



Fall-Nr.:	21-8698, 21-8984
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	08.09.2022
Entscheiddatum:	08.06.2022

BUDE 2022 Nr. 049

Art. 61 BauG. Räume mit genügenden Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten eignen sich für den längeren Aufenthalt von Personen und können zumindest als Arbeitsraum verwendet werden. Vorliegend war, aufgrund objektiver Kriterien, der knapp 14 m² grosse Raum bei der Ausnützungsberechnung einzubeziehen, auch wenn er die vom Baureglement geforderte Fensterfläche nicht aufwies (Erw.3.4.2). Verfügt ein Bauvorhaben über zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten und sieht das kommunale Baureglement in diesem Fall eine Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands vor, so ist die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands hälftig auf die beiden annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten aufzuteilen (Erw. 4.6).

BUDE 2022 Nr. 49 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-8698/21-8984

Entscheid Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022

Rekurrenten 1

A.____,

B.____,

alle vertreten durch MLaw Michael Nagel, Rechtsanwalt, Marktplatz 4,
9004 St.Gallen

und

Rekurrent 2

C.____,

vertreten durch Dr.iur. Anja Müller-Gerteis, Paradiesweg 2,
9410 Heiden

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Entscheid vom 6. September 2021)

Rekursgegnerin

D.____,

vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Luft-
Wasser Wärmepumpe)



Sachverhalt

A.

Die D.____, Y.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, am M.____ in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Wohnzone W2. Es ist unüberbaut. Das Grundstück wird im Nordosten über die Strasse "M.____" (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. Im westlichen Teil von Grundstück Nr. 001 befindet sich eine bewaldete Fläche von 120 m².

B.

a) Mit Baugesuch vom 4. Mai 2021 beantragte die D.____ bei der Bauverwaltung Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001. Im Unter-, Erd- und Dachgeschoss soll je eine 4-Zimmer-Wohnung realisiert werden. Im Tiefgaragengeschoss sind insgesamt sieben Parkplätze geplant.

b) Innert der Auflagefrist vom 12. bis 25. Mai 2021 erhoben A.____ sowie B.____, alle Z.____ und vertreten durch MLaw Michael Nagel, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Einsprachergänzung vom 4. Juni 2021 rügten sie insbesondere die Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands von 7 m gegen Süden. Eine Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstands sei nur bei zwei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten möglich; das gegenständliche Bauvorhaben weise jedoch keine gleichwertigen Hauptwohnseiten auf. Entsprechend sei der eing geplante Grenzabstand von 5 m an der Südfassade nicht ausreichend. Weiter sei die zulässige Gebäudelänge von 25 m überschritten und das Bauvorhaben verletze den Waldabstand, da es lediglich 8 m Abstand zum Wald halte. Weiter sei der Niveaupunkt falsch berechnet, da das geplante Gebäude den gewachsenen Boden im Bereich der nördlichen und südlichen Ecke der Tiefgarage sowie im Westen und Süden des Erdgeschosses schneide. Zudem seien zur Erstellung der Tiefgarage und des Untergeschosses Abgrabungen geplant, welche die maximale Abgrabungshöhe von 2 m im Bereich der Garageneinfahrt nicht einhalten würden.

c) Ebenfalls innert der Auflagefrist vom 12. bis 25. Mai 2021 erhob C.____, Z.____, vertreten durch Dr.iur. Anja Müller-Gerteis, Rechtsanwältin, Heiden, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er brachte insbesondere vor, die beabsichtigten Abgrabungen würden die zulässige Höhe überschreiten und der grosse Grenzabstand würde nicht eingehalten. In Bezug auf die Ausnützungsziffer rügte er, dass die Bruttogeschossfläche der Tiefgarage von 35 m² falsch bemessen und die Fläche des Abstellraums im Untergeschoss nicht einberechnet worden sei.

d) Mit Beschlüssen vom 6. September 2021 erteilte der Stadtrat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies



die Einsprachen von A.____, B.____ sowie C.____ ab. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass das Grundstück Nr. 001 ohne die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands nicht sinnvoll bebaut werden könne und eine Aufteilung angezeigt sei. In Bezug auf die Rüge der fehlerhaften Festsetzung des Niveaupunkts brachte der Stadtrat Z.____ einzig vor, dieser sei durch den Geometer gemessen und bestätigt worden. Weiter führte der Stadtrat Z.____ aus, dass die maximal zulässige Abgrabungshöhe im Bereich der Tiefgarage nicht überschritten werde. Zudem sei die Berechnung der Ausnützungsziffer richtig erfolgt und entsprechend eingehalten, weil der Abstellraum im Untergeschoss lediglich eine Fensterfläche mit einem Lichtmass von 5,3% der Bodenfläche aufweise, ein Raum jedoch mindestens über eine Fensterfläche mit einem Lichtmass von 10% der Bodenfläche verfügen müsse, um angerechnet werden zu können. Zudem seien die Treppenhäuser entgegen der Auffassung der Einsprecher bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einberechnet worden, jedoch seien bei einem Gebäude mit einer Tiefgarage, einem Untergeschoss und zwei Vollgeschossen gesamthaft nur drei Treppenläufe zu rechnen, da ansonsten ein Treppenlauf doppelt in die Berechnung der Ausnützungsziffer einfliessen würde. Die Angabe der Fläche für die Ausnützungsberechnung in der Tiefgarage sei verwirrend, aber korrekt. Ausserdem müsse die klassierte Strassenfläche für die anrechenbare Parzellenfläche nicht in Abzug gebracht werden, da sie nicht abparzelliert wurde und nach wie vor in der Bauzone liege.

C.

a) Gegen diese Beschlüsse erhoben A.____ sowie B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 22. September 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement; im Folgenden Rekurs 1). Mit Rekursergänzung vom 2. November 2021 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es seien die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 6. September 2021 betreffend Baugesuch Nr. 2021-157, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Luft-Wasser Wärmepumpe aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen;
2. Verfahrensantrag: bereits entsprochen
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zulasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht, es sei nicht nachvollziehbar, wie der Niveaupunkt festgelegt worden sei. Nach Ansicht der Rekurrenten 1 könne es sich aber beim gemäss den Baugesuchsunterlagen bestimmten Niveaupunkt nicht um den Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens handeln, der den gewachsenen Boden durchschneide. Im Weiteren seien unzulässige Terrainveränderungen geplant, durch welche die zulässige Abgrabungshöhe über-



schritten werde. Ausserdem sei der grosse Grenzabstand gegen Süden nicht eingehalten. Eine Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstands auf annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten sei vorliegend zu Unrecht erfolgt, weil es sich bei der Südwestseite nicht um eine Hauptwohnseite handle. Zudem wird vorgebracht, die zulässige Gebäudelänge sei überschritten, es befänden sich Mauern der Garageneinfahrt im Strassenabstand, sowie Stützmauern des Gartens im Untergeschoss würden bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 002 reichen und würden daher den Grenzabstand unterschreiten. Ausserdem sei die Tiefgarage nicht unterirdisch und könne daher nicht vom privilegierten Grenzabstand profitieren.

b) Mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 erhob auch C.____, durch seine Rechtsvertreterin Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Baubewilligungs- und der Einspracheentscheid des Stadtrats der Stadt Z.____ vom 6. September 2021 seien aufzuheben;
2. das Baugesuch der D.____, N.____, Y.____ für den Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Grundstück Nr. 001 sei abzuweisen;
3. Eventualiter:
 - 3.1. Es sei auflagenweise durch geeignete Schutzmassnahmen sicherzustellen, dass bei der Bauausführung die drohenden Erschütterungseinwirkungen am Grundstück und an der Liegenschaft des Einsprechers vermieden und die Vorgaben der VSS-Norm SN 640 312 berücksichtigt werden;
 - 3.2. Es sei auflagenweise auf Kosten der Baugesuchstellerin der Zustand der Liegenschaft des Einsprechers sowohl vor Baubeginn als auch nach der Fertigstellung durch eine Expertise (Rissprotokoll) festzustellen;
 - 3.3. Es seien auflagenweise auf Kosten der Baugesuchstellerin während und nach der Beendigung der Bauarbeiten am Gebäude und an den Stützmauern Erschütterungs- und Deformationsmessungen und am Felsen Inclinometermessungen durchzuführen.
 - 3.4. Es sei durch die Baugesuchstellerin eine Sicherheitsleistung im Umfang von mindestens CHF 300'000 für Schäden an der Liegenschaft M.____, Z.____ und seiner Umgebung zu hinterlegen.



3.5 Es sei auflageweise auf Kosten der Baugesuchstellerin ein Zustandsprotokoll der Strasse zu erstellen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten des Rekursgegners

Zur Begründung wird vorgebracht, das Bauvorhaben halte die Grenzabstände nicht ein. Ebenso befinde sich eine Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die beiden Stützmauern entlang der Tiefgarageneinfahrt im Strassenabstand. Weiter sei die zulässige Gebäudelänge nicht eingehalten, da Vorbauten im Gegensatz zu Anbauten einzuberechnen seien. Ausserdem sei die Festlegung des Niveaupunkts fehlerhaft, da dieser nach jenem Teil des Gebäudevolumens zu bestimmen sei, der den gewachsenen Boden durchschneide und nicht nach dem auf dem gewachsenen Terrain projizierten Schwerpunkt des kleinsten die Untergeschossgrundfläche ohne Terrasse umfassenden Rechtecks. Zudem seien unzulässige Abgrabungen und Terrainveränderungen geplant, da insbesondere im Bereich der Tiefgarageneinfahrt Abgrabungen von mehr als 2 m vorgesehen seien. Weiter werde die Ausnützungsziffer von 0,5 überschritten, da die Strassenfläche nicht von der anrechenbaren Parzellenfläche abgezogen worden sei. Ausserdem seien die Angaben der für die Ausnützungsberechnung massgeblichen Fläche in der Tiefgarage nicht nachvollziehbar. In privatrechtlicher Hinsicht bringt der Rekurrent 2 vor, dass aufgrund der beabsichtigten Sprengungen des felsigen Bodens auf Grundstück Nr. 001 mit Erschütterungen und Schäden an seiner Liegenschaft zu rechnen sei.

D.

a) Mit Schreiben vom 10. November 2021 verzichtet die Vorinstanz – ohne Antragstellung – auf eine Vernehmlassung in den beiden Rekursverfahren.

b) Mit Vernehmlassungen vom 11. April 2022 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, die Rekurse unter Kostenfolge zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer abzuweisen. Sie bringt insbesondere vor, die Grenzabstände seien eingehalten. Dies auch deshalb, weil die Nordostfassade des Bauvorhabens nicht den Grenzabstand, sondern den Strassenabstand einzuhalten habe. Ausserdem handle es sich bei den im Strassenabstand geplanten Stützmauern um Anlagen, die dem Verkehr dienen, welche gemäss Art. 108 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) keinen Strassenabstand einzuhalten hätten. Weiter seien Vorbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge nicht miteinzubeziehen, weshalb die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten sei. Zudem sei bereits von der Vorinstanz dargelegt worden, dass die geplanten Abgrabungen das zulässige Mass einhalten würden.

c) Mit Schreiben vom 9. Mai 2022 nimmt der Rekurrent 2 zu den Vorbringen der Rekursgegnerin Stellung.



E.

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 Bau- und Umweltdepartementes 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 die Rekurse 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 6. September 2021. 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent 2 rügt, das geplante Bauvorhaben überschreite die Ausnutzungsziffer.

3.1 Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht anrechenbar sind unter anderem Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern.



Massgebend ist nicht die Bezeichnung eines Raums in den Planunterlagen oder die Absicht der Baugesuchsteller, sondern die nach objektiven Kriterien beurteilte Verwendungsmöglichkeit eines Raums. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Nutzung eines Raums zu Arbeitszwecken eine natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Sodann muss die Belüftung nicht zwingend über Fenster erfolgen (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 3.5.4 mit Hinweisen; siehe auch BDE Nr. 68/2013 vom 8. November 2013 Erw. 2 und BDE Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 Erw. 5.2.1). Zudem sind nach ständiger Praxis der Rechtsmittelinstanzen Gänge und Treppenhäuser bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit sie als Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen dienen. Dies ist der Fall, wenn sie sich in einem Geschoss mit anrechenbaren Räumlichkeiten befinden oder als Hauseingang dienen und gilt selbst dann, wenn sich der Hauseingang im Untergeschoss befindet, das für sich keine anrechenbaren Geschossflächen enthält (GVP 1996 Nr. 104 mit Hinweisen; B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 665).

3.2 Das strittige Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W2. In dieser Zone ist eine Ausnützung von 0,5 erlaubt (Art. 5 Abs. 1 des Baureglementes der Stadt Z. ____; abgekürzt BauR). Gemäss dem Plan "Ausnützungsziffer", Massstab 1:200, datiert vom 3. Mai 2021, sowie gemäss den Angaben im Geoportal stehen der Rekursgegnerin nach Abzug der Waldfläche von 120 m² als anrechenbare Parzellenfläche insgesamt 1'109,8 m² (gemäss Geoportal 1'110 m²) zur Verfügung. Bei einer Ausnützung von 0,5 ergibt dies eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von 554,9 m². Die Rekursgegnerin selber geht von einer anrechenbaren Geschossfläche von 558,9 m² aus. Bereits damit ist die zulässige anrechenbare Geschossfläche um 4 m² und dadurch die zulässige Ausnützung überschritten.

3.3 Zudem ist der Ausnützungsberechnung vom 3. Mai 2021 zu entnehmen, dass die Fläche des Treppenaufgangs im Obergeschoss von 13,45 m² nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen wurde. Allerdings stellt der Treppenaufgang – neben einer internen Liftanlage – die einzige, bau- und feuerpolizeilich zwingend erforderliche Erschliessung des Dachgeschosses dar. Da sich im Dachgeschoss anrechenbare Geschossflächen befinden, ist auch der Treppenaufgang ins Dachgeschoss mit einer Fläche von 13,45 m² der anrechenbaren Geschossfläche zuzurechnen. Nebst den Treppenaufgängen ist auch die Zugangsfläche zur anrechenbaren Geschossfläche in der Tiefgarage in die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinzubeziehen, da der Gebäudezugang einzig über die Tiefgarage möglich ist. Dies ist in den Bauunterlagen grundsätzlich auch der Fall, es ist vorliegend jedoch äusserst zweifelhaft, ob diese Zugangsfläche durch die Festlegung eines Streifens von der im Garagentor integrierten Eingangstür bis zum Durchgang zu den Keller-, Velo- und Technikräumen am Ende der



Tiefgarage korrekt erfolgt ist, zumal die Fahrzeughalter die Zugangsfläche von sämtlichen Fahrzeugabstellplätzen aus überqueren werden. Da die Ausnützungsziffer aufgrund der vorstehenden Ausführungen bereits überschritten ist, kann die Frage der korrekten Flächenberechnung in der Tiefgarage vorliegend aber offen bleiben.

3.4 Die Ausnützungsberechnung vom 3. Mai 2021 berücksichtigt sodann den als "Abstellraum" bezeichneten Raum im Untergeschoss mit einer Fläche von 13,77 m² nicht. Der Raum verfügt über ein mit einem Lichtschacht verbundenes Entlüftungsfenster.

3.4.1 Bei der Beurteilung der Nutzbarkeit kommt es entscheidend auf die nach objektiven Gesichtspunkten beurteilten Verwendungsmöglichkeiten eines Raums bzw. einer Geschossfläche an. Es muss die Frage beantwortet werden, welche Nutzung ein Raum in seiner baulichen Gestaltung zulässt. Kann er ohne eigentliche bauliche Massnahmen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er unabhängig von einer allfälligen anderslautenden Nutzungsangabe anzurechnen (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 13.5 mit Hinweisen). Räume sind somit nur dann nicht anrechenbar, wenn sie sich auf Grund gesundheits- oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen. Ein Gebäudeteil ist rechtlich ohne weiteres als anrechenbarer Wohn- oder Arbeitsraum zu behandeln, wenn er die erforderlichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt. Ob ein Raum anrechenbaren Zwecken dient oder dafür verwendbar ist, beurteilt sich im Einzelfall anhand objektiver Kriterien und nicht nach der Absichtserklärung des Bauherrn oder der Bezeichnung in den Baueingabeplänen (BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 5.4 mit Hinweisen).

3.4.2 Art. 7 BauR sieht als wohnhygienische Anforderung vor, dass die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 m² (Abs. 2) und das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen hat (Abs. 3). Der fragliche, als "Abstellraum" bezeichnete Raum verfügt über eine Fläche von 13,77 m² und hält damit die für "Aufenthaltsräume" in Art. 7 Abs. 2 BauR vorgesehene Mindestbodenfläche von 10 m² ohne Weiteres ein. Zudem handelt es sich nicht um einen gefangenen Raum innerhalb des Wohnungsgrundrisses, sondern der Raum verfügt über ein Fenster von 0,73 m², was rund 5% seiner Bodenfläche entspricht. Mit dieser Fensterfläche wird zwar die Vorgabe von 10% der Bodenfläche unterschritten. Insgesamt ist gleichwohl von genügenden Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten auszugehen und der Raum eignet sich für den längeren Aufenthalt von Personen bzw. er kann gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung jedenfalls als Arbeitsraum verwendet werden. Damit ist seine Fläche anrechenbar und die zulässige Ausnützung wird (zusätzlich) überschritten.



3.5 Ebenso in der Ausnützungsberechnung vom 3. Mai 2021 unberücksichtigt geblieben sind die Speisekammern. Aus den eingereichten Grundrissplänen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich dabei um offene und direkt begehbare Speisekammern handelt, oder ob sie durch Türen von der Küche abgetrennt sind. Sollten die Speisekammern nicht durch Türen abgetrennt sein, so sind auch diese zur anrechenbaren Geschossfläche hinzuzurechnen.

3.6 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausnützungsziffer, die gemäss der Ausnützungszifferberechnung vom 3. Mai 2021 sogar bereits knapp überschritten war, nach Einberechnung des Treppenaufgangs und des Abstellraums im Untergeschoss deutlich überschritten ist. Entsprechend sind die Rekurse bereits aus diesem Grund gutzuheissen und die Entscheide der Vorinstanz vom 6. September 2021 aufzuheben.

4.

Die Rekurrenten 1 und der Rekurrent 2 rügen zudem, das Bauvorhaben halte den grossen Grenzabstand gegen Süden nicht ein. Die

Vorinstanz bringt vor, Grundstück Nr. 001 könne ohne die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands nicht sinnvoll bebaut werden, weshalb eine Aufteilung angezeigt sei.

4.1 Der Grenzabstand regelt zusammen mit den weiteren Regelbauvorschriften die maximal zulässige Nutzung, die sogenannte Baudichte in einem Gebiet. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik. Daneben hat der Grenzabstand auch nachbarschützende Funktionen, indem die negativen Immissionen auf die Nachbargrundstücke gemindert werden (HEER, a.a.O., Rz. 612). Da die Stadt Z.____ das PBG noch nicht umgesetzt hat und die Bestimmungen zum Grenzabstand (Art. 92 PBG) nicht unmittelbar anwendbar sind, kommt weiterhin das BauG und das BauR zur Anwendung. Unter der Geltung des BauG ist es den politischen Gemeinden überlassen, einen grossen und einen kleinen Grenzabstand vorzusehen. Der grosse Grenzabstand dient nicht in erster Linie dem Nachbarschutz, sondern will im Interesse der Wohnhygiene eine gute Besonnung und Belichtung der Hauptfassade gewährleisten (BDE Nr. 13/2012 vom 25. Februar 2013 Erw. 2.3.1; 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 oft der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt. Aufgrund dieser Zielsetzung sind für die Bestimmung der massgeblichen Hauptwohnseite verschiedene Anknüpfungspunkte möglich.

4.2 Das kantonale Recht definiert die Grenzabstände nicht quantitativ und enthält auch keine Regeln über die Verteilung des kleinen und grossen Grenzabstands. Die konkrete Regelung ist somit



der politischen Gemeinde im Rahmen des kommunalen Baureglements vorbehalten. Nach Art. 5 Abs. 1 BauR haben Bauten in der Wohnzone W2 einen grossen Grenzabstand von 7 m und einen kleinen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden (Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR).

Mit dem Begriff der Hauptwohnseite wird an die Nutzung angeknüpft. Entsprechend ist auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume abzustellen, wobei die Nutzung des Wohn- und Essbereichs dabei regelmässig ausgeprägter ist als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Zum Wohnbereich wird auch der Küchenbereich gezählt, zumal heutzutage der Wohnbereich häufig aus einem grossen Raum zum Wohnen, Essen und Kochen besteht (VerwGE B 2013/51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3 ff.; siehe zudem Botschaft und Entwurf der Regierung vom 5. Oktober 2021 zum II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz Ziff. 3.2.20, S.28). 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 (vgl. BEZ 2005, Nr. 21, S. 18 f.). Die Länge der Wohnseite spielt demgegenüber gemäss dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 1 BauR keine Rolle. Folglich kann je nach den 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; siehe ergänzend auch Botschaft und Entwurf der Regierung vom 5. Oktober 2021 zum II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz Ziff. 3.2.20, S.28).

4.3 Unter den Parteien ist streitig, welche Wohnseite die Hauptwohnseite des geplanten Gebäudes bildet. In Frage kommen grundsätzlich die Nordwest-, die Nordost- sowie die Südostfassade. An der Nordwestfassade befinden sich hauptsächlich Nebenräume (Trockenraum, Waschraum, Bad) sowie ein Elternschlafzimmer. Auch ist sie nicht gegen die südliche Himmelshälfte orientiert. An der Nordostfassade kommt ein Teil des Kochbereichs sowie der räumlich offen gestaltete Ess- und Wohnbereich entlang einer grossen Glasfront zu liegen. Sie ist zumindest teilweise gegen die südliche Himmelshälfte orientiert. Der Südostfassade sind im Erd- und Dachgeschoss zwei Kinderzimmer, eine Nasszelle sowie die (offene) Küche samt Speisekammer zugewandt.



Vorliegend hat die Vorinstanz die Nordostseite aufgrund des grosszügig gestalteten Wohn- und Essbereichs als eine Hauptwohnseite qualifiziert. Im Weiteren ist sie der Ansicht, dass die Raumaufteilung entlang der Südostfassade und der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes praktisch gleichwertig sei. Dabei übersieht sie in Bezug auf die Nutzungen auf der Südostseite, dass einerseits der (offene) Küchenbereich auch zum Wohnbereich zu zählen ist und andererseits die beiden Kinderzimmer als Wohnräume und nicht bloss als reine Schlafräume gelten. Kinderzimmer werden viel intensiver genutzt als beispielsweise Elternschlafzimmer (welches auf der Nordwestseite angeordnet ist), da sie Kindern auch tagsüber als Spiel- und Aufenthaltsraum dienen. Damit liegt entlang der – auch aufgrund ihrer Länge dominierend wirkenden – Südostfassade eine ausgeprägte Wohnraumnutzung mit Hauptwohnseitencharakter vor, während entlang der Nordwestfassade auf einer wesentlichen Fläche lediglich Nebenräume geplant sind. Vor diesem Hintergrund stellt sich sogar die Frage, ob nicht die Südostfassade als die einzige Hauptwohnseite anzusehen und damit der grosse Grenzabstand von 7 m einzig gegen Süden einzuhalten wäre. Da vorliegend gegenüber der Südostfassade lediglich ein Grenzabstand von 5 m vorgesehen ist, wäre die Baubewilligung aus diesem Grund aufzuheben.

4.4 Demgegenüber geht die Vorinstanz aufgrund des Wortlauts von Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR und der Anordnung der Räume davon aus, das geplante Gebäude weise zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf. Beim Begriff "Hauptwohnseite" gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Ein unbestimmter Rechtsbegriff ist vom Begriff des „Ermessens“ zu unterscheiden. Unbestimmte Rechtsbegriffe kennzeichnen sich dadurch, dass die Umschreibung des Tatbestands unbestimmt ist, wohingegen beim Ermessen die Unbestimmtheit die Rechtsfolgeseite betrifft. Die Konkretisierung eines unbestimmten Rechtsbegriffs erfolgt durch Auslegung und stellt keine Ausübung von Ermessen dar. Dem Bau- und Umweltsdepartement kommt bei der Überprüfung eines solchen unbestimmten Rechtsbegriffs volle Kognition zu. Das Departement auferlegt sich jedoch eine gewisse Zurückhaltung, insbesondere wenn die Baubehörde zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet ist als die Rekursinstanz. Dies ist insbesondere der Fall, wo die örtlichen Verhältnisse bei der Auslegung eine Rolle spielen (BDE Nr. 34/2021 vom 22. April 2021 Erw.3.3 mit Hinweisen). Vorliegend kam die Vorinstanz bei der Auslegung von Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR zum Schluss, dass es sich bei der Nordostseite um eine Hauptwohnseite handle, und dass die Südost- und Nordwestseite aufgrund der Raumaufteilung praktisch gleichwertig seien. Damit geht die Vorinstanz davon aus, der Tatbestand von Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR sei erfüllt, und es sei eine Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands zulässig. Weiter ist die Vorinstanz der Ansicht, auf welche Art die Aufteilung der Summe der Grenzabstände erfolgen müsse, schreibe Art. 5 Ziff. 1 BauR nicht vor. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass



auf der Nordostseite der Strassenabstand und auf der Nordwestseite der Waldabstand einzuhalten seien.

4.5 Nach dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 1 Fussnote 1 BauR kann die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands auf die entsprechenden, annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten, aufgeteilt werden. In der Regel entspricht es der Praxis der Gemeinden bei diesem Wortlaut eine hälftige Aufteilung der Summe des Grenzabstands auf die beiden annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten zuzulassen. Diese Praxis wurde vom Verwaltungsgericht im Urteil vom 8. Juli 2014 bestätigt, indem erklärt wurde, dass die Baubewilligungsbehörde bei einer Bestimmung im kommunalen Baureglement ohne Vorgabe der Aufteilung des Grenzabstands frei war, bei gleichwertigen Fassaden eine allfällige hälftige Aufteilung zuzulassen (VerwGE B 2013/50 und B 2013/51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3.1.5).

4.6 Somit kann festgehalten werden, dass selbst wenn dem Auslegungsergebnis der Vorinstanz gefolgt und davon ausgegangen wird, das vorliegende Bauvorhaben verfüge über zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten, die Vorinstanz in der Annahme fehlgelht, dass auf eine Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands gegen Süden aus Praktikabilitätsgründen verzichtet werden könnte. Vielmehr liegt – wie vorstehend in Erwägung 4.3 aufgezeigt – eine Hauptwohnseite auf jeden Fall an der Südostseite. Entsprechend wäre – bei der Annahme zweier annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten – die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands (11 m) hälftig auf die beiden annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten, also auf die Nordost- und Südostfassade aufzuteilen. Auf der Nordostseite wird der aufgrund der Aufteilung einzuhaltende Grenzabstand von 5,5 m vom Strassenabstand gemäss Art. 6 Abs. 1 BauR von lediglich 3 m ersetzt. Auf der Südostseite hingegen müsste mindestens ein Grenzabstand von 5,5 m eingehalten werden. Da vorliegend lediglich die Einhaltung eines Grenzabstands von 5 m geplant ist, ist der Grenzabstand gegen Süden auch bei Annahme zweier annähernd gleichwertiger Hauptwohnseiten und in der Folge einer Aufteilung des grossen und kleinen Grenzabstands nicht eingehalten und die Rekurse sind auch in dieser Hinsicht begründet.

5.

Bei diesem Ergebnis würden sich weitere Ausführungen zu den Rügen der Rekurrenten an sich erübrigen. Aus verfahrensökonomischen Gründen sind jedoch folgende Überlegungen angezeigt:

5.1 Die Rekurrenten rügen in Bezug auf die geplanten Terrainveränderungen insbesondere, die zulässige Abgrabungshöhe von 2 m im Bereich der Garageneinfahrt sei überschritten. Demgegenüber hält die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in Erwägung 4c in aller Kürze fest, die Abgrabungshöhe betrage im Bereich der Tiefgarageneinfahrt 2 m und halte damit das zulässige Mass ein.



5.1.1 Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauR sind Bauten und Anlagen auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2 m bewilligt werden, wenn sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten oder nicht zu einer Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung führen (Art. 9 Abs. 3 BauR). Diese Bestimmung beinhaltet nebst einer gestalterischen insbesondere eine nutzungsplanerische Funktion. Die Festlegung einer maximalen Abgrabungshöhe ist unter anderem dazu geeignet, die Ausnützung eines Grundstücks zu beschränken.

5.1.2 Das rekursgegenständliche Baugesuch umfasst unter anderem einen Grundrissplan des Tiefgaragengeschosses, die "Nord-Ost Ansicht" sowie die Pläne "Schnitt A-A", "Schnitt A1-A1" und "Schnitt B-B" (alle im Massstab 1:100 und datiert vom 3. Mai 2021). Aus dem Plan "Nord-Ost Ansicht" ist ersichtlich, dass für die Garageneinfahrt zwei seitliche Stützmauern erstellt werden. Die Höhendifferenz zwischen der Oberkannte der Garageneinfahrt (475,26 m.ü.M) und der Unterkannte der nördlicher gelegenen Stützmauer ("neue Höhenkote" bei 472,95 m.ü.M) beträgt 2,31 m. Inwiefern für die Erstellung dieser Einfahrt Abgrabungen und Anpassungen des Terrainverlaufs vorgenommen werden müssten, sollte gemäss dem Grundrissplan des Tiefgaragengeschosses grundsätzlich aus dem Plan "Schnitt A-A1" ersichtlich sein. Es ist unklar, ob damit der Plan "Schnitt A-A" oder "Schnitt A1-A1" gemeint ist. Immerhin führt der Plan "Schnitt A1-A1" durch die südlicher gelegene Stützmauer der Tiefgarageneinfahrt. Aus den in diesem Plan eingezeichneten beiden Markierungslinien "Terrain Bestand" (durchgezogen und in roter Farbe), sowie "Abgrabung" (gestrichelt und in roter Farbe) und "Terrain neu" (grün und durchgezogen) ergibt sich nicht eindeutig, welches nun das bestehende Terrain ist bzw. was davon abgetragen werden soll. Vielmehr erweckt die Darstellung den Anschein, dass die gesamte grün eingefärbte Fläche abgetragen werden soll. In diesem Fall wäre die zulässige Abgrabungshöhe von 2 m deutlich überschritten.

5.1.3 Zusammengefasst kann aufgrund der unklaren Darstellung die Einhaltung der Regelbauvorschriften im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nicht überprüft werden.

5.2 Zudem rügen die Rekurrenten, die zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 4 Abs. 7 BauR bemesse sich zwar ohne Anbauten aber mit Vorbauten. Mit den geplanten Vorbauten weise das Bauvorhaben eine Gebäudelänge von 27,1 m auf, wodurch die zulässige Gebäudelänge von 25 m überschritten sei. Die Vorinstanz geht davon aus, dass die Nordwestfassade zur Bestimmung der Gebäudelänge massgeblich sei und dass Vorbauten nicht zur Gebäudelänge gerechnet werden müssten, weshalb die Gebäudelänge eingehalten sei.



5.2.1 Für die Anwendbarkeit von Art. 82 PBG, welche die Gebäudelänge definiert, braucht es eine entsprechende Umsetzung des kommunalen Rechts, die vorliegend noch aussteht. Im Baugesetz aus dem Jahr 1972 wird die Gebäudelänge nicht festgelegt. Art. 4 Abs. 7 BauR definiert die Gebäudelänge als die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Stützen sind dagegen, gleich wie offene oder geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, -geländer oder einfache, nicht thermisch relevante Balkonverglasungen, nicht als Aussenfassade zu betrachten (vgl. BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 10.1.3.1 f; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.3; BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 Erw. 7.1.4; VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 Erw. 4.1).

5.2.2 Vorliegend misst die Nordwestfassade gemäss dem Plan "Erdgeschoss" vom 3. Mai 2021 von der südlichsten Ecke bis zum Beginn der Terrassenfläche 13,52 m. Die abgewinkelte Verlängerung dieser Fassade entlang der Terrassenfläche misst 11,5 m. Die Südostfassade beträgt gemäss diesem Plan 23,06 m. Somit befindet sich die längste Fassadenabmessung an der Südostfassade. Da die Nordostfassade nicht im rechten Winkel zur Südostfassade verläuft und deshalb einen leichten Versatz aufweist, handelt es sich um eine abgesetzte Fassade im Sinn von Art. 4 Abs. 7 BauR. Diese Absetzung hat zur Folge, dass sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils bemisst. Die äusserste Gebäudekante, welche auf die Flucht des längsten Fassadenteils zu projizieren ist, ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen die nördlichste Ecke der Terrasse.

Die im BauR vorgesehene senkrechte Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht der Südostfassade verlängert die für die Gebäudelänge massgebliche Abmessung der Südostfassade wesentlich. Aus den Plänen ergibt sich die korrekte Abmessung nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäudelänge bei korrekter Berechnung leicht überschritten und die Rekurse der Rekurrenten auch diesbezüglich begründet sind.

5.3 Die Rekurrenten beanstanden zudem, es sei nicht nachvollziehbar, wie der Niveaupunkt festgelegt worden sei. Ihrer Ansicht nach könne es sich aber beim in den Baugesuchunterlagen festgelegten Niveaupunkt nicht um den Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens handeln, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Mit



diesen Einwänden, welche die Rekurrenten bereits im Einspracheverfahren vorgebracht haben, habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt und im Einspracheentscheid lediglich festgehalten, dass der Niveaupunkt vom Geometer gemessen und bestätigt worden sei.

5.3.1 Der Niveaupunkt wird als Referenzpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe – gemäss vorliegend anwendbarem Art. 60 Abs. 2 BauG – stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Veränderungen am Gebäudevolumen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Niveaupunkts und damit auf die Gebäudehöhe (GVP 2008 Nr. 102; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 10.1.2).

5.3.2 Wie aus den eingereichten Baugesuchsunterlagen hervorgeht, wurde der Niveaupunkt bei 479,74 m.ü.M. ermittelt. Ausgangspunkt für die Festlegung des Niveaupunkts ist gemäss Bauvermessung der FKL & Partner AG, Grabs, vom 12. Februar 2020 der abgebildete Grundriss des Gebäudes. In den Baugesuchsplänen ist zudem der Verlauf des gewachsenen Terrains vermasst.

5.3.3 Diese Festlegung des Niveaupunkts ist – zumal die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 6. September 2021 jegliche Begründung schuldig bleibt, weshalb dieser Niveaupunkt stimmten sollte – wahrscheinlich nicht korrekt. Dies, weil aufgrund der eingereichten Baugesuchsunterlagen davon auszugehen ist, dass das Tiefgaragengeschoss Richtung Nordosten unter dem Untergeschoss vorspringt und das Gebäude den gewachsenen Boden auch im Bereich des nördlichen und südlichen Ecks der Tiefgarage, im Untergeschoss sowie teilweise im Erdgeschoss schneidet. Folglich hätte auch dieses Volumen für die Ermittlung des Niveaupunkts herangezogen werden müssen, nicht aber ausschliesslich der Grundriss der oberirdischen Hauptbaute. Aufgrund der Relevanz des Niveaupunkts zur Bestimmung der Gebäudehöhe, hätte die Vorinstanz deshalb weitere Abklärungen in Bezug auf den Niveaupunkt vornehmen müssen. Auch deshalb sind die Rekurse gutzuheissen.

6.

Die Rekurrenten 1 beantragen die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung im erstinstanzlichen Verfahren.

6.1 Art. 98 Abs. 2 VRP sieht in Rekursverfahren die Entschädigung ausseramtlicher Kosten vor, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen. Demgegenüber werden gemäss Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP in erstinstanzlichen und in Einspracheverfahren in der Regel keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen. Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung wird praxismässig dann als gerechtfertigt erachtet, wenn das Verfahren willkürlich eröffnet wurde bzw. der angefochtene Entscheid willkürlich erging oder wenn für die Betroffenen zur Wahrung ihrer Rechte im erstinstanzlichen Verwaltungs- bzw. Einspracheverfahren der Beizug



eines Anwalts oder einer Anwältin unbedingt erforderlich war. Die Frage, wann eine fachkundige rechtliche Vertretung notwendig erscheint, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes in sachgemässer Analogie zur Praxis bei der Gewährung der unentgeltlichen Rechtsverteidigung zu beantworten (VerwGE B 2002/155 vom 22. Mai 2003 Erw. 2b und VerwGE B 2015/44 vom 28. Juni 2016 Erw. 3.2). Dementsprechend ist insbesondere auf die Schwierigkeit der sich im Verfahren stellenden Fragen, die Rechtskenntnisse der Beteiligten, die Bedeutung der Streitsache für die Betroffenen und auf eine allfällige Rechtsvertretung der Gegenpartei abzustellen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass an das Vorhandensein und die Massgeblichkeit dieser Kriterien im Rahmen von Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP höhere Anforderungen als bei Art. 98 Abs. 2 VRP zu stellen sind, wo sich die Notwendigkeit der Entschädigung ausseramtlicher Kosten ebenfalls anhand dieser Kriterien beurteilt. Erforderlich sind somit eine gewisse Komplexität der Angelegenheit und besondere Umstände, die den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin geradezu bedingen. Bietet ein Fall bzw. eine konkrete Baueingabe bei objektiver Betrachtungsweise für einen durchschnittlich rechtskundigen Bürger nicht mehr Schwierigkeiten als viele andere, ähnlich gelagerte Fälle, besteht deshalb regelmässig kein Entschädigungsanspruch. Andernfalls müsste in sämtlichen Einspracheverfahren eine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen werden, was die gesetzliche Regelung aus den Angeln heben würde. In Frage kommt daher in Einsprache- bzw. erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren im Rahmen des geltenden Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP eine einzelfallweise Anordnung der Entschädigungspflicht (BDE Nr. 4/2012 vom 28. Februar 2012 Erw. 3.1 mit Hinweisen).

6.2 Die Rekurrenten 1 machen geltend, es sei ihnen ermessenweise für das Einspracheverfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen. Dies, weil es sich beim rekursgegenständlichen Baugesuch bereits um das sechste Baugesuch der Rekursgegnerin handle. Die bisherigen Baugesuche seien aufgrund der Rügen der Einsprecher bzw. der Rekurrenten 1 abgewiesen worden. Entsprechend habe die Rekursgegnerin die Kosten für die rechtlichen Abklärungen betreffend die Einhaltung der Regelbauvorschriften auf die Einsprecher, bzw. die Rekurrenten 1, überbunden. Beim vorliegenden Baugesuch handle es sich um eines von komplexer Natur, da insbesondere die Geologie und die Hanglage die Beurteilung desselben erschweren, was für das Vorliegen eines Ausnahmefalls spreche. Es sei unbillig, das Kostenrisiko für ein kompliziertes Baugesuch auf die Rekurrenten 1 abzuwälzen, weshalb ihnen im Rahmen dieses Rekursverfahrens eine Parteientschädigung für das Einspracheverfahren zuzusprechen sei.

6.3 Zwar mag es zutreffen, dass den Rekurrenten 1 im Rahmen der mehrfachen Einspracheverfahren ein nicht unbeachtlicher Kostenaufwand entstanden ist, jedoch kommt es in der Praxis häufig vor, dass ein Bauvorhaben überarbeitet und geändert wird. Auch beim geplanten Bauvorhaben selbst handelt es sich um ein nicht ungewöhnliches Mehrfamilienhaus, dessen Beurteilung sich durch die Hanglage nicht



wesentlich von anderen Baugesuchen unterscheidet. Unter dem Blickwinkel von Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP betrachtet unterschied sich das vorliegende Einspracheverfahren hinsichtlich Komplexität und Aufwand nicht derart von übrigen Baueinspracheverfahren, dass ein Abweichen von der Regel, wonach in erstinstanzlichen Verfahren keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen werden, zwingend geboten wäre.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausnützungsziffer überschritten und der Grenzabstand gegen Süden nicht eingehalten ist. Zudem kann die Festlegung des Niveaupunkts und das Ausmass der geplanten Abgrabung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt nicht nachvollzogen werden. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 6. September 2021 sind deshalb aufzuheben. Die Rekurse erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

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 der Rekursgegnerin zu überbinden.

8.2 Der von der schochauer ag, St.Gallen, am 30. September 2021 in Rekurs 1 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.3 Der von E.____, Y.____, am 15. Oktober 2021 in Rekurs 2 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.

Die Rekurrenten und die Rekursgegnerin stellen jeweils 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 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). 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.– zuzüglich der Barauslagenpauschale von 4 Prozent, insgesamt also Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

9.3 Der Rekurrent 2 obsiegt mit seinen Anträgen. Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich der Barauslagenpauschale von 4 Prozent, insgesamt also auf Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

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

Entscheid

1.

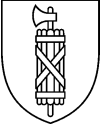
- a) Der Rekurs von A.____ und B.____, alle Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der Rekurs von C.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- c) Der Beschluss des Stadtrates Z.____ vom 6. September 2021 und der Einspracheentscheid vom 6. September 2021 werden aufgehoben.

2.

- a) Die D.____, Y.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.
- b) Der am 30. September 2021 von der schochauer ag, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- c) Der am 15. Oktober 2021 von Heinrich Eggenberger, Heiden, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die D.____ entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.
- b) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die D.____ entschädigt C.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.



c) Das Begehren der D.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin