



Fall-Nr.:	20-6391
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	14.12.2021
Entscheiddatum:	26.11.2021

BUDE 2021 Nr. 076

Eine grenzabstandsprivilegierte Vorbaute (Vordach) kann angesichts des massgeblichen kommunalen Baureglements nur vorliegen, wenn die Vorbaute nicht abgestützt ist, sondern frei über die Fassade hinausragt. Dies ist beim fraglichen Vordach nicht der Fall, weshalb die Grenzabstandsvorgaben verletzt sind (Erw. 4). Bei einem weiteren Bauteil des Bauvorhabens (Terrasse auf Velo-/Abstellraum) handelt es sich im konkreten Fall sodann – entgegen der rekurrentischen Auffassung – nicht um eine Vorbaute, weshalb die für Vorbauten geltenden Vorschriften nicht einschlägig sind (Erw. 5.1). Gleichzeitig kann dieses Bauteil auch nicht als unterirdisch qualifiziert werden, womit es als Teil der Hauptbaute den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten hätte. Auch diesbezüglich wird der Grenzabstand verletzt (Erw. 5.2). Die angefochtene Baubewilligung war demnach samt Einspracheentscheid aufzuheben.

BUDE 2021 Nr. 76 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-6391

Entscheid Nr. 76/2021 vom 26. November 2021

Rekurrenten

A.____ und B.____

vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat U.____ (Entscheid vom 13. Juli 2020)

Rekursgegnerin

C.____ AG

vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, Hinterlauben 12,
9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Projektänderung zu Neubau Mehrfamilienhaus)
und Einspracheentscheid



Sachverhalt

A.

a) Die C.____ AG, U.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch U.____, an der J.____strasse in U.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde U.____ vom 26. Mai 1994 in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Es ist aktuell nicht mit einem Gebäude überbaut, vorhanden ist jedoch auf einem grösseren Teil der Grundstücksfläche eine im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben bereits erstellte Bodenplatte aus Beton (Fundament). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die J.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Diese gabelt sich im Südosten in zwei Strassenäste.

[...]

Übersicht Grundstücke und Zonierung
(Quelle: Geoportal SG)

b) Am 24. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat U.____ die Baubewilligung für den Abbruch eines damals auf Grundstück Nr. 001 bestehenden Wohnhauses und einer Scheune (ehemalige Vers.-Nrn. 002 und 003) sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen. Diese Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft. Über Einsprachen war nicht zu entscheiden, da eine ursprünglich von Nachbarn erhobene Einsprache am 21. September 2016 zurückgezogen worden war.

c) Mit Verfügungen vom 16. Oktober 2017 und vom 19. Oktober 2018 verlängerte der Gemeinderat U.____ – jeweils auf Gesuch der C.____ AG bzw. ihres Architekten – die Gültigkeit der Baubewilligung zunächst bis zum 17. November 2018 und anschliessend bis zum 17. November 2019.

d) Die auf Grundstück Nr. 001 ursprünglich vorhandenen Bauten wurden in der Folge abgebrochen und es wurde mit Bauarbeiten im Hinblick auf die Neuerstellung des Mehrfamilienhauses begonnen. Die Bauarbeiten wurden anschliessend wieder eingestellt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 22. Oktober 2019 beantragte die C.____ AG bei der Politischen Gemeinde U.____ die Baubewilligung für eine Projektänderung zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 1. bis 14. November 2019 erhoben A.____ und B.____, V.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragten die Abweisung des Baugesuchs.

c) Die Bauherrschaft reichte in der Folge angepasste Pläne zur Projektänderung ein (vgl. art. 28a bis 28d der kommunalen Vorakten,



jeweils datierend vom 17. Juni 2020). Über den Eingang der angepassten Pläne wurden A.____ und B.____ mit Schreiben vom 25. Juni 2020 informiert. Gleichzeitig wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die Pläne zu nehmen.

d) Mit Beschluss vom 13. Juli 2020 erteilte der Gemeinderat U.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ und B.____ ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____, vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 13. August 2020 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement). Mit Rekursergänzung vom 10. September 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates der Politischen Gemeinde U.____ vom 13. Juli 2020 (Protokoll des Gemeinderates der Politischen Gemeinde U.____ Nr. 118) sei vollumfänglich aufzuheben;
2. Es sei die Baubewilligung gemäss Protokoll des Gemeinderates U.____ (Registratur 73.02.09.02) vom 13. Juli 2020 vollumfänglich aufzuheben;
3. Das Baugesuch Nr. 036/16 der C.____ AG vom 22. Oktober 2019 sei vollends abzulehnen;
4. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen
zzgl. MwSt.

Zur Begründung wird unter anderem eine Verletzung von Grenz- und Strassenabständen durch angebliche "Erker" auf der Nord-West- und der Süd-Ostfassade geltend gemacht. Bei diesen "Erkern" handle es sich nicht um Vorbauten, sondern sie seien als Bestandteile der Hauptbaute zu betrachten und hätten den üblichen Grenz- und Strassenabstand einzuhalten. Ferner halten die Rekurrenten eine durchgehende Betonplatte im Erdgeschoss für nicht bewilligungsfähig, ebenso die nordseitige Terrasse bzw. den Balkon im Erdgeschoss. Weiter schliessen sie auf eine fehlende Bewilligungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Fassadenfarbe, dem Brandschutz und zwei Parkplätzen ("P1" und "P4") bzw. der Verkehrssicherheit. Ausserdem verstosse das Bauvorhaben gegen das Verunstaltungsverbot.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 24. September 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen und die Baubewilligung sowie den Einspracheentscheid zu bestätigen. Zur Begründung wird unter anderem geltend gemacht, die Praxis, wonach für Anbauten eine architektonische und optische sowie funktionale Unterordnung bestehen



müsse, gelte nur für Anbauten, nicht aber für Vorbauten. Ein Erker stelle erweiterter Wohnraum dar und dürfe demzufolge auch als solcher genutzt werden. Ausserdem kämen die vorspringenden Bauteile (Vorbauten) an keiner Stelle in Berührung mit dem Boden. Demzufolge schwebten sie über dem Boden bzw. ragten in den Luftraum. Sodann handle es sich bei der Betonplatte um ein Vordach der darunterliegenden, teilweise offenen Einstellhalle für Motorfahrzeuge. Dieses dürfe sich auf die ganze Länge der Fassade erstrecken. Bei der nordseitigen Terrasse im Erdgeschoss handle es sich sodann nicht um eine Vorbaute, sondern um eine Anlage auf einer zulässigen Terraingestaltung.

b) Mit Vernehmlassung vom 19. Oktober 2020 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und es sei die angefochtene Baubewilligung zu bestätigen.

c) Mit Amtsbericht vom 24. November 2020 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, die Parkplätze P1 und P4 erfüllten die geometrischen Anforderungen gemäss Norm nicht. Der Parkplatz P1 könne negative Auswirkungen auf die Strasse und Sichtweiten haben.

d) Mit Amtsbericht vom 28. Dezember 2020 führt das kantonale Amt für Feuerschutz (AFS) zusammengefasst aus, die Anforderung, wonach vertikale Fluchtwege (Treppenhäuser) an einen sicheren Ort im Freien zu führen seien, werde beim vorliegenden Projekt erfüllt.

E.

a) Das Baudepartement führte am 26. März 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 31. März 2021 lässt sich die Vorinstanz zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Eingabe vom 12. Mai 2021 nehmen die Rekurrenten Stellung zum Augenscheinprotokoll.

F.

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^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Rekurrenten rügen, mit dem umstrittenen Bauvorhaben liege faktisch ein neues Projekt vor. Es seien zahlreiche Änderungen zu Lasten der Nachbarn und damit zu ihren Lasten vorgenommen worden (Grenzabstände; Parkplätze; Erker; Anbauten bzw. Vorbauten). Es fielen im Vergleich zur rechtskräftigen Baubewilligung bei der Projektänderung insbesondere die Anpassung der Erker auf.

1.2.1 Gegenstand des Baugesuchs vom 22. Oktober 2019 war eine Projektänderung zum bereits bewilligten Neubau eines Mehrfamilienhauses. Im Vergleich zum ursprünglichen Projekt soll namentlich die Raumhöhe des Obergeschosses vergrössert werden. Zu diesem Zweck werden die einzelnen Geschossdecken der darunterliegenden Geschosse sowie das Fundament des Gebäudes nach unten versetzt. Hinzu kommen Änderungen beim Grundriss des Gebäudes. So werden namentlich auf der östlichen Längsfassade – teilweise auf mehreren Geschossen – Balkone weggelassen und zum Teil durch andere (angebliche) Vorbauten ("Erker"; vgl. dazu unten) ersetzt. Ferner sind Änderungen bei der Raumaufteilung ausgewiesen (vgl. im Einzelnen Baugesuchspläne). Insgesamt sind die Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Projekt nicht derart gravierend, dass von einem neuen Projekt gesprochen werden müsste. Somit ist schon aus diesen Gründen der sinngemässen rekurrentischen Auffassung, wonach ein durch nachfolgende Projektänderungen erheblich verändertes Bauvorhaben ein neues und nochmals gesamthaft dem Bewilligungsverfahren zu unterstellendes Projekt darstelle, nicht zu folgen. Zudem ist es nach der ständigen Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmen kann. Auch stellt das Baugesuch seine alleinige Willenserklärung zur Anhebung des Bewilligungsverfahrens dar. Folglich ist es allein ihm überlassen, zu einem späteren Zeitpunkt noch bauliche Veränderungen an einem bereits bewilligten Projekt zu beantragen. Ausserdem verunmöglichen auch koordinationsrechtliche Überlegungen nicht das Einreichen von Korrekturgesuchen. Gegenstand eines solchen Korrektur-Bewilligungsverfahrens ist stets ausschliesslich das Korrekturgesuch, nicht das bereits bewilligte, ursprüngliche Baugesuch. Für dieses wurde das Bewilligungsverfahren bereits zu einem früheren Zeitpunkt ordnungsgemäss durchgeführt und abgeschlossen (vgl. BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 4.1; ferner BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.6.1 mit Hinweisen). Im Übrigen kann im Rekursverfahren nur Verfahrensgegenstand sein, was bereits Gegenstand des Bewilligungs- und Einspracheverfahrens war und im Verlaufe des Verfahrens kann der Streitgegenstand – vom aufsichtsrechtlichen Einschreiten abgesehen – nur verengt, nicht aber erweitert werden



(vgl. dazu auch BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.6.1 mit Hinweisen).

1.2.2 Zusammenfassend erweist sich der Einwand der Rekurrenten, wonach faktisch ein neues Projekt vorliege, als unbegründet. Zudem beschränkt sich der Gegenstand des Rekurses auf das Korrektur- bzw. Projektänderungsgesuch vom 22. Oktober 2019 zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001; bereits die Vorinstanz hatte nur dieses Bauvorhaben ("Projektänderung") zu prüfen und zu bewilligen, und nur die diesbezügliche Baubewilligung bildet Anfechtungsobjekt und damit äusserster Rahmen des Rekursverfahrens.

1.2.3 Soweit die Rekurrenten zwei einzelne Parkplätze (P1 und P4) bemängeln bzw. deren Bewilligungsfähigkeit bestreiten, ist festzustellen, dass diese beiden Parkplätze bereits im ursprünglichen Baugesuch enthalten waren und damals bewilligt wurden. Änderungen an diesen Parkplätzen sind im Zusammenhang mit der nun umstrittenen Projektänderung nicht ersichtlich. Damit befinden sich die diesbezüglichen Einwände ausserhalb des Streitgegenstands und insofern ist auf den Rekurs nicht einzutreten. Dasselbe gilt für die rekurrentischen Einwände betreffend (angeblich nicht eingehaltene) Sichtweiten/Sichtzonen und eingeschränkter Verkehrssicherheit. Auch diese Aspekte des Bauvorhabens wurden in der ursprünglichen Baubewilligung behandelt und das Bauvorhaben unter diesbezüglichen Auflagen (insbesondere betreffend Einhaltung der Sichtzonen nach SN 640 273a bei der Grundstücksausfahrt) bewilligt. Änderungen im Projektänderungsgesuch sind auch hierzu nicht ersichtlich. Auf sämtliche Einwände im Zusammenhang mit den Parkplätzen, der Zufahrt und der Verkehrssicherheit ist unter diesen Umständen nicht einzutreten. Nicht zu folgen ist schliesslich dem Einwand der Rekurrenten, es erwachse nur das Dispositiv der (ursprünglichen) Bewilligung und des Einspracheentscheids in Rechtskraft, nicht aber die einzelnen Erwägungen. Bei der Erteilung einer Baubewilligung werden (auch) Pläne bewilligt, die notwendigerweise von der Rechtskraft mitumfasst sein müssen.

1.3 Im Übrigen sind die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist somit – unter Vorbehalt der vorstehenden Ausführungen – 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 13. 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, das Verhalten der Vorinstanz ersehe als geradezu fordernd. Insgesamt habe die Vorinstanz sie im Verfahren von etwas mehr als einem halben Jahr dreimal schriftlich auf die Möglichkeit eines Rückzugs der Einsprache hingewiesen. Dies belege die Befangenheit der Vorinstanz, wonach der Einspracheentscheid unabhängig ihrer Vorbringen schon lange festgestanden sei. Bereits aus diesem Grund sei der vorinstanzliche Entscheid samt Bewilligung aufzuheben.

3.1 Die Ausstandspflicht ist in Art. 7 Abs. 1 VRP geregelt. Demnach haben Behördenmitglieder sowie öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige, die Anordnungen treffen, solche vorbereiten oder daran mitwirken, von sich aus in den Ausstand zu treten, wenn sie befangen erscheinen (vgl. insbesondere Bst. c). Bei der Prüfung allfälliger Ausstandspflichten gilt namentlich, dass die Grundsätze der richterlichen Unabhängigkeit nicht unbesehen auf nichtrichterliche Behörden übertragen werden können. Verlangt ist (lediglich) ein bestimmtes Mass an Unparteilichkeit, Unbefangenheit und Unvoreingenommenheit der Entscheidbehörde. Denn Verwaltungsbehörden sind nicht nur zur neutralen Rechtsanwendung berufen, sie haben auch öffentliche Aufgaben zu erfüllen. Von daher können sie nicht im eigentlichen Sinn als unparteilich bezeichnet werden. Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine diesbezügliche Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn das betreffende Behördenmitglied oder die oder der Angestellte ein persönliches Interesse an dem zu behandelnden Geschäft hat. Eine Ausstandspflicht kann insbesondere dann bestehen, wenn die Person selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in "eigener Sache" entscheidet. Bei Wahrung öffentlicher Interessen besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 2.5.1; VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 Erw. 2.3.1; je mit Hinweisen; BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 3.1). Ausserdem hat sich ein Ausstandsbegehren immer gegen eine (oder mehrere) bestimmte natürliche Person(en) zu richten (VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 Erw. 2.3.1; BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 3.1; BDE Nr. 22/2021 vom 5. März 2021 Erw. 3.2). Der Grund dafür liegt darin, dass die Befangenheit einen inneren Gemütszustand betrifft, weshalb nur natürliche Personen, nicht aber eine Gesamtbehörde befangen sein können (BDE Nr. 49/2021 vom 12. Juli 2021 Erw. 3.3.2; BDE Nr. 22/2021 vom 5. März 2021 Erw. 3.2; BDE Nr. 48/2019 vom 6. August 2019 Erw. 2.2; je mit Hinweisen).

3.2 Soweit die Rekurrenten eine Befangenheit der Vorinstanz als Gesamtbehörde geltend machen, ist ihnen nach dem Gesagten zum



Vornherein nicht zu folgen. Hinzu kommt, dass die – gemäss Rekurrenten angeblich die Befangenheit begründenden – Schreiben vom 9. und 30. Dezember 2019 sowie 25. Juni 2020 vom Leiter eines kommunalen Amtes (Bauamt – Hochbau/Planverfahren) bzw. von dessen Stellvertreterin unterzeichnet wurden. Daraus lassen sich offenkundig keine persönlichen Interessen einzelner Mitglieder der entscheidungsbefugten Vorinstanz ableiten. Ohnehin erweckt – jedenfalls unter den gegebenen Umständen – auch der mehrmalige Hinweis auf die Möglichkeit eines Einspracherückzugs nicht den Anschein einer Befangenheit. Der diesbezügliche Einwand der Rekurrenten erweist sich als unbegründet.

4.

Die Rekurrenten rügen sodann, es sei auf der nordwestlichen Seite zwischen den angeblichen Vorbauten bzw. Auskragungen der Zimmer und Bäder eine durchgehende Betonplatte ersichtlich, die bis auf 2,5 m an die Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 004 herankomme. Eine solche Betonplatte entlang der gesamten Fassadenfront sei nicht zulässig, zumal sich auf der Nord-Westfassade bereits Fassadenauswölbungen ("Erker"; vgl. dazu unten) befänden. Auch für solche Betonplatten sei gemäss Art. 16 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde U.____ vom 18. August 2014 (abgekürzt BauR) eine maximale Länge von 50% der Fassadenlänge zulässig, da es sich offensichtlich nicht um einen Dachvorsprung handle. Weil vorliegend zudem eine direkte Verbindung zum Boden bestehe und sich die Betonplatte auf der gesamten nordwestlichen Fassade befinde, stelle die Betonplatte Teil der Hauptbaute dar. Sie sei deswegen nicht bewilligungsfähig.

4.1 In der Wohnzone W2 gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m (vgl. Art. 6 BauR), und vorliegend ist in westliche Richtung unbestrittenermassen der kleine Grenzabstand zu beachten (vgl. dazu auch Art. 11 BauR). Umstritten ist jedoch, ob die fragliche Betonplatte auf der gesamten Fassadenlänge auf 1,50 m Tiefe in den (für das Hauptgebäude massgeblichen) Grenzabstand zum westlich angrenzenden Grundstück Nr. 004 hineinragen darf.

4.2 Gemäss Art. 16 BauR gelten als Vorbauten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge (Abs. 1). Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1,50 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50% der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen (Abs. 2).

4.3 Der Begriff des Vordachs ist im BauG genauso wenig definiert wie der Vorbautenbegriff. Allgemein gelten als Vorbauten die in den Luftraum hinausragenden Gebäudeteile (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 687). Praxisgemäss dürfen – abwei-



chende Regelung im Baureglement vorbehalten – Vorbauten nicht abgestützt sein, sondern sie müssen frei über die Fassade hinausragen (vgl. RRB Nr. 64/1996 vom 15. Januar 1996 Erw. 2.c). Sodann dient ein Vordach typischerweise dem Schutz der darunterliegenden Flächen vor Witterungseinflüssen bzw. allenfalls dem Fassadenschutz.

4.4 Die Rekursgegnerin führt nachvollziehbar aus, die fraglichen Teile der Betonplatte (ihrerseits bezeichnet als "drei Vordächer") dienten dazu, die Fläche vor den offenen Parkplätzen im Kellergeschoss vor Regen zu schützen. Es sei anstelle der Verwendung von Vordächern aus Glas oder Metall aus gestalterischen Gründen die Bodenplatte des Erdgeschosses entsprechend erweitert worden, was zusätzlich Vorteile bei der Ableitung des Wassers von den drei Vordächern mit sich bringe. Funktionell betrachtet sprechen somit gute Gründe für die Annahme eines Vordachs im Sinn von Art. 16 BauR. Zu berücksichtigen gilt es aber auch, dass Art. 16 BauR Vorbauten als Bauteile definiert, die über die Fassade hinausragen; eine (punktuelle) Abstützung von Vordächern sieht Art. 16 BauR demgegenüber nicht vor, womit ein Vordach wie dargestellt frei über die Fassade hinausragen muss, wenn es als grenzabstandsprivilegierte Vorbaute gelten soll. In Widerspruch dazu ist in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. 001 gemäss den Planunterlagen vorgesehen, das dortige Vordach bzw. den dortigen Teil der "Betonplatte" bis auf die Mauer fortzuführen, die parallel zur Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 005 geplant ist. Auf dieser Mauer wird das Vordach abgestützt. Insofern machen die Rekurrenten zu Recht geltend, es bestehe eine direkte Verbindung zum Boden. Unter diesen Umständen handelt es sich jedenfalls beim nördlichsten Vordach nicht um ein grenzabstandsprivilegiertes Vordach im Sinn von Art. 16 BauR. Weil das Vordach aber den kleinen Grenzabstand zum westlich gelegenen Grundstück Nr. 004 nicht einhält, liegt eine Verletzung ebendieses Grenzabstands vor. Hinzu kommt, dass das fragliche Vordach auch im Verhältnis zum nördlich gelegenen Grundstück Nr. 005 den Grenzabstand verletzt. Hier beträgt der Grenzabstand nur gut 1,3 m und jedenfalls weniger als 2,5 m; in diesem Bereich läge somit eine Grenzabstandsverletzung selbst bei einem nicht abgestützten Vordach vor.

4.5 Zusammenfassend wurde somit die Baubewilligung zu Unrecht erteilt, weil der nördliche Teil der Betonplatte bzw. das dortige (nördliche) Vordach abgestützt ist und deshalb unzulässigerweise in den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 004 ragt. Eine Grenzabstandsverletzung liegt auch im Verhältnis zu Grundstück Nr. 005 vor. Die Baubewilligung ist deshalb samt Einspracheentscheid aufzuheben und der Rekurs erweist sich als begründet.

4.6 Im Zusammenhang mit der vorerwähnten Betonplatte ist (unter diesen Umständen bloss ergänzend) auf den Einwand der Rekurrenten einzugehen, wonach die Platte wohl als zusätzlicher Balkon für die Erdgeschosswohnung diene bzw. als weitere Vergrösserung des Wohnraums verwendet werde. Zwar trifft es zu, dass gemäss den be-



willigten Plänen bei der südlichen Wohnung im Erdgeschoss in westliche Richtung ein grosses, fast raumhohes Fenster, bestehend aus drei Fensterflügeln, geplant ist. Gemäss ebendiesen Plänen ist vor dem fraglichen Fenster jedoch ein Geländer vorhanden. Zudem ist auf der davorliegenden Fläche auf der Betonplatte keine Nutzung als "Balkon" oder Ähnlichem ausgewiesen, dies insbesondere auch im Unterschied zu den übrigen Balkonen. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz die Baubewilligung für die Projektänderung nur unter der Bedingung erteilte, wonach "zur Verhinderung der Nutzung des westlichen Vordachs als Balkone oder dergleichen [...] ein Geländer (französischer Balkon) montiert" werden muss. Auch ordnete sie die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch vor Baubeginn an. Diese Umstände sprechen klar gegen die von den Rekurrenten unterstellte Nutzung der Betonplatte als Vergrösserung des Wohnraums. Die von den Rekurrenten sinngemäss behaupteten Abweichungen von den bewilligten Plänen sind grundsätzlich einer Bauherrschaft nicht zu unterstellen (vgl. z.B. BDE Nr. 59/2019 vom 27. September 2019 Erw. 9.2 und BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 5.7), und dasselbe gilt vorliegend für Abweichungen von der nutzungsbeschränkenden Auflage.

5.

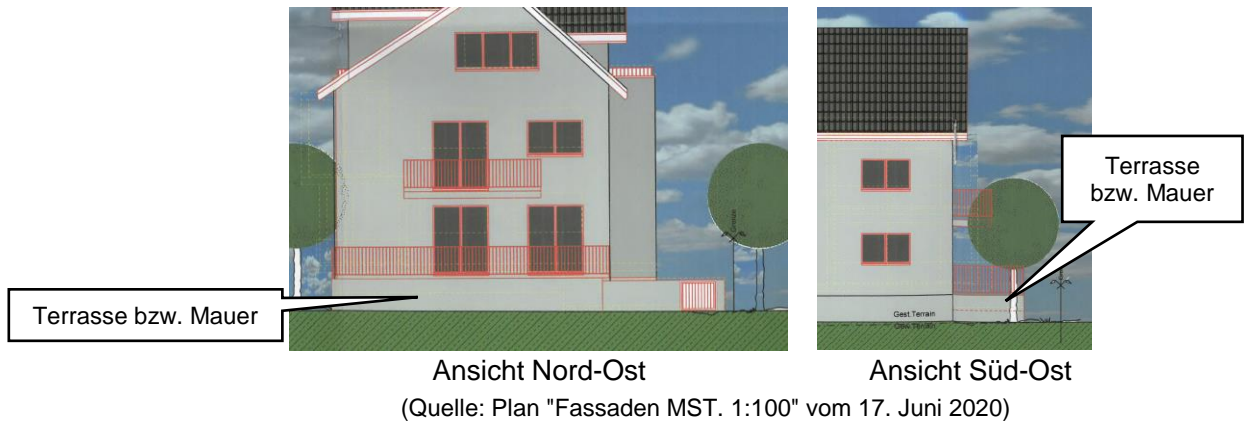
Die Rekurrenten machen weiter geltend, im Vergleich zur rechtskräftigen Baubewilligung habe es nun im Erdgeschoss auf der Nord-Ostfassade eine "Terrasse", die unmittelbar an Grundstück Nr. 005 angrenze. Dabei handle es sich um einen Balkon und damit um eine Vorbaute, zumal der Balkon auf der Stützmauer, die sich auf der Parzellengrenze befinde, abgestützt sei und nicht auf dem gestalteten Terrain zu liegen komme. Es sei mehr als fraglich, ob Art. 19 BauR hinsichtlich Terraingestaltung eingehalten sei, da keine Anpassung an den natürlichen Terrainverlauf vorliege und die Entwässerung dadurch beeinträchtigt sein könnte. Auch hier seien die Vorschriften gemäss Art. 16 BauR einzuhalten. Die "Terrasse" überschreite diese Voraussetzungen, da sie auf der gesamten Nordseite vorhanden sei. Zudem werde die maximale Tiefe von 1,5 m und damit der Grenzabstand zum Nachbargrundstück verletzt.

5.1 Umstritten ist somit die Zulässigkeit der nördlichen Terrasse der nördlichen Erdgeschosswohnung. Die Rekurrenten sind zunächst der Auffassung, bei diesem Bauteil handle es sich um eine (unzulässige) Vorbaute im Sinn von Art. 16 BauR.

5.1.1 Der Vorbautenbegriff ist – wie bereits erwähnt – im BauG nicht definiert. Allgemein gelten als Vorbauten die in den Luftraum hinausragenden Gebäudeteile. Gemäss Art. 16 Abs. 1 BauR gelten als Vorbauten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge (vgl. auch oben, Erw. 4.2 f. mit Hinweis).



5.1.2 Die nördliche Terrasse liegt höher als das umliegende gestaltete Terrain. Auf zwei Terrassenseiten ist eine 95 cm hohe Stützmauer geplant, auf welcher die Terrasse liegt. Im Einzelnen zeigt sich folgendes Bild:



Weiter befindet sich unter der westlichen Seite der Terrasse Luftraum, weil dort im Kellergeschoss der Zugang zu einem unter der Terrasse liegenden Velo-/Abstellraum vorhanden ist. Ferner grenzt – ebenfalls westlich – ein Vordach (bzw. der nördliche Teil der "Betonplatte") an die Terrasse, und im Übrigen ist die westliche Kurzseite der Terrasse bündig zur westlichen Längsfassade des Hauptgebäudes geplant. Auf einer Seite der Terrasse befindet sich schliesslich die zugehörige Erdgeschosswohnung. Insgesamt kann beim Bauvorhaben nicht davon gesprochen werden, dass die Terrasse über eine Fassade hinausragt, sondern sie ist offenkundig abgestützt bzw. wird auf dem gestalteten Terrain bzw. auf einem Velo-/Abstellraum errichtet. Insgesamt fehlt es der Terrasse somit mangels "Hinausragen" an einer wesentlichen Voraussetzung für die Annahme einer Vorbaute im Sinn von Art. 16 Abs. 1 BauR und es handelt sich bei der Terrasse insbesondere auch nicht um einen Balkon. Die in Art. 16 BauR statuierten Anforderungen muss die Terrasse somit nicht erfüllen bzw. es spielt namentlich keine entscheidungswesentliche Rolle, ob bzw. dass die Terrasse auf mehr als 50% der Fassadenlänge in den Grenzabstand hineinragt.

5.2 Aus den vorerwähnten Umständen ist jedoch nicht zu schliessen, dass der fragliche Bauteil gar keinen Grenzabstand einhalten muss. Darauf ist näher einzugehen, zumal die Rekurrenten die Verletzung des Grenzabstands rügen und jedenfalls sinngemäss das Vorliegen eines unterirdischen (und deshalb grenzabstandsbefreiten) Bauteils bestreiten; diesbezüglich machen sie zudem wie erwähnt geltend, es sei mehr als fraglich, ob Art. 19 BauR hinsichtlich Terraingestaltung eingehalten sei.

5.2.1 Festzustellen ist vorab, dass in den ursprünglichen Bauplänen im Bereich der nun zusätzlich geplanten Terrasse nur der Velo-/Abstellraum im Kellergeschoss vorhanden war. Dieser Raum lag zu wesentlichen Teilen, jedoch nicht vollständig unterhalb des gewachsenen Terrains. Die Vorinstanz verlangte von der Rekursgegnerin, dass der



Velo-/Abstellraum mittels zulässiger Terraingestaltung überdeckt werden müsse; eine entsprechende Auflage nahm die Vorinstanz in die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 auf (vgl. Bst. c: "Der geplante Veloabstellraum (unterirdisch) muss mittels zulässiger Terraingestaltung überdeckt werden"; ebenso handschriftliche Notiz im Plan "Grundrisse Schnitt Fassaden" 1:100 vom 14. Juni 2016). Dies geschah mutmasslich vor dem Hintergrund, dass der Velo-/Abstellraum nur dann grenzabstandsbefreit und deshalb zulässig sein konnte, wenn es sich dabei um einen unterirdischen Bauteil handelte, was im ursprünglichen Bauvorhaben nicht der Fall war (vgl. Art. 20 BauR).

5.2.2 Mit der umstrittenen Projektänderung wurde der Velo-/Abstellraum des Kellergeschosses zwar – jedenfalls bei seiner isolierten Betrachtung – nicht grundlegend verändert. Auch die Höhenlage des Velo-/Abstellraums wurde nur unwesentlich angepasst und neu für den Fussboden oberkant mit 416,30 m.ü.M. angegeben (vgl. Plan "Schnitt B–B" [= 419,35 m.ü.M. – 3,05 m]; ursprüngliche Höhenlage = 416,27 m.ü.M. [= 419,75 m.ü.M. – 3,48 m]). Gemäss Projektänderung soll jedoch auf zwei Wänden des Velo-/Abstellraums eine Mauer mit einer sichtbaren Gesamthöhe von 95 cm errichtet werden. Diese Mauer soll als Stützmauer für die – teilweise auf dem Velo-/Abstellraum liegende – nördliche Terrasse dienen. Ausserdem soll die Mauer weitergeführt werden bis an den nördlichsten Punkt des geplanten Gebäudes im Bereich der Fluchttreppe aus dem Kellergeschoss.

5.2.3 Angesichts dieser tatsächlichen Umstände steht zunächst fest, dass der Velo-/Abstellraum von der Projektänderung tangiert wird und damit auch Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung und des Rekursverfahrens ist. Weiter steht fest, dass der Velo-/Abstellraum – wie schon im ursprünglichen Projekt – das gewachsene Terrain überragt (vgl. Plan "Schnitt B–B"). Eine solche Baute bzw. ein solches Bauteil gilt nur dann als unterirdisch (und wäre dann von den Grenzabstandsvorschriften befreit), wenn es im Grenzabstandsbereich das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (ohne Überdeckung) überragt und mittels einer zulässigen Terraingestaltung überdeckt ist (Art. 20 Abs. 1 BauR). Gefordert wäre somit – namentlich auch gemäss ursprünglicher Baubewilligung – eine Überdeckung der das gewachsene Terrain überragenden Teile "mittels einer zulässigen Terraingestaltung" (vgl. ergänzend zum Begriff der unterirdischen Baute und zu den diesbezüglichen kantonalrechtlichen Vorgaben insbesondere VerwGE B 2020/55 vom 12. November 2020 Erw. 3; vgl. ferner BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.2.1 und BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.1.1 [je mit Hinweis auf BDE Nr. 14/2020 vom 3. März 2020 Erw. 3.1]; demgemäss verstossenen Regelungen in kommunalen Baureglementen, wonach unterirdische Bauten teilweise auch über dem Terrain liegen dürfen, gegen kantonales Recht und sind unzulässig).

5.2.4 Die Terraingestaltung ist in Art. 19 BauR geregelt. Demnach haben sich Terrainveränderungen dem natürlichen Terrainverlauf weit-



gehend anzupassen und dürfen die Entwässerungsleitungen nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Weiter sind Böschungssicherungen auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten (Abs. 2 Satz 1). Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Strassengrenze mind. 0,5 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° aufweisen (Abs. 3). Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden (Abs. 4 Satz 1). Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltmassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden (Abs. 5).

5.2.5 Inwiefern es sich angesichts der dargestellten Regelungen in Art. 19 BauR bei der Ergänzung des Velo-/Abstellraums um zwei Mauern mit einer Gesamthöhe von 95 cm und der Erstellung einer Terrasse auf dem Velo-/Abstellraum um eine Terraingestaltung im Sinn von Art. 19 BauR handeln könnte, ist weder ersichtlich noch dargetan. Vielmehr fällt ein um Mauern ergänzter Velo-/Abstellraum offenkundig nicht unter den Begriff der "Terraingestaltung". Selbst wenn vom Gegenteil ausgegangen würde, bliebe es dabei, dass keine "zulässige" Terraingestaltung vorläge, denn nach Art. 19 Abs. 1 BauR müsste sich die Terrainveränderung namentlich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anpassen. Eine von zwei Stützmauern umgebene (angebliche) Aufschüttung von knapp einem Meter Höhe auf einer Fläche von 20 m² passt sich dem vorliegend nahezu ebenen gewachsenen Terrain offenkundig nicht an. Insgesamt ergibt sich somit, dass der Velo-/Abstellraum nicht dadurch unterirdisch (geworden) ist, dass dessen Wände in vertikaler Richtung verlängert und so Stützmauern für die darüber liegende Terrasse errichtet wurden. Darüber hinaus und entgegen der vorinstanzlichen Darstellung handelt es sich bei der Terrasse bzw. deren Stützmauern auch nicht um eine Böschungssicherung im Sinn von Art. 19 BauR, die mit einem Mindestgrenzabstand von 0,5 m errichtet werden könnte. An fraglicher Stelle existiert keine (zu sichernde) Böschung, woran namentlich der im Plan grün schraffierte Zwischenbereich zwischen Decke des Velo-/Abstellraums und Terrasse nichts ändert. Vielmehr ist der um Mauern ergänzte Velo-/Abstellraum samt darauf liegender Terrasse (weiterhin) ein nicht unterirdisches Bauteil.

5.2.6 Der fragliche Bauteil (Velo-/Abstellraum samt Mauern und einschliesslich Terrasse) profitiert somit nicht von der in Art. 20 BauR statuierten Grenzabstandsbefreiung für unterirdische Bauten und Bauteile. Entgegen der Darstellung der Rekursgegnerin, wonach die Terrasse "auf einer Aufschüttung über dem unterirdischen Veloraum zu liegen" komme, handelt es sich bei diesem Bauteil um einen Teil der Hauptbaute, der den ordentlichen (kleinen) Grenzabstand einzuhalten hat. Dieser beträgt in der Wohnzone W2 5 m (vgl. Art. 6 BauR) und



wird im Verhältnis zum Grundstück Nr. 005 unterschritten. Die Baubewilligung wurde somit auch unter diesem Titel zu Unrecht erteilt und ist auch deshalb aufzuheben.

6.

Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich grundsätzlich, auf weitere Einwände der Rekurrenten näher einzugehen. Gleichwohl sind in der gebotenen Kürze ausgewählte Aspekte des Rekurses bzw. des Bauvorhabens zu behandeln.

6.1 Die Rekurrenten machen geltend, die "Erker" auf der Nord-Westfassade und der Süd-Ostfassade verletzen die Grenz- und Strassenabstände und seien daher gesetzeswidrig. Erker dürften nicht über mehrere Geschosse ragen. Bei Vorbauten (wie auch bei Anbauten) handle es sich um ein gegenüber der Hauptbaute untergeordnetes Bauteil. Eine Vorbaute müsse deutlich als solche erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden müsse (sogenannte funktionale Selbstständigkeit). Insgesamt sind die Rekurrenten der Auffassung, die "Erker" bzw. Fassadenauswölbungen auf der Nord-Westfassade sowie der Süd-Ostfassade seien als Bestandteile der Hauptbaute zu betrachten und stellen keine Vorbauten dar. Ihre Argumentation basiert im Wesentlichen auf der Rechtsauffassung, wonach die für Anbauten geltenden Anforderungen bzw. Definitionsmerkmale (an Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauteile; konstruktive Trennung zwischen Haupt- und Anbaute; architektonische und optische Unterordnung; Einhaltung der zulässigen Maximalmasse gemäss Baureglement; vgl. namentlich GVP 2014 Nr. 14 sowie C. BERNET, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 73-89 N 44) auch für Vorbauten gelten.

6.1.1 Die kantonal- und kommunalrechtlichen Vorgaben bzw. Definitionen zu Vorbauten wurden bereits erläutert (vgl. oben, Erw. 4.2 f.). Darauf ist zu verweisen. Aus diesen Vorgaben und namentlich aus Art. 16 BauR lässt sich keine Beschränkung von Vorbauten im Sinn der rekurrentischen Auffassung ableiten. Weder sieht Art. 16 BauR ein Verbot von auf mehreren Geschossen übereinanderliegenden Vorbauten vor noch ergibt sich aus Art. 16 BauR zwingend eine architektonische und/oder optische Unterordnung von Vorbauten. Vielmehr lässt Art. 16 Abs. 2 BauR ein Hineinragen von Vorbauten in Grenz-/Strassenabstände auf 50% der Fassadenlänge zu. Insofern (aber nicht weitergehend) wird die Dimension der Vorbauten beschränkt, und einzige Folge bei Überschreitung der Hälfte der Fassadenlänge durch Vorbauten ist der Wegfall der Privilegierung beim Strassen- und Grenzabstand (VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 Erw. 4.1); die Vorbaute wird dadurch nicht automatisch zum Teil der Hauptbaute. Ausserhalb des Grenzabstandsbereichs sind somit Vorbauten auch auf mehr als 50% der Fassadenlänge möglich und zulässig, ohne dass diese Bauteile dadurch ihren Charakter als Vorbauten verlören. Weiter versteht das BauR unter einer Vorbaute ausdrücklich auch Erker. Ein Erker wiederum dient typischerweise (auch)



der Wohnraumerweiterung und/oder der Vergrösserung des dahinterliegenden Raums und dessen Aussenwände beinhalten – im Gegensatz zu anderen Vorbauten wie Balkonen oder Vordächern – die Wärmedämmung (so auch BDE Nr. 123/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.5). Damit fällt eine konstruktive Trennung zwischen Erkern und Hauptbaute analog der Anbauten zum Vornherein ausser Betracht. Gegen die Rechtsauffassung der Rekurrenten, wonach eine konstruktive Trennung und eine optische und funktionale Unterordnung auch bei Vorbauten vorausgesetzt sein soll, spricht ausserdem, dass das BauR in Art. 15 ebendiese Voraussetzungen für Anbauten, nicht aber in Art. 16 BauR für Vorbauten statuiert. Wäre es der Wille des kommunalen Gesetzgebers gewesen, An- und Vorbauten gleich zu behandeln, hätte er die beiden Bestimmungen zweifelsohne gleich bzw. zumindest ähnlich formuliert. Weiter spricht auch nichts gegen die Zulässigkeit von Vorbauten bereits im Erdgeschoss; massgeblich ist auch hier, ob der Bauteil über die Fassade (hier: des Erdgeschosses) hinausragt. An den vorstehenden Ausführungen vermögen schliesslich die Ausführungen von C. BERNET (a.a.O., Art. 73-89 N 54 ff.) zu den Vorbauten und Dachvorsprüngen nichts zu ändern. Diese beziehen sich auf die Regelungen des PBG, welche hier nicht einschlägig, sondern zunächst von den Gemeinden umzusetzen sind. Ob die fragliche Lehrmeinung, wonach bezüglich der Vorbauten "an die bisherige Rechtsprechung zur Anbaute angeknüpft werden" könne (N 57), zutrifft, kann damit offen bleiben.

6.1.2 Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Vorinstanz ihr eigenes kommunales Recht (Art. 16 BauR) unter Einhaltung des ihr zustehenden Ermessens angewendet hat. Der Rekurs erweist sich mit Blick auf die Einwände zu den Vorbauten ("Erker") und gestützt auf die gebotene summarische Prüfung somit als unbegründet. Eine abschliessende Prüfung kann angesichts der Guttheissung aus anderen Gründen jedoch unterbleiben.

6.2 Weiter gehen die Rekurrenten von einer Verletzung des Verunstaltungsverbots aus.

6.2.1 Zunächst lässt sich fragen, ob sich die Rüge der Rekurrenten innerhalb des Streitgegenstands befindet und rechtsgenügend begründet ist. Die Rekurrenten wollen eine Verletzung des Verunstaltungsverbots im Wesentlichen darin erkennen, dass "der geplante Bau" in seiner Dimension sowie in seinem Erscheinungsbild überhaupt nicht in die unmittelbare Umgebung passe und dabei wie ein Fremdkörper wirke (Rekurserklärung Rz. 46). Das "geplante Bauprojekt" passe hinsichtlich Form, Höhe, Dimensionen und Optik nicht in das bestehende Strassen- und Siedlungsbild und "das Objekt" wirke wie ein Fremdkörper (Rekurserklärung Rz. 47). Baugesuchs- und Rekursgegenstand bildet jedoch wie gezeigt nicht das gesamte Bauvorhaben (vgl. oben, Erw. 1.2), sondern das Projektänderungsgesuch vom 22. Oktober 2019 zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses. Inwiefern die geplanten Änderungen zu einer Verunstaltung führen sollen, legen die Rekurrenten nicht näher dar.



6.2.2 Ohnehin ist nach dem direkt anwendbaren Art. 99 Abs. 1 PBG, nur die Erstellung von Bauten und Anlagen untersagt, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Im Unterschied zu positiven (kommunalen) Bauästhetikvorschriften verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte; sie ist gleichbedeutend mit einer erheblichen Beeinträchtigung. Bauten, die in jeder Hinsicht den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht schon deshalb als mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude. In solchen Fällen vermögen nur klar überwiegende öffentliche Interessen einen Bauabschlag zu rechtfertigen. Ausserdem kommt den kommunalen Behörden bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2020/243 vom 30. August 2021 Erw. 9.1 mit Hinweisen).

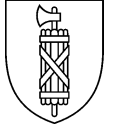
6.2.3 Vorliegend ist weder eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte ersichtlich noch liegen klar überwiegende, einen Bauabschlag rechtfertigende öffentliche Interessen vor. Entsprechend ist nicht erkennbar, inwiefern die Vorinstanz in Verletzung des ihr zustehenden Ermessensspielraums das Vorliegen einer Verunstaltung verneinte. Insbesondere genügt die Tatsache, dass in der näheren Umgebung keine Mehrfamilienhäuser mit ähnlichen Vorbauten/Erkern vorhanden sind, für die Annahme einer Verunstaltung nicht. Dies umso weniger, als wie erwähnt grundsätzlich nur noch die Projektänderung zum bereits bewilligten Mehrfamilienhaus zu prüfen war.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der nördliche Teil der Betonplatte bzw. das dortige (nördliche) Vordach abgestützt ist und deshalb unzulässigerweise in den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 004 ragt. Eine Grenzabstandsverletzung durch das Vordach liegt auch im Verhältnis zu Grundstück Nr. 005 vor. Zudem handelt es sich beim Velo-/Abstellraum samt Mauern und einschliesslich Terrasse nicht um ein unterirdisches Bauteil, sondern um einen Teil der Hauptbaute, welcher den minimal einzuhaltenden (kleinen) Grenzabstand zum Grundstück Nr. 005 unterschreitet. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 13. Juli 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des



Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

8.2 Der vom Rechtsvertreter der Rekurrenten am 19. August 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.

Rekurrenten und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 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).

9.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren 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. 3'250.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin 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.

9.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____, V.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

b) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates U.____ vom 13. Juli 2020 werden aufgehoben.

2.

a) Die C.____ AG, U.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.



b) Der am 19. August 2020 von der Künig Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.____ AG entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.–.

b) Das Begehren der C.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin