C. R.-S. Erw. 4d, bestätigt durch VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005 Erw. 2b bb).

4.2 Unter den Beteiligten ist unbestritten, dass das geplante Gebäude eine Gebäudehöhe von 6,97 m aufweisen wird und die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,5 m damit deutlich unterschreitet. Die Rekurrenten gehen jedoch davon aus, dass das geplante Gebäude drei Vollgeschosse aufweise, weil das Dachgeschoss nicht über einen Kniestock von 1,20 m, sondern über einen solchen von 1,48 m verfüge. Sie erachten die zwischen dem Obergeschoss und dem neuen Dachgeschoss liegende Decke als unüblich dick konstruiert, weil darin

ein unnötiger Raum von 28 cm Höhe eigens für die Dachentwässerung geschaffen werde. Ein zu einem solchen Zweck geschaffener Boden sei für eine normale Bodenkonstruktion unüblich, weshalb diese unnötige Bodenstärke zur Kniestockhöhe von 1,20 m hinzugezählt werden müsse. Dadurch werde aber aus dem Dach- ein Vollgeschoss.

4.3 Aus der folgenden Darstellung zeigt sich, dass die Beschreibung der Rekurrenten zutrifft. Über der heutigen, 20 cm starken Betondecke des Flachdachgebäudes soll ein zusätzlicher Bodenaufbau von insgesamt von 38 cm vorgenommen werden, woraus eine neue Bodenstärke von total 58 cm entsteht:



Die Argumentation der Rekurrenten, eine derart dicke – für ein Einfamilienhaus zugegebenermassen unübliche – Bodenstärke zwischen Ober- und Dachgeschoss müsse dazu führen, dass der "unnötige" Teil des Bodens zur Kniestockhöhe hinzugezählt werde, ist allerdings nicht nachvollziehbar. Zum einen ist es nach dem klaren Wortlaut von Art. 27 Abs. 3 Bst. a BauR so, dass die Höhe des Kniestocks von Oberkante fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (also aussen) gemessen wird; die dabei zulässige Höhe von 1,20 m ist vorliegend unbestrittenermassen eingehalten. Und zum anderen ist es allein Sache des Bauherrn zu entscheiden, mit welcher Stärke er seine Zwischenböden ausführen will. Dabei ist aufgrund der vorgegebenen Gebäude- und Firsthöhe klar, dass die Raumhöhen umso geringer ausfallen müssen, je dicker die Böden zwischen den einzelnen Geschossen erstellt werden. Der Rekurs erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

5.

Die Rekurrenten beanstanden zudem, dass das umstrittene Dachgeschoss unzulässige Dachaufbauten aufweise, welche die Vorgaben von Art. 84 und 85 PBG verletzen.

5.1 Wie unter oben unter Erw. 2.2 ausgeführt wurde, finden die von den Rekurrenten angerufenen Bestimmungen des PBG im vorliegenden Verfahren keine Anwendung.

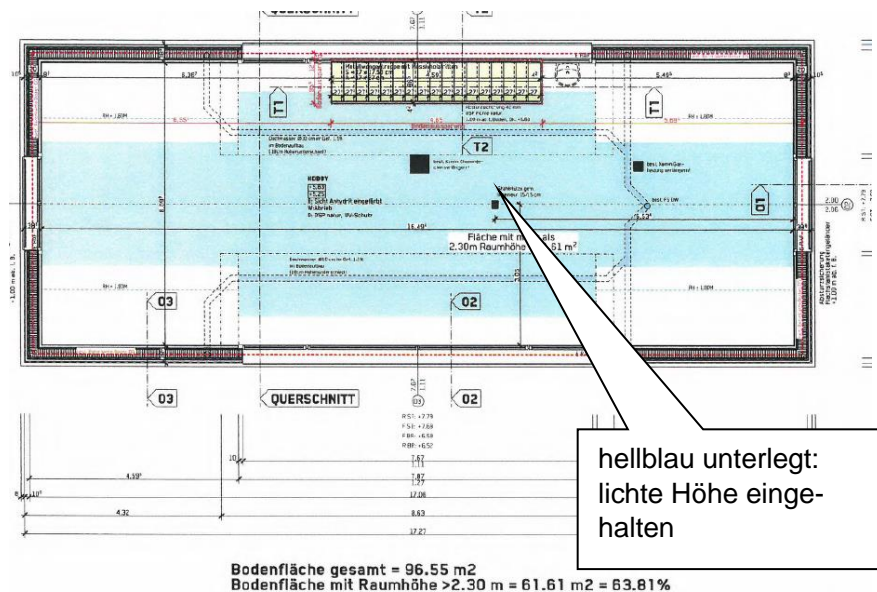


5.2 Nach Art. 36 Abs. 1 BauR sind Dachaufbauten architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Dachs nicht beeinträchtigen. Nach Art. 36 Abs. 2 BauR sind Dachaufbauten auf die Proportion der Dachfläche abzustimmen und dürfen die gesamte Erscheinung der einzelnen Dachflächen nicht dominieren. Die Rekurrenten rügen mit keinem Wort, die geplanten Dachaufbauten seien mit Art. 36 BauR nicht vereinbar. Das ist aufgrund der Planunterlagen auch nicht ersichtlich, weshalb die Ansicht der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, die beiden Dachaufbauten umfassten weniger als die Hälfte der jeweiligen Dachflächen und beeinträchtigten den Charakter des Dachs nicht, in keiner Weise zu beanstanden ist.

6.

Weiter rügen die Rekurrenten, das Dachgeschoss verfüge nicht über die nötige lichte Raumhöhe. Demgegenüber sind Vorinstanz und Rekursgegner der Ansicht, die lichte Raumhöhe liege im Dachgeschoss bei rund zwei Drittel der Bodenfläche über 2,3 m, was bei einem Satteldach genüge.

Nach Art. 34 Bst. a BauR gilt ein Mindestmass von 2,30 m für die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Geschäftshäusern. Im Gegensatz zu vergleichbaren Bestimmungen in Baureglementen anderer Gemeinden ist diese Mindesthöhe im Baureglement von X.____ nicht auf einen bestimmten Prozentsatz oder eine festgelegte Mindest-Quadratmeterzahl der Bodenfläche des Dachgeschosses beschränkt. Das kann nun aber nicht zur Folge haben, dass in Satteldachgeschossen auf dem Gebiet der ehemaligen Politischen Gemeinde X.____ keine Aufenthaltsräume erstellt werden dürfen. In Satteldachgeschossen ist es aufgrund der aus dem Steildach resultierenden Dachschrägen gar nicht möglich, eine lichte Raumhöhe von 2,3 m über der gesamten Bodenfläche einzuhalten. Nachdem diese Bestimmung einzig wohngyienische Aspekte verfolgt, ist die Auslegung der Vorinstanz, eine lichte Raumhöhe von 2,3 m nur auf einem Teil des Dachgeschosses zu verlangen, nicht zu beanstanden. Wie die folgende Abbildung zeigt, soll vorliegend die lichte Höhe von 2,3 m über rund zwei Drittel der Bodenfläche des Dachgeschosses eingehalten sein, was unter wohngyienischen Gesichtspunkten bei weitem ausreichend ist.



7.

Die Rekurrenten sind abschliessend der Ansicht, das Bauvorhaben beeinträchtigt das Ortsbild im M.____feld, weil die Firsthöhe des geplanten Satteldachs jene der anderen Bauten überrage.

Beim Wohnquartier M.____feld in X.____ handelt es sich nicht um ein geschütztes Ortsbild. Es gelten für dieses Gebiet keine besonderen Einfügungsvorschriften, weshalb nur das allgemein geltende Verunstaltungsverbot auf das Bauvorhaben Anwendung finden kann. Das Verunstaltungsverbot ist in Art. 99 PBG geregelt und vorliegend unmittelbar anwendbar (vgl. oben Erw. 2). Inhaltlich deckt sich der neue Art. 99 PBG im Wesentlichen mit Art. 93 BauG. Nach Art. 99 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen untersagt, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten. Das kantonale Recht regelt die Frage der Ästhetik von Bauten und Anlagen, insbesondere den Begriff der Verunstaltung, abschliessend. Von einer Verunstaltung im Sinn von Art. 99 Abs. 1 PBG kann nach ständiger Lehre und Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 BauG nur gesprochen werden, wenn etwas offensichtlich Unschönes geschaffen wird. Eine Verunstaltung darf nicht leichtsinngig angenommen werden. Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte. Dass geradezu eine Verunstaltung aus dem Bauvorhaben resultierte, machen selbst die Rekurrenten nicht geltend. Sie befürchten zwar eine Beeinträchtigung des Ortsbilds mit der Begründung, die Firsthöhe des geplanten Satteldachs überrage jene der anderen Bauten. Allein aus dem Umstand, dass sich die Firsthöhe einer Baute, welche die in der W2 höchstzulässige Firsthöhe immerhin um mehr als 1 m unterschreitet, nicht an den Nachbarbauten orientiert, kann indessen noch lange keine Verunstaltung abgeleitet werden. Der Rekurs ist damit auch diesbezüglich unbegründet.



8.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das geplante Bauvorhaben sämtlichen Regelbauvorschriften entspricht. Der Rekurs erweist sich deshalb gesamthaft als unbegründet und ist abzuweisen.

9.

9.1 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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

9.2 Der von C.____, Y.____, am 3. Juli 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

10.

Rekurrenten, Rekursgegner und Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

10.1 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).

10.2 Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

10.3 Der Rekursgegner obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'760.– festzulegen; sie ist von den drei rekurrentischen Parteien zu gleichen Teilen zu bezahlen.

Da 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.

10.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004,



S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, B.____ sowie C.____, alle Y.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____, B.____ sowie C.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 3. Juli 2020 von C.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von D.____, Y.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____, B.____ sowie C.____ entschädigen D.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit (insgesamt) Fr. 2'760.–.

b) Das Begehren von A.____, B.____ sowie C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin