



Fall-Nr.:	20-6983, 20-7007
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	12.10.2021
Entscheiddatum:	30.09.2021

BDE 2021 Nr. 59

Art. 115 Bst. g, Art. 116, Art. 121 Abs. 1 und 2, Art. 122 Abs. 3 und Art. 176 Abs. 2 Bst. b PBG: Nach Art. 176 Abs. 2 PBG sind Baudenkmäler von Gesetzes wegen (ex lege) geschützt, bis ein Schutzinventar nach PBG oder eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist. Folge dieses ex-lege-Schutzes ist, dass bei potenziellen Schutzobjekten – d.h., bei Bauten oder Ensembles, bei denen ein hinreichend konkreter Schutzverdacht besteht – von der zuständigen Behörde abzuklären ist, ob es sich dabei um ein Schutzobjekt im Sinn von Art. 115 Bst. g oder h PBG handelt. Ist in einem Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen oder infolge einer Einsprache unklar, ob ein potentielles Schutzobjekt im Sinn des PBG durch das Bauvorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, hat die zuständige Behörde unter Beizug des Amtes für Kultur (Art. 121 Abs. 2 PBG) in einem dafür geeigneten Verfahren vorfrageweise abzuklären, ob es sich dabei tatsächlich um ein Schutzobjekt handelt und welche Bedeutung (national, kantonal oder lokal) diesem zukommt (sog. Triage). Das Ergebnis dieser "vorfrageweisen" Abklärung (Schutz und Schutzzumfang beziehungsweise Schutzverzicht) hat in eine separate Dispositivziffer der Baubewilligung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG oder – im Fall eines Provokationsverfahrens nach Art. 116 PBG – in eine Schutzverfügung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. c PBG einzufließen, die den Beteiligten gleichzeitig mit dem Entscheid über das Baugesuch zu eröffnen ist (Erw. 4.2). Hinsichtlich dem abzubrechenden Gebäude bestanden für die Vorinstanz keine Hinweise, dass es sich um ein potenzielles Schutzobjekt handeln könnte. Entsprechend konnte die Vorinstanz auf eine formelle Nichtunterschutzstellung des abzubrechenden Gebäudes im Rahmen der Erteilung der Abbruch- bzw. Baubewilligung verzichten (Erw. 4.5). Jedoch wird durch das Bauvorhaben ein potenzielles Schutzobjekt auf dem Nachbargrundstück möglicherweise beeinträchtigt. Entsprechend kann die Unterschutzstellung beziehungsweise der Verzicht darauf nicht ins Dispositiv der Baubewilligung aufgenommen werden, sondern muss in einer separaten, mindestens gleichzeitig mit der Baubewilligung zu eröffnenden Schutzverfügung im Sinn von Art. 121 Abs. 1



Bst. c PBG erfolgen. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BDE 2021 Nr. 59 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



20-6983/20-7007

Entscheid Nr. 59/2021 vom 30. September 2021

Rekurrenten 1
(im Rekurs Nr. 20-7007)

A.____ und B.____
C.____
D.____ und E.____
F.____ und G.____
H.____ und I.____
J.____ und K.____

alle vertreten durch lic.iur. HSG Liliane Kobler, Rechtsanwältin,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Rekurrentin 2
(im Rekurs Nr. 20-6983)

L.____ AG
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufener
Strasse 11, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Beschlüsse vom 17. August 2020)

Rekursgegnerin 1
(im Rekurs Nr. 20-7007)

L.____ AG
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufener
Strasse 11, 9001 St.Gallen

Rekursgegner 2
(im Rekurs Nr. 20-6983)

A.____ und B.____
C.____
D.____ und E.____
F.____ und G.____
H.____ und I.____
J.____ und K.____

alle vertreten durch lic.iur. HSG Liliane Kobler, Rechtsanwältin,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

a) Die L.____ AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Es ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus (Vers.-Nr. 010) überbaut. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das Grundstück Nr. 002, welches mit einem zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus (Vers.-Nr. 020) überbaut ist. Beim Wohnhaus handelt es sich um eine Villa aus dem Jahr 1934, welche vom Architekten N.____ projiziert worden ist. Der Einfachheit halber wird das Wohnhaus Vers.-Nr. 020 im Folgenden als Villa N.____ bezeichnet.

b) Mit Baugesuch vom 29. Mai 2018 beantragte die L.____ AG bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses (Vers.-Nr. 010) und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001. Innert der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Am 27. November 2018 wurde vor Ort ein Augenschein durchgeführt, an welchem auch die kantonale Denkmalpflege (DMP) teilnahm. Gemäss der dazugehörigen Aktennotiz ging die DMP bei der Villa N.____ von einem Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung aus. Die DMP beurteilte insbesondere das Attikageschoss des geplanten Neubaus als kritisch. Durch die wuchtige Ausgestaltung könnte die gegenüberliegende, als schutzwürdig eingestufte, Villa N.____ beeinträchtigt werden. Mit E-Mail vom 12. Dezember 2018 nahm die DMP zum Augenscheinprotokoll Stellung und hielt unter anderem fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht auf das Attikageschoss zu verzichten sei. Die Bauherrschaft zog das Baugesuch am 21. März 2019 zurück.

B.

a) Mit separaten Baugesuchen vom 10. September 2019 beantragte die L.____ AG bei der Baukommission Z.____ die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses (Baugesuch Nr. 2019-001) und die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten samt Tiefgarage (Baugesuch Nr. 2019-002).

b) Innert der Auflagefrist vom 8. bis 21. Oktober 2019 erhoben A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____ sowie J.____ und K.____ einzeln Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Stellungnahme vom 27. November 2019 führte die DMP zuhanden der Baukommission Z.____ aus, dass durch das Bauvorhaben die Villa N.____ als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung betroffen sei. Das Baugesuch sei jedoch nach Rücksprache mit der DMP überarbeitet und in seiner Gestalt angepasst worden. Durch das nun geplante Vorhaben erfolge keine Beeinträchtigung des Schutzobjekts.



Eine Zustimmung im Sinn von Art. 122 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) sei somit nicht notwendig.

d) Mit Beschlüssen vom 17. August 2021 wies der Stadtrat Z.____ – unter anderem gestützt auf die Einschätzung der DMP – die Einsprachen in einem gemeinsamen Beschluss (SRB 2020/001) ganz bzw. teilweise ab und erteilte die Abbruchbewilligung (SRB 2020/002) sowie die Baubewilligung für den Neubau unter Bedingungen und Auflagen (SRB 2020/003). Die Einsprache von D.____ und E.____ wurde teilweise gutgeheissen, indem die Baubewilligung für den Neubau um folgende Auflage ergänzt wurde:

1. [...]
2. Die Isolation der Fenster und Wände zwischen den verglasten Loggien (in den Baueingabeplänen als «Wintergärten» bezeichnet) und den Wohnräumen muss die Anforderungen an eine Aussenisolation erfüllen.
3. [...]

C.

Gegen die Beschlüsse erhoben A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____ sowie J.____ und K.____, alle vertreten durch lic.iur. HSG Liliane Kobler, Rechtsanwältin, St.Gallen, mit Schreiben vom 4. September 2020 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 20-7007; im Folgenden Rekurs 1). Mit Rekursergänzung vom 16. Oktober 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 (2020/001; 73.02.09.02) betreffend Einspracheentscheid (div. Einsprecher vs. Baugesuche Nr. 2019-001 und 2019-002 der L.____ AG; M.____strasse 7; Grundstück Nr. 001; Gebäude Nr. 010) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 (2020/002; 73.02.09.02) betreffend Abbruchbewilligung (L.____ AG, Abbruch Einfamilienhaus Gebäude Nr. 010; M.____strasse 7, Grundstück 001) sowie der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 (2020/003; 73.02.09.02) betreffend Baubewilligung (L.____ AG, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss; M.____strasse 7, Grundstück 001) inkl. Nebenbewilligungen, seien aufzuheben und die Bewilligungen seien zu verweigern.
3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.



4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer von 7,7%.

Es wird zusammenfassend geltend gemacht, dass die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019 den Rekurrenten 1 nicht eröffnet worden sei. Inhaltlich werfe die Stellungnahme sodann Fragen auf. Es sei unklar, weshalb das Vorhaben trotz Attikageschoss im Gegensatz zum Projekt aus dem Jahr 2018 nun plötzlich bewilligungsfähig sei. Aufgrund der Dimensionen des geplanten Mehrfamilienhauses werde die Villa N.____ beeinträchtigt. Entsprechend hätte es auch einer formellen Zustimmung der DMP bedurft. Weiter rügen die Rekurrenten 1, dass für die Villa N.____ wie auch für das abzubrechende Wohnhaus auf dem Baugrundstück kein Unterschutzstellungsverfahren durchgeführt worden sei.

D.

Gegen diese Beschlüsse erhob auch die L.____ AG, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 4. September 2020 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 20-6983; im Folgenden Rekurs 2). Mit Rekursergänzung vom 1. Oktober 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Ziffer III/3 des Einspracheentscheids (SRB 2020/001) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben, soweit die Einsprache von D.____ und E.____ in Bezug auf die Verfügung einer ergänzenden Auflage mit Bezug auf die verglasten Loggien im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen wurde.
2. Die Ziffer III/10 des Einspracheentscheids (SRB 2020/001) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben.
3. Die Ziffer III/2 der Baubewilligung (SRB 2020/003) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben.
4. Unter Kostenfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe die zu beurteilenden Wintergärten zu Unrecht als "verglaste Loggien" eingestuft und fordere daher fälschlicherweise eine thermische Abgrenzung zu den übrigen Wohnräumen.



E.

a) Mit Schreiben vom 11. November 2020 verzichtete die Vorinstanz in beiden Rekursverfahren auf eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 1. Dezember 2020 beantragt die Rekursgegnerin 1 durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs 1 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass keine Beeinträchtigung der Villa N.____ vorliege und entsprechend keine Zustimmungsverfügung erforderlich sei. Die Rekursgegnerin 1 bestreitet weiter, dass es sich beim abzubrechenden Wohnhaus um ein Schutzobjekt handle.

c) Mit Schreiben vom 3. Dezember 2020 verzichteten die Rekursgegner 2 auf eine Vernehmlassung in Rekurs 2.

d) Mit Amtsbericht vom 4. Februar 2021 führt die DMP im Rekurs 1 aus, dass es sich bei der Villa N.____ auf Grundstück Nr. 002 um ein schützenswertes Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung handle. Das abzubrechende Wohnhaus auf dem Baugrundstück weise dagegen keinen kulturellen Zeugniswert auf, weshalb die Schutzwürdigkeit zu verneinen sei. Das geplante Vorhaben sei im Vergleich zum ersten Projekt aus dem Jahr 2018 überarbeitet worden, indem das Attikageschoss reduziert worden sei. Das Kulturobjekt Villa N.____ befinde sich in einem intakten, grosszügigen Garten. Das neue, auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegende Mehrfamilienhaus weise zwar nach wie vor einen deutlichen Massstabsprung auf, werde aber kaum in eine direkte Verbindung zum Kulturobjekt gebracht. Eine Beeinträchtigung des Kulturobjekts könne daher verneint werden.

F.

a) Das Baudepartement führte am 19. März 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie des Leiters der DMP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 23. April 2021 lassen sich die Rekurrenten 1 zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Schreiben vom 23. August 2021 weisen die Rekurrenten 1 darauf hin, dass die Bauverwaltung C.____ aus Gründen des Ortsbildes die Erstellung einer Photovoltaik an der M.____strasse 6 nicht habe in Aussicht stellen können.

d) Mit Schreiben vom 26. August 2021 weist die Rekursgegnerin 1 wiederum darauf hin, dass die Stadt Z.____ nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sei. Sodann werde im kantonalen Objektblatt die M.____strasse differenziert behandelt. Das Grundstück von C.____ liege in der Baugruppe 8.3, das Grundstück der Rekursgegnerin 1 liege dagegen in der Umgebungszone III.



e) Mit Schreiben vom 3. September 2021 halten die Rekurrenten 1 wiederum fest, dass die M.____strasse Teil eines Ortsbildes von kantonalen Bedeutung sei. Entsprechend sei eine Zustimmung der DMP notwendig.

G.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 17. August 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 1 rügen eine Gehörsverletzung. Die Vorinstanz habe sich in den angefochtenen Beschlüssen im Wesentlichen auf die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019 abgestützt, ohne dass den Rekurrenten 1 die Stellungnahme vorgängig zugestellt worden sei. Erst nach Eröffnung der angefochtenen Beschlüsse hätten die Rekurrenten 1 auf Nachfrage hin Einsicht erhalten.



3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör 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 begründeten Entscheid (G. STEINMANN, in: St.Galler Kommentar BV, 3. Aufl., 2014, Art. 29 N 23 ff.). Eine Entscheidempfängerin soll zu den wesentlichen Punkten Stellung nehmen können, bevor der Entscheid gefällt wird. Dazu muss sie vorweg auch Kenntnis von den massgeblichen Akten nehmen können. Der Anspruch auf rechtliches Gehör enthält somit insbesondere auch das Recht, zu jeder Eingabe von Vorinstanz oder Gegenpartei Stellung nehmen zu können (S. RIZVI/S. RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15-17 N 18 und 39).

Nach Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. all jene Akten, die Grundlage einer Anordnung bilden. Abzustellen ist dabei ausschliesslich auf die objektive Bedeutung eines Schriftstücks für die entscheidungswesentliche Sachverhaltsfeststellung. Keine Einsicht muss in Akten gewährt werden, die nicht der Stützung einer behördlichen Anordnung dienen. Dazu gehören vor allem auch die Akten des internen amtlichen Verkehrs, etwa Vorbereitungsunterlagen (Referat) usw. Als interne Akten gelten Unterlagen, denen kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienen, also namentlich Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw. Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Ob ein Aktenstück als intern zu qualifizieren ist, muss nach objektiven Gesichtspunkten geprüft werden. Wenn ein Aktenstück objektiv betrachtet von Bedeutung für die Sachverhaltsfeststellung ist, so unterliegt es ungeachtet einer allfälligen Bezeichnung als internes Dokument der Einsicht. Einsicht ist somit in alle Akten zu gewähren, welche geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheids zu bilden (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 1131 mit Hinweisen; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1).

3.2 Die Vorinstanz stützt sich in den angefochtenen Beschlüssen massgeblich auf die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019. Die Stellungnahme der DMP stellt – entgegen der Ansicht der Rekursgegnerin 1 sowie in Abkehr von BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 (Erw. 3.3) – somit Teil der Sachverhaltsermittlung dar. Auch



wenn die blossе Beurteilung der DMP, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung lediglich eine Stellungnahme – und im Gegensatz zur Zustimmungsvorfügung keine Verfügung – darstellt, wäre sie vorgängig den Beteiligten zum rechtlichen Gehör zuzustellen gewesen. Dies ergibt sich auch aus einem neueren Verwaltungsgerichtsentscheid (VerwGE B 2020/98 vom 8. Juli 2021). Darin wurde festgehalten, dass die Behörde verpflichtet sei, die Parteien vor der Entscheidungsfällung zumindest über die entscheidungswesentlichen Tatsachen in Kenntnis zu setzen, damit sie ihr Einsichtsrecht geltend machen können. Art. 29 Abs. 2 BV vermittele praxisgemäss zwar keinen Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten. Als solche würden Unterlagen gelten, denen für die Behandlung eines Falls kein Beweischarakter zukomme und die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen würden. Berichte und Gutachten von Amtsstellen gehörten aber nicht zu den verwaltungsinternen Akten, sondern würden ebenfalls der Akteneinsicht unterliegen. Entsprechend bejahte das Verwaltungsgericht im zu beurteilenden Fall die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Vorliegend hat die DMP eine Beeinträchtigung von Schutzgegenständen verneint. Mit dieser Feststellung kommt der Stellungnahme durchaus Beweiswert über strittige Sachverhaltselemente zu, weshalb sie nicht zu den verwaltungsinternen Akten zu zählen ist. Daraus folgt, dass die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, die Stellungnahmen vorgängig zum Erlass der angefochtenen Beschlüsse den Rekurrenten 1 (aber auch der Rekursgegnerin 1) zur Einsicht und Stellungnahme zuzustellen. Indem die Vorinstanz die fragliche Stellungnahme den Rekurrenten 1 vorgängig nicht zugestellt hat, hat sie deshalb deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

3.3 Weiter rügen die Rekurrenten 1 eine Verletzung der Begründungspflicht, weil aus dem Schreiben der DMP nicht hervorgehe, inwiefern das Baugesuch "nach Rücksprache" überarbeitet und "in seiner Gestalt angepasst" worden sei.

3.4 Die erforderliche Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Je grösser der Spielraum ist, über welchen die Behörde verfügt und je stärker ein Entscheid in die individuellen Rechte eingreift, desto höhere Anforderungen sind an dessen Begründung zu stellen. Eine korrekte Begründung muss es der Partei ermöglichen, die für den Einzelfall relevanten juristischen Überlegungen der Behörde zu erkennen, um sich mit ihnen sachgerecht auseinanderzusetzen und beurteilen zu können, ob sie sich den Überlegungen anschliessen kann oder den Entscheid gegebenenfalls anfechten will (H.-R. ARTA, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Überblick N 22).

3.5 Das erste Projekt beanstandete die DMP und erachtete es für notwendig, dass auf das Attikageschoss verzichtet werde. Wenn die DMP nun im zweiten Projekt das Attikageschoss als zulässig erachtet, braucht dies einer eingehenderen Begründung. In einer Konstellation



wie der vorliegenden genügen die Ausführungen der DMP in der Stellungnahme vom 27. November 2019 nicht den Anforderungen an die Begründungsdichte. Zwar stellte die DMP fest, dass das Projekt angepasst worden sei, führt aber mit keinem Wort aus, worin diese Anpassungen bestünden und weshalb daher keine Beeinträchtigung mehr vorliege. Damit war es den Einsprechern unmöglich, sich mit den Überlegungen der DMP auseinanderzusetzen und zu beurteilen, ob sie sich dem anschliessen oder die Sache anfechten wollen. Die Begründung der DMP erweist sich damit als ungenügend. Zumal die Vorinstanz für die Behandlung der Einsprachen und die Wahrung entsprechender Parteirechte zuständig ist, ist die Gehörsverletzung ihr anzulasten.

3.6 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht (BGE 126 I 72, 110 Ia 82). Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 990).

3.7 Im vorliegenden Fall verfügt die Rekursinstanz zum einen über volle Kognition. Zum anderen konnten sich die Rekurrenten 1 im Rahmen des Rekursverfahrens zu der entsprechenden Eingabe äussern. Sodann konnte die DMP ihren Standpunkt im Rahmen der Vernehmung und des Augenscheins darlegen. Unter diesen Umständen ist eine Heilung des Verfahrensmangels angezeigt.

4.

Die Rekurrenten 1 machen geltend, dass es sich beim abzubrechenden Gebäude sowie der gegenüberliegenden Villa N.____ um Schutzobjekte handle. Entgegen den Einsprachen sei aber weder über den Schutz des abzubrechenden Gebäudes noch über denjenigen der Villa N.____ befunden worden. Dagegen wendet die Rekursgegnerin 1 ein, dass beim abzubrechenden Gebäude – den Ergebnissen des Augenscheins vom 27. November 2018 entsprechend – keine Schutzwürdigkeit habe festgestellt werden können. Dementsprechend bestünde keine Grundlage für eine Unterschutzstellung. Hinsichtlich der Villa N.____ verweist die Rekursgegnerin 1 auf die Feststellung der DMP, wonach keine Beeinträchtigung des Schutzobjekts vorliege.

4.1 Gemäss Art. 115 Bst. g PBG sind Baudenkmäler Schutzobjekte. Als solche gelten herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellen Zeugniswert. Es können einzelne



bauliche Objekte oder bauliche Gesamtheiten sein. Bei einem Einzelobjekt kann sich der schützenswerte Eigenwert auf das Ganze oder auch nur Teile davon beziehen. Bei Baugruppen (Ensembles) und Ortsbildern können einzelne oder alle Objekte aufgrund ihres Eigenwerts und/oder ihrer Stellung innerhalb des Ortsbilds, einer Baugruppe oder eines Ensembles als Teil der Gesamtheit Schutzobjekte sein (W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 N 43 und 75). Mit dem Schutz von baulichen Gesamtheiten ist ihre äussere Erscheinungsform, das Gesamtbild, verbunden. Für die Schutzobjekte Baugruppe beziehungsweise Ensembles und Ortsbild ist das Zusammenwirken von Baukörpern und Freiräumen an einem bestimmten Ort wesentlich. Diese werden durch einheitsstiftende Elemente definiert und eingegrenzt, die das zu schützende charakteristische Bild ausmachen. Der zu schützende besondere kulturelle Wert baulicher Gesamtheiten ergibt sich weniger aus dem Wert ihrer Bestandteile, sondern vielmehr aus deren Zusammenwirken zu einem charakteristischen Ganzen (ENGELER, a.a.O., § 7 N 81 f.).

4.2 In der Regel sind Baudenkmäler und archäologische Denkmäler nach Art. 115 Bst. g und h PBG dann rechtlich geschützt, wenn diese von der zuständigen Behörde im dafür vorgesehenen Verfahren unter Schutz gestellt werden (Art. 121 PBG), ausser bei einem Schutz durch Rechtssatz (Gesetz oder Verordnung) oder bei einem ex-lege-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG (ENGELER, a.a.O., § 7 N 45). Nach Art. 176 Abs. 2 PBG sind Baudenkmäler von Gesetzes wegen (ex lege) geschützt, bis ein Schutzinventar nach PBG (Bst. a) oder eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist (Bst. b). Daraus ergeben sich die nachfolgenden drei Konstellationen: Lag in einer Gemeinde am 1. Oktober 2017 eine Schutzverordnung vor, die nicht älter als 15 Jahre war, besteht in dieser Gemeinde kein ex-lege-Schutz (1. Konstellation). Umgekehrt besteht ex-lege-Schutz dann, wenn eine Schutzverordnung am 1. Oktober 2017 älter als 15 Jahre war. Dieser ex-lege-Schutz gilt solange, bis ein Schutzinventar nach PBG vorliegt oder die Schutzverordnung nach den Bestimmungen des PBG revidiert ist (2. Konstellation). Das Gleiche ergibt sich, wenn die Gemeinde am 1. Oktober 2017 weder über eine Schutzverordnung noch über ein Schutzinventar verfügte (3. Konstellation). Folge dieses ex-lege-Schutzes ist, dass nun bei potentiellen Schutzobjekten – d.h., bei Bauten oder Ensembles, bei denen ein hinreichend konkreter Schutzverdacht besteht –, die Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sind, von der zuständigen Behörde "vorfrageweise" abzuklären ist, ob es sich dabei um ein Schutzobjekt im Sinn von Art. 115 Bst. g oder h PBG handelt. Im Rahmen dieser Prüfung ist der besondere kulturelle Zeugniswert zu ermitteln. Wird dieser nachgewiesen, ist das Objekt als Schutzobjekt zu betrachten (ENGELER, a.a.O., § 7 N 123 f.) und formell unter Schutz zu stellen. Ist also in einem Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen oder infolge einer Einsprache unklar, ob ein potentielles Schutzobjekt im Sinn des PBG durch das Bauvorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, hat die zuständige Behörde unter



Beizug des Amtes für Kultur (Art. 121 Abs. 2 PBG) vorfrageweise abzuklären, ob es sich dabei tatsächlich um ein Schutzobjekt handelt und welche Bedeutung (national, kantonal oder lokal) diesem zukommt (sog. Triage; J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 121 N 7). Das Ergebnis dieser "vorfrageweisen" Abklärung (Schutz und Schutzzumfang beziehungsweise Schutzverzicht) hat in eine separate Dispositivziffer der Baubewilligung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG (BEREUTER, a.a.O., Art. 121 N 7) oder – im Fall eines Provokationsverfahrens nach Art. 116 PBG – in eine Schutzverfügung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. c PBG einzufließen, die den Beteiligten gleichzeitig mit dem Entscheid über das Baugesuch zu eröffnen ist.

4.3 Die Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.____ datiert vom 3. Juli 1996 und war somit am 1. Oktober 2017 älter als 15 Jahre. Folglich sind in der Politischen Gemeinde Z.____ Baudenkmäler und archäologische Denkmäler nach Art. 115 Bst. g und h PBG derzeit von Gesetzes wegen nach Art. 176 Abs. 2 PBG geschützt. Weder das abzubrechende Gebäude noch die gegenüberliegende Villa N.____ sind in der Schutzverordnung gelistet.

4.4 Im angefochtenen Beschluss hielt die Vorinstanz – unter Verweis auf das Schreiben der DMP vom 27. November 2019 – fest, dass es sich beim abzurechnenden Gebäude (Vers.-Nr. 010) um kein Schutzobjekt handle. Es verneinte einen besonderen kulturellen Zeugniswert und damit die Schutzwürdigkeit, da es sich um ein normales durchschnittliches Einfamilienhaus aus den 1950er-Jahren handle.

4.5 Im Rahmen des ersten Projekts erkundigte sich die Vorinstanz bei der DMP hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des abzubrechenden Gebäudes. Mit E-Mail vom 6. September 2018 teilte eine Vertreterin der DMP mit, dass keine Hinweise auf ein Schutzobjekt bestehen würden. Am Augenschein zum ersten Projekt bestätigte die Vertreterin der DMP sodann, dass beim abzubrechenden Gebäude keine Schutzwürdigkeit bestehe. Die Vertreterin der DMP korrigierte zwar ihre Aussage dahingehend, dass keine Begehung des Gebäudes erfolgt sei und entsprechend die Schutzwürdigkeit nicht (abschliessend) geprüft worden sei. Mit der Kenntnis des Architekten und Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds allein könne jedoch keine Schutzwürdigkeit festgestellt werden. Bereits vor diesem Hintergrund bestanden für die Vorinstanz keine Hinweise, dass es sich beim fraglichen Objekt um ein potenzielles Schutzobjekt handeln könnte. In der Stellungnahme vom 27. November 2019 zum zweiten Projekt machte die DMP zwar keine expliziten Ausführungen zum abzubrechenden Gebäude. Jedoch trägt das Schreiben den Betreff "M.____strasse 7: Abbruch, Neubau". Damit hat die DMP den Abbruch – entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 – sehr wohl mitberücksichtigt und hätte wohl interveniert, wenn ein potenzielles Schutzobjekt betroffen wäre. Die Rekurrenten 1 bringen auch keine Einwände vor, welche die Einschätzung der DMP in Zweifel ziehen könnten. Aufgrund der Gesamtumstände durfte die



Vorinstanz ohne weiteren Einbezug durch die DMP davon ausgehen, dass beim Gebäude Vers.-Nr. 010 kein ausreichend konkreter Schutzverdacht bestehe. Auch die Eingabe der Rekurrenten 1 vom 23. August 2021 vermag keinen Schutzverdacht betreffend Ortsbild zu begründen. Die Rekurrenten 1 stützen sich auf ein (nicht belegtes) E-Mail der Baukommission und somit einer unzuständigen Stelle. Hinzukommt, dass die DMP als Fachstelle weder im ersten noch im zweiten Projekt Anhaltspunkte für ein schützenswertes Ortsbild festgestellt oder zumindest angedeutet hat. Eine ungenügende Sachverhaltsabklärung kann der Vorinstanz daher ebenfalls nicht vorgeworfen werden. Entsprechend konnte die Vorinstanz – mangels Schutzverdacht bzw. mangels Vorliegens eines potenziellen Schutzobjekts – auf eine formelle Nichtunterschutzstellung des abzubrechenden Gebäudes (Vers.-Nr. 010) im Rahmen der Erteilung der Abbruch- bzw. Baubewilligung verzichten.

4.6 Anders präsentiert sich die Sachlage dagegen bei der gegenüberliegenden Villa N.____. Gemäss Schreiben der DMP vom 27. November 2019 handelt es sich dabei um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Die DMP verneinte jedoch eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts, da das Vorhaben nach Rücksprache überarbeitet und in seiner Gestalt angepasst worden sei. Neben dem Verweis auf das Schreiben der DMP führte die Vorinstanz im Einspracheentscheid zusätzlich aus, dass die Villa N.____ nie in einem der öffentlichen Auflage und der Einsprachemöglichkeit unterstehenden Verfahren formell unter Schutz gestellt worden sei. Würde bei einem Einzelobjekt wie der Villa N.____, deren Schutzwürdigkeit sich einzig aus dem ex-lege-Schutz gemäss Beurteilung der DMP ergebe, ein Umgebungsschutz in einem derart grossen Umkreis bejaht, würde dies die Rechtssicherheit massiv beeinträchtigen.

4.7 Den Ausführungen der Vorinstanz ist insofern zuzustimmen, als die rechtlich verbindliche und durch ordentliche Rechtsmittel überprüfbare Beurteilung von Schutz und Schutzzumfang der Villa N.____ noch ausstehend ist. Die Beurteilung der Frage, ob ein unter Schutz gestelltes Bau- oder archäologisches Denkmal, beeinträchtigt oder gar beseitigt werden darf (Art. 122 Abs. 3 PBG), setzt die förmliche Unterschutzstellung voraus (BEREUTER, a.a.O., Art. 122 N 5). Nur so können Schutz sowie Schutzzumfang rechtlich sichergestellt und verfügt werden. Mit der Einschätzung der DMP wurde erst ein konkreter Schutzverdacht hinsichtlich der Villa N.____ bestätigt. Die Vorinstanz hat als nächstes also "vorfrageweise" zu beurteilen, ob und in welchem Umfang die Villa N.____ tatsächlich geschützt ist. Hierzu hat sie – nach vorgängiger sachgemässer Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 139 PBG, in das sämtliche von der Unterschutzstellung beziehungsweise vom Verzicht auf die Unterschutzstellung möglichen Betroffenen auf geeignete Art einzubeziehen sein werden – unter Beizug des Amtes für Kultur (Art. 121 Abs. 2 PBG) abzuklären, ob es sich bei der Villa N.____ tatsächlich um ein Schutzobjekt im Sinn des PBG handelt, und – falls ja – ob diesem



nationale, kantonale oder lokale Bedeutung zukommt. Weiter wird der Schutzzumfang festzulegen sein, denn nur so kann eine allfällige Beeinträchtigung durch ein benachbartes Bauvorhaben überhaupt erst beurteilt werden. Weil vorliegend ein potenzielles Schutzobjekt im Sinn des PBG durch ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück möglicherweise beeinträchtigt wird, kann die Unterschutzstellung beziehungsweise der Verzicht darauf nicht ins Dispositiv der Baubewilligung aufgenommen werden (vgl. dazu BEREUTER, a.a.O., Art. 122 N 5), sondern muss in einer separaten, mindestens gleichzeitig mit der Baubewilligung zu eröffnenden Schutzverfügung im Sinn von Art. 121 Abs. 1 Bst. c PBG erfolgen. Entsprechend sind auch die Eigentumsbeschränkungen nach Art. 122 Abs. 1 PBG festzulegen. Der Umfang der Schutzmassnahmen bestimmt sich nach dem Ziel, den besonderen kulturellen Zeugniswert des Objekts langfristig zu erhalten (Schutzziel). Ob und in welchem Ausmass auch die Umgebung in die Schutzmassnahmen einbezogen wird, ergibt sich aus der Bedeutung des Schutzobjekts und den möglichen Gefährdungen. Der Umfang des Schutzes muss aber eine zeitgemässe Nutzung und Anpassung des Objekts und seiner Umgebung ermöglichen (Art. 122 Abs. 2 PBG) (BEREUTER, a.a.O., Art. 121 N 7 sowie Art. 122 N 5, 8; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1 Ziff. 4d). Die Rüge der Rekurrenten 1 ist somit begründet. Bereits aufgrund der fehlenden förmlichen Unterschutzstellung bzw. Nichtunterschutzstellung der Villa N.____ ist der Rekurs 1 teilweise gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung für den Neubau (SRB 2020/003) sowie die Ziffern 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 10 des Einspracheentscheids (SRB 2020/001) sind aufzuheben.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens rechtswidrigerweise trotz eines entsprechenden Schutzverdachts nicht über den Schutz der Villa N.____ befunden wurde. Aus diesem Grund sind die angefochtene Baubewilligung für den Neubau (SRB 2020/003) sowie die Ziffern 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 10 des Einspracheentscheids (SRB 2020/001) aufzuheben. Die Sache ist zur Beurteilung über den Schutz der Villa N.____ – samt Durchführung des entsprechenden Verfahrens – sowie zur neuen Entscheidung über das Baugesuch an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Rekurs 1 erweist sich somit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Bei dieser Ausgangslage ist auf die übrigen Einwände gegen die Baubewilligung betreffend Neubau nicht weiter einzugehen. Hinsichtlich der gerügten Abbruchbewilligung erweist sich der Rekurs 1 jedoch als unbegründet.

6.

Zumal die Baubewilligung für den Neubau – und damit auch die im Rekurs 2 angefochtene Auflage – aufgehoben wird, erweist sich der Rekurs 2 als gegenstandslos und wird von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben.



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. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauherr und Baueinsprecher mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (VerwGE vom 17. August 1999 i.S. H.S.). So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP).

7.2 Die Entscheidegebühr für beide Rekursverfahren beträgt insgesamt Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die Vorinstanz hat vorliegend nicht über die Unterschützstellung der Villa N.____ befunden. Dies stellt eine Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften dar, weshalb die amtlichen Kosten gemäss Art. 95 Abs. 2 VRP der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen sind. Da aber vorliegend erstmals über die Thematik der "vorfrageweisen" Prüfung der Schutzwürdigkeit eines potenziellen Schutzobjekts auf einem Drittgrundstück im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens entschieden wird, ist gestützt auf Art. 95 Abs. 3 VRP auf die Erhebung der amtlichen Kosten bei der Politischen Gemeinde Z.____ zu verzichten.

7.3 Der von C.____ am 16. September 2020 im Rekurs 1 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.4 Der von der L.____ AG am 15. September 2020 im Rekurs 2 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.

Im Rekurs 1 stellen die Rekurrenten 1 sowie die Rekursgegnerin 1 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^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Von den Verteilungsgrundsätzen kann abgewichen und die Prozesskosten können nach Ermessen verteilt werden, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem



Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO).

8.2 Die Rekurrenten 1 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). Die ausseramtliche Entschädigung ist in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen. Die ausseramtliche Entschädigung ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

8.3 Aufgrund der Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften hat auch die anwaltlich vertretene Rekursgegnerin 1 Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Die Politische Gemeinde Z.____ hat die Rekursgegnerin 1 ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zu entschädigen. Weil die zu entschädigende Rekursgegnerin 1 selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Daher muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallichem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 194).

8.4 Im Rekurs 2 stellt die Rekurrentin 2 ebenfalls ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Zumal die Gegenstandslosigkeit im Rekurs 2 durch den im Rekurs 1 festgestellten Verfahrensfehler verursacht worden ist, hat die anwaltlich vertretene Rekurrentin 2 auch im Rekurs 2 Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Diese ist ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen. Die Entschädigung fällt tiefer aus als im Rekurs 1. Dies vor dem Hintergrund, dass der durchgeführte Augenschein nur im Rekurs 1 erforderlich war. Die Politische Gemeinde Z.____ hat somit die Rekurrentin 2 für den Rekurs 2 ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zu entschädigen. Die Mehrwertsteuer ist wiederum nicht zu berücksichtigen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 20-7007 von A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____, alle Z.____, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung für den Neubau (SRB 2020/003) vom 17. August 2020 sowie die Ziffern 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 10 des Einspracheentscheids (SRB 2020/001) vom 17. August 2020 werden aufgehoben. Die Sache wird im Sinn der Erwägungen zur Veranlassung der "vorfrageweisen" Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Villa N.____ (Vers.-Nr. 020) und zur anschliessenden neuen Entscheidung über das Baugesuch zurückgewiesen.

c) Der Rekurs Nr. 20-6983 der L.____ AG wird zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von insgesamt Fr. 4'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.

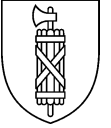
b) Der am 16. September 2020 von C.____ im Rekurs Nr. 20-7007 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der am 16. September 2020 von der L.____ AG im Rekurs Nr. 20-6983 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____ im Rekurs Nr. 20-7007 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der L.____ AG im Rekurs Nr. 20-7007 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt die L.____ AG ausseramtlich mit Fr. 3'250.–.



c) Das Begehren der L.____ AG im Rekurs Nr. 20-6983 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt die L.____ AG ausseramtlich mit Fr. 2'750.-.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin