



Fall-Nr.:	20-935
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.09.2020
Entscheiddatum:	24.08.2020

BDE 2020 Nr. 79

Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 6 Ziff. 1 EMRK, Art. 7, 45 Abs. 1 VRP. In Bezug auf die Legitimation ist einzig entscheidend, dass der Rekurrent mit der betreffenden Rüge eine Aufhebung, Änderung oder Ergänzung der angefochtenen Baubewilligung als solcher erwirken kann und ihm dadurch ein (tatsächlicher) praktischer Nutzen entsteht (Erw 1.2.1). Dass eine Baukommission unter Umständen mehrmalig eine Bauprojektänderung bzw. ein Baugesuch auf dem gleichen Grundstück zu beurteilen hat, ist nicht aussergewöhnlich und systembedingt. Dies stellt kein Ausstandsgrund dar (Erw. 3.2). Für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind verschiedene Anknüpfungspunkte möglich. So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume oder – wenn in erster Linie ein besserer Immissionsschutz erreicht werden soll – auf die Orientierung bezüglich der Aussenräume, wie Sitzplatz oder Balkonanordnungen, abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierende erscheint. Folglich kann je nach örtlichen Verhältnissen auch eine der Kurzseiten eines Gebäudes als Hauptwohnseite ausgestaltet sein (Erw. 4.3).

BDE 2020 Nr. 79 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-935

Entscheid Nr. 79/2020 vom 24. August 2020

Rekurrenten

A.____ und B.____
vertreten durch C.____

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 13. Januar 2020)

Rekursgegnerin

D.____ AG
vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, St.Galler
Strasse 99, 9201 Gossau

Betreff

Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus mit Garage, GS-Nr. 001,
G.____strasse 14)



Sachverhalt

A.

a) Die D.____AG, Y.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 18. Juli 1994 in der Wohnzone (WE). Es ist mit dem Einfamilienhaus mit der Versicherungs-Nr. 002 überbaut. A.____ und B.____, Y.____, sind Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 003.

b) Mit Beschluss vom 29. April 2019 hat die Baukommission Z.____ erstmalig die Baubewilligung für die Erstellung eines zweiten Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Nr. 001 unter Bedingungen und Auflagen erteilt. In der Folge erhob der damalige Eigentümer von Grundstück Nr. 003 C.____, Z.____, vertreten durch lic.iur. Thomas Bösch, Rechtsanwalt, St.Gallen, Rekurs beim Baudepartement. Mit Entscheid vom 2. Juni 2020 hat das Baudepartement das Verfahren wegen Gegenstandslosigkeit abgeschlossen, da das ursprüngliche Baugesuch von der Grundeigentümerin zurückgezogen wurde.

B.

a) Mit Projektänderung bzw. vollständigem Baugesuch vom 18. Juli 2019 beantragte die D.____AG bei der Baukommission Z.____ wiederum die Baubewilligung für die Erstellung eines zweiten Einfamilienhauses mit Garagen auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 27. August bis 9. September 2019 erhob erneut C.____ durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschluss vom 13. Januar 2020 erteilte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von C.____ ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob C.____ mit Schreiben vom 28. Januar 2020 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baukommission der Gemeinde Z.____ vom 13. Januar 2020 seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die vorbefassten Mitglieder der Vorinstanz hätten in den Ausstand treten müssen. Sodann sei der grosse Grenzabstand vom vorliegenden Bauprojekt, eventualiter der massgebliche Gebäudeabstand gegenüber dem bestehenden Gebäude auf Grundstück Nr. 001 nicht eingehalten.



D.

a) Mit Schreiben vom 5. März 2020 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 5. März 2020 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, Gossau, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, der Vorwurf der Befangenheit sei unzutreffend. Weiter sei ohnehin die Legitimation von C.____ zu verneinen. Sodann seien der grosse Grenzabstand sowie der Gebäudeabstand eingehalten. Sofern die Rekursinstanz zu einer anderen Auffassung gelangen würde, werde eine Ausnahmegewilligung beantragt.

c) Mit Schreiben vom 30. März 2020 lässt sich C.____ nochmalig zu den Vorbringen der Rekursgegnerin vernehmen und teilt den Eigentümerwechsel des Grundstücks Nr. 003 mit. Er reicht eine Vollmacht ein, die ihn im vorliegenden Rekursverfahren als Vertreter der neuen Eigentümer, A.____ und B.____, ausweist. Zudem stellt er sich neu auf den Standpunkt, das Bauprojekt sei unpassend.

E.

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

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 Rekursgegnerin bestreitet die Legitimation des ursprünglichen bzw. der neuen Rekurrenten. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der Rekurrent bzw. die Rekurrenten für ein Bauprojekt auf dem Nachbargrundstück die Einhaltung des Gebäudeabstands auf der von ihnen abgewandten Seite verlangen können. Es fehle am verlangten Rechtsschutzinteresse.

1.2.1 Zur Erhebung des Rekurses ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (Art. 45 Abs. 1 VRP). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss sich das tatsächliche Interesse nicht auf jede einzelne Rüge beziehen. Bei einer Baubewilligung ist das schutzwürdige Interesse einzig mit Blick auf das gesamte Vorhaben zu ermitteln (BGE 137 II 30). Ob die vom Rekurrenten dabei



konkret gerügten Normen etwa die ihm zugewandte oder von ihm abgewandte Seite der geplanten Fassade betrifft, ist somit nicht massgeblich. Entscheidend ist einzig, dass der Rekurrent mit der betreffenden Rüge eine Aufhebung, Änderung oder Ergänzung der angefochtenen Baubewilligung als solcher erwirken kann und ihm dadurch ein (tatsächlicher) praktischer Nutzen entsteht (G. GEISSER/T. ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, N 14 zu Art. 45).

1.2.2 C.____ war früher Eigentümer des an die Liegenschaft der Rekursgegnerin angrenzenden Grundstücks Nr. 003. Heute sind es die Rekurrenten. Durch diese örtliche Nähe war C.____ bzw. sind die Rekurrenten durch das Bauprojekt mehr als die Allgemeinheit betroffen. Folglich ist die Rekursberechtigung gegeben und die Rekurrenten können sämtliche Rügen vorbringen, die eine Aufhebung der Baubewilligung zur Folge haben könnten und ihnen dadurch einen praktischen Nutzen verschaffen würden. So auch eine allfällige Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften.

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. 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 13. Januar 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 eine Verletzung der Ausstandspflicht geltend. Die Vorinstanz habe das vorliegende Bauprojekt der Sache nach bereits mit Entscheid vom 29. April 2019 gutgeheissen. Damit sei das gespiegelte Bauprojekt schonmalig bewilligt worden und die Behörde im vorliegenden Verfahren befangen.

Nach Ansicht der Rekursgegnerin hätte sich das Ausstandsbegehren immer gegen einzelne Personen zu richten. Weiter liege keine Vorbefassung vor, weshalb der Anschein der Befangenheit zu verneinen sei.

3.1 Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) gewährleistet den Anspruch auf richtige Zusammensetzung der Entscheidbehörde. Von der entscheidenden Behörde und deren Mitgliedern wird zudem ein gewisses Mass an Unabhängigkeit verlangt (G. STEINMANN, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.],



Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich/St.Gallen 2014, N 35 zu Art. 29 BV). Wegen fehlender Unabhängigkeit können Mitglieder von gerichtlichen und von Verwaltungsbehörden unter anderem dann abgelehnt werden, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken (BGE 127 I 198). Die in Art. 29 BV statuierten Verfahrensgarantien gelten in allen Gerichts- sowie Verwaltungsverfahren; ihr Anwendungsbereich ist weiter als derjenige von Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101; abgekürzt EMRK; HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, N 829 unter Hinweis auf BGE 131 II 169).

Die bundesgerichtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit der Mitglieder einer Entscheidbehörde werden im kantonalen Recht in Art. 7 Abs. 1 VRP konkretisiert. Danach haben Behördenmitglieder, öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige, die Anordnungen treffen, solche vorbereiten oder daran mitwirken, von sich aus in den Ausstand zu treten:

- a) wenn sie selbst, ihre Verlobten oder Ehegatten, ihre eingetragenen Partner, ihre Verwandten und Verschwägerten bis und mit dem dritten Grad, ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder, der eingetragene Partner eines Elternteils oder die Kinder des eingetragenen Partners an der Angelegenheit persönlich beteiligt sind. Der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft fort;
- b) wenn sie Vertreter, Beauftragte, Angestellte oder Organe einer an der Angelegenheit beteiligten Person sind oder in der Sache Auftrag erteilt haben;
- b^{bis}) wenn sie bei einer Anordnung einer Vorinstanz mitgewirkt haben;
- c) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

Der letztgenannte Ausstandsgrund verlangt nicht, dass der Betroffene tatsächlich befangen ist. Es genügt, wenn das betroffene Mitglied befangen sein könnte oder befangen erscheint. Allein das persönliche Empfinden einer Partei reicht dafür nicht aus. Das Misstrauen in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit müssen vernünftige Gründe objektiv rechtfertigen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 191). Misstrauen in die Unparteilichkeit kann namentlich in einem bestimmten subjektiven Verhalten der betroffenen Person oder in funktionellen und organisatorischen Gegebenheiten begründet sein. Funktionelle und organisatorische



Gründe werden aber nicht grundsätzlich als Ausstandsgründe anerkannt (I. HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, N 448). Befangenheit ist in der Regel zu bejahen, wenn eine besonders ausgeprägte Freundschaft oder Feindschaft besteht. Als befangen gilt auch, wer ein unmittelbares persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens hat (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 192).

3.2 Grundsätzlich haben sich Ausstandsbegehren immer gegen einzelne Personen zu richten (vgl. BDE Nr. 36/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 2.3.3; BDE Nr. 48/2019 vom 6. August 2019 Erw. 2.2; BDE Nr. 73/2019 vom 5. Dezember 2019 Erw. 3.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/III/7), weil die Befangenheit einen inneren Gemütszustand betrifft. Deshalb können nur natürliche Personen, nicht aber eine Gesamtbehörde befangen sein (vgl. CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 180; B. SCHINDLER, Die Befangenheit der Verwaltung, Zürich 2002, S. 75 ff.; BDE Nr. 33/2016 vom 28. Juni 2016 Erw. 2.1.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/III/7). Die Rüge der Rekurrenten ist schon deshalb unbegründet, weil sie sich allgemein gegen die Mitglieder der vorinstanzlichen Entscheidbehörde richtet. Sodann kann in der Politischen Gemeinde Z.____ gemäss Art. 2 des Baureglementes der Politischen Gemeinde Z.____ vom 10. Dezember 2013 (abgekürzt BauR) für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Aufgaben eine Baukommission eingesetzt werden. Dabei nehmen die Mitglieder der Baukommission bzw. der Vorinstanz keine persönlichen, sondern ausschliesslich öffentliche Interessen wahr. Dass eine Baukommission mehrmalig eine Bauprojektänderung bzw. ein Baugesuch auf dem gleichen Grundstück zu beurteilen hat, ist nicht aussergewöhnlich und systembedingt – selbst wenn die Änderungen am Bauvorhaben minim oder bereits zu einem früheren Zeitpunkt fälschlicherweise mit einer Auflage bejahend verfügt worden sind. Jedenfalls stellt dies kein Ausstandsgrund dar. Das Ausstandsbegehren gegen die Mitglieder der Baukommission ist folglich unbegründet und abzuweisen.

4.

Die Rekurrenten beanstanden zudem, dass das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand verletze. Beim vorliegenden Bauprojekt gehe die Ostseite der Südseite als Hauptwohnseite vor. Auf der Ostseite würde doppelt so viel "Hauptaktivität des Wohnens" stattfinden wie hinter der Südfassade und es gäbe mehr Fensterfläche. Im Erdgeschoss würden Küche und Esszimmer funktional nicht der Südseite zugeordnet werden können; im Obergeschoss sei nur eins der drei Kinderzimmer nach Süden gerichtet. Auch der Aussenbereich würde im Osten und Westen mehr Platz bieten, während der südliche Sitzplatz an eine Böschung grenze. Jedoch sei es nach richtiger Auslegung von Art. 16 BauR unzulässig, die Hauptwohnseite nach Osten auszurichten. Eine andere Auslegung würde dem Zweck der Wohnhygiene widersprechen. Sodann würde sich auch aus Art. 34 Abs. 4 Bst. b BauR nicht schliessen lassen, dass eine Hauptwohnseite nach



Osten erlaubt sei. Selbst wenn eine Hauptwohnseite nach Osten erlaubt sein sollte, müsste der grosse Grenzabstand von der längeren Hauptwohnseite eingehalten werden. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

Nach Ansicht der Rekursgegnerin stellt Art. 16 Abs. 1 BauR den Nutzungszweck einer Wohnseite ins Zentrum und nicht das Längenmass. Sodann befasse sich der besagte Artikel nicht mit der Definition der Hauptwohnseite, sondern mit jener des Grenzabstands. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 BauR würden nämlich bezüglich des grossen Grenzabstands ausschliesslich Süden oder Westen in Frage kommen. Beim projektierten Gebäude sei im Erdgeschoss von Norden nach Süden ausgerichtet die Küche, der Essraum und der Wohnraum angeordnet, der im Süden in den Sitzplatz und den Aussenbereich übergehe. Auf der Westseite seien demgegenüber bloss wenige und kleine Fenster vorgesehen, die keinen direkten Übergang in den Aussenraum ermöglichen. Entsprechend sei die Ausrichtung der Baute von Norden nach Süden gestaltet, womit die Hauptwohnseite klarerweise Richtung Süden orientiert sei.

4.1 Nach Art. 31 BauR beträgt der grosse Grenzabstand in der Wohnzone WE 8 m. Art. 16 BauR mit der Marginalie "Grenzabstand für Bauten, Definition" lautet wörtlich wie folgt:

"Der grosse Grenzabstand dient hauptsächlich der Wohnhygiene von Bauten auf dem eigenen Grundstück. Er ist gegenüber der längsten nach Süden oder Westen orientierten Hauptwohnseite einzuhalten.

Der kleine Grenzabstand dient hauptsächlich dem Schutz der Nachbarschaft. Er ist auf allen übrigen Gebäudeseiten einzuhalten."

Gemäss Art. 34 Abs. 4 Bst. b BauR darf die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung nicht gegen Norden orientiert sein.

4.2 Vorab ist der Rekursgegnerin zuzustimmen, dass Art. 16 Abs. 1 BauR gemäss Marginale sowie der Systematik des Baureglements die Definition des grossen Grenzabstands und nicht die der Hauptwohnseite beinhaltet. Die Bestimmung bezieht sich einzig darauf, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist und nicht wo die Hauptwohnseite zu liegen hat. Aufgrund des klaren Wortlauts lässt sich offensichtlich nicht aus dieser Bestimmung ableiten, in welche Himmelsrichtung die Hauptwohnseite – nach Ansicht der Rekurrenten Osten – nicht ausgerichtet sein darf.

Hinzu kommt, dass in Art. 34 Abs. 4 Bst. b BauR ausdrücklich geregelt ist, dass die Ausrichtung der Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume gegen Norden unzulässig ist. Die Ostausrichtung ist in dieser Bestimmung nicht erwähnt. Auch aus diesem Grund erscheint die von den Rekurrenten vertretene Auslegung als unzutreffend.



4.3

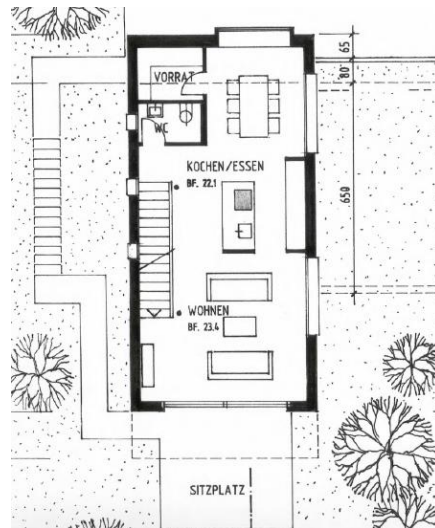
4.3.1 Der grosse Grenzabstand dient nicht in erster Linie dem Nachbarnschutz, sondern will im Interesse der Wohnhygiene eine gute Besonnung und Belichtung der Hauptfassade gewährleisten (VerwGE vom 14. Juli 1976 i.S. L.). Auf dieser Seite soll durch den grösseren Abstand aber auch der Immissionsschutz verbessert werden, da hier auch regelmässig der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt. Aufgrund dieser Zielsetzung sind für die Bestimmung der massgeblichen Hauptwohnseite verschiedene Anknüpfungspunkte möglich. So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume, wobei die Nutzung des Wohn- und Essbereichs dabei regelmässig ausgeprägter als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume ist, oder – wenn in erster Linie ein besserer Immissionsschutz erreicht werden soll – auf die Orientierung bezüglich der Aussenräume, wie Sitzplatz oder Balkonanordnungen, abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierende erscheint (vgl. BEZ 2005, Nr. 21, S. 18 f.). Folglich kann je nach örtlichen Verhältnissen auch eine der Kurzseiten eines Gebäudes als Hauptwohnseite ausgestaltet sein (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 10.1; VerwGE B 2013/50, 2013/51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3.1.2 und 3.1.4).

4.3.2 Für die Bestimmung der für den grossen Grenzabstand relevanten Gebäudeseite legt Art. 16 Abs. 1 BauR entsprechend der allgemeinen Ausführungen mehrere Kriterien fest. Unter anderem stellt er auf deren geographische Orientierung ab ("nach Süden oder Westen"). Aufgrund der eindeutigen Ausrichtung des rechteckigen Bauprojekts in die vier Himmelsrichtungen lassen sich vorliegend ohne weiteres die Süd- und Westseite feststellen.

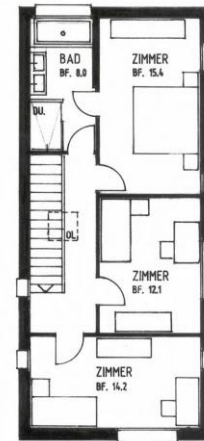
4.3.3 Sodann ist der grosse Grenzabstand gegenüber der "Hauptwohnseite" einzuhalten. Beim projektierten Einfamilienhaus befindet sich im Erdgeschoss auf der Südseite der Wohnbereich, der in die offene Küche und den Essbereich übergeht. Die Fassade besteht in diesem Bereich grossmehrheitlich aus Fenstern (zweiflügelig und bodentief). Ein Sitzplatz schliesst direkt an die südliche Fensterfront an. Im Gegensatz dazu sind hinter der westlichen Gebäudefassade im Erdgeschoss mehrheitlich Gebäudeteile vorhanden, die nur der Erschliessung und/oder nur dem kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen dienen, so namentlich der Treppenaufgang sowie das Bad und die Vorratskammer. Die Westfassade ist in diesem Bereich einzig mit drei kleinen quadratischen Fenstern versetzt. Im Obergeschoss befindet sich im Süden die Längsseite eines Schlafzimmers mit einem grossen Fenster. Eine der beiden kurzen Seiten desselben Zimmers zeigt nach Westen. Im Übrigen befinden sich auf der Westseite, wiederum ähnlich wie im Erdgeschoss, Treppenaufgang, Gang und Bad. In einer Gesamtbetrachtung lässt sich insbesondere aufgrund der ausgeprägten Nutzung der Südseite im Erdgeschoss mit der grossen Fensterfront und dem anschliessenden Sitzplatz sagen, dass



die südliche Gebäudeseite als "Hauptwohnseite" im Sinn von Art. 16 Abs. 1 BauR zu qualifizieren ist.



Grundriss Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

4.3.4 Art. 16 Abs. 1 BauR stellt hinsichtlich des grossen Grenzabstands schliesslich auf die Länge der Seite ab ("gegenüber der längsten nach Süden oder Westen orientierten Hauptwohnseite"). Nach dem Gesagten erfüllt nur die Südseite die obigen Kriterien, weshalb sie gleichzeitig auch die "Längste" der in Frage kommenden Gebäudeseiten sein muss. Dass es sich dabei um die Kurzseite des Gebäudes handelt, ist nach der Rechtsprechung möglich (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 10.1).

4.3.5 Zusammenfassend ist der Entscheid der Vorinstanz, die südliche Gebäudeseite als die für die Einhaltung des grossen Grenzabstands massgebliche Hauptwohnseite zu betrachten, rechtlich nicht zu beanstanden. Der grosse Grenzabstand von 8 m ist somit nicht gegen Westen oder Osten einzuhalten und wird nicht verletzt.

5.

Weiter bringen die Rekurrenten vor, beim bereits auf Grundstück Nr. 001 befindenden Wohnhaus mit der Versicherungs-Nr. 002 sei das Wohnzimmer mit der grössten Fläche und den meisten Fenstern sowie ein Kinderzimmer nach Westen, zwei Kinderzimmer und die Küche nach Süden ausgerichtet; Terrasse und Esszimmer seien gleichermaßen beiden Seiten zuzuordnen. Deshalb liege die Hauptwohnseite im Westen. Daraus folge, dass – sofern die Hauptwohnseite des angefochtenen Bauprojekts im Osten als zulässig betrachtet wird – sich die Hauptwohnseiten der beiden Wohnhäuser gegenüberliegen würden und ein Mindestabstand von 16 m (2 x grosser Grenzabstand von 8 m) zwischen den Fassaden der beiden Gebäude einzuhalten wäre. Das Bauvorhaben verletze folglich den massgeblichen Gebäudeabstand.



Nach Ansicht der Rekursgegnerin ist beim bestehenden Gebäude aufgrund der Nutzung die Hauptwohnseite im Süden. Schon aus topographischen Gründen liege diese nicht im Westen. Sei der grosse Grenzabstand gegen Süden respektiert, so genüge gegen Westen die Einhaltung des kleinen Grenzabstands. Der massgebliche Gebäudeabstand entspreche der Summe der kleinen Grenzabstände (2 x kleiner Grenzabstand von 4 m) und sei eingehalten.

5.1 Nach Art. 57 Abs. 3 BauG ist im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen die Grösse der Gebäudeabstände festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorliegend beträgt der kleine Grenzabstand in der Wohnzone WE 4 m, der grosse Grenzabstand 8 m (Art. 31 BauR).

5.2 Nach dem oben Gesagten, ist beim angefochtenen Bauprojekt die südliche Gebäudeseite als die für die Einhaltung des grossen Grenzabstands massgebliche Hauptwohnseite zu betrachten. Zu klären bleibt nachfolgend einzig, welche Gebäudeseite des Wohnhauses mit der Versicherungs-Nr. 002 den grossen Grenzabstand einzuhalten hat bzw. wo sich die längste gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite befindet; wobei für die allgemeinen Ausführungen dazu nach oben verwiesen werden kann.

5.3 Im Erdgeschoss befindet sich auf der Südseite das Esszimmer sowie die Küche mit Essmöglichkeit. Beide Zimmer haben zwei Fenster. Hinter der Westfassade befindet sich der Wohnraum mit vier Fenstern. Wie die Rekurrenten treffend ausführen, ist der Sitzplatz mit Eckbank gleichermaßen beiden Seiten zuzurechnen. Zu beachten ist hingegen, dass das Gelände vor der Westfassade terrassiert ist, was eine Nutzung des Vorbereichs erschwert. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer sowie die "Diele" mit je zwei Fenstern nach Süden gerichtet. Hingegen ist nur ein Zimmer nach Westen orientiert. Die Länge beider Seiten ist identisch (11,60 m). In einer Gesamtbetrachtung erscheint die Nutzung der Süd- und Westseite im Erdgeschoss mindestens von gleicher Intensität. Hingegen sprechen die topographischen Gegebenheiten sowie die Anzahl der Fenster im Obergeschoss für die Annahme, die Hauptwohnseite im Süden festzusetzen. Jedenfalls ist es nicht angezeigt, in den Entscheid der Vorinstanz, die südliche Gebäudeseite als die für die Einhaltung des grossen Grenzabstands massgebliche Hauptwohnseite zu betrachten, einzugreifen. Folglich wird der massgebliche Gebäudeabstand von 8 m (2 x kleiner Grenzabstand von 4 m) eingehalten.

6.

Abschliessend rügen die Rekurrenten, der Neubau mit Flachdach würde nicht in das Baumgartenquartier passen. Es soll verhindert werden, dass die Baum- und Gartenanlage verbaut werden würde.



Die Baubehörde hat die Baubewilligung zu erteilen, wenn alle Regelbauvorschriften eingehalten sind. Es sind vorliegend keine anwendbaren Bestimmungen erkennbar, die eine grosszügige Gartengestaltung verlangen würden. Hingegen bringen die Rekurrenten nicht vor, dass das Bauvorhaben verunstaltend wäre – wobei ohnehin keine Anhaltspunkte vorliegen, die diese Rüge als einschlägig erscheinen lassen würden.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausstandspflicht nicht verletzt wurde und der Grenz- und Gebäudeabstand eingehalten sind. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

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 Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten zu überbinden.

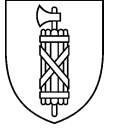
8.2 Der von C. ___ am 11. Februar 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrenten und die 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).

Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO; vgl. dazu und zum Folgenden: VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Baudepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und



zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. auch hierzu VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 5, insbesondere Erw. 5.1 mit Hinweisen).

9.2 Die Rekursgegnerin obsiegt 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. 2'750.– festzulegen; sie ist von den Rekurrenten 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 Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ und B.____, Y.____, wird abgewiesen.

2.

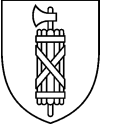
a) A.____ und B.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 11. Februar 2020 von C.____, Z.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der D.____AG, Y.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ und B.____ entschädigen die D.____AG zu gleichen Teilen ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

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



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin