



<b>Fall-Nr.:</b>	21-9043
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	16.10.2023
<b>Entscheiddatum:</b>	31.08.2023

## **BUDE 2023 Nr. 075**

**Baurecht, Planungsrecht, Art. 82 BauG; Art. 137 und 139 PBG; Art. 21 PBV; Art. 9 ff. GNG i.V.m. der Vollzugsverordnung zum GNG; Art. 22 Abs. 2 und 25a RPG; Art. 19 GSchG i.V.m. Art. 31 f. GSchV. Einer Baurechtsnehmerin im zivilrechtlichen Sinn muss auch im Geltungsbereich des PBG keine Bauanzeige zugestellt werden (Beibehaltung der unter dem BauG entwickelten Praxis). Der Rekurs gegen die Baubewilligung erfolgte deshalb verspätet (Nichteintreten; Erw. 1.2). Zusätzlich hatte die Bauherrschaft mehrheitlich von der Baubewilligung schon gutgläubig Gebrauch gemacht; auch deshalb wurde die Baubewilligung unanfechtbar (Erw. 3). Ohnehin lagen keine verfahrensrechtlichen bzw. formellen Mängel vor (Erw. 4), und das Baugesuch erwies sich in allgemeiner baurechtlicher, gewässernutzungsrechtlicher und gewässerschutzrechtlicher Hinsicht als vollständig (Erw. 5). Die Baubewilligung für das konkrete Bauvorhaben (Erneuerung Grundwasserpumpwerk samt Leitungen) musste ferner nicht mit weiteren Bewilligungen bzw. Verfahren koordiniert werden, so namentlich nicht mit einem gewässernutzungsrechtlichen Verleihungsverfahren, einem Verfahren betreffend Anpassung bestehender Grundwasserschutzzonen, einem altlastenrechtlichen Sanierungsverfahren und/oder einem Verfahren betreffend regionaler Wasserversorgungsplanung (Erw. 6). Das Vorhaben war zudem zonenkonform (Erw. 7) und es wurden die erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen ergriffen (Erw. 9). Nichteintreten auf den Rekurs. Mit VerwGE B 2023/186 wurde die Beschwerde abgewiesen. Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.**

BUDE 2023 Nr. 75 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-9043

## Entscheid Nr. 75/2023 vom 31. August 2023

---

Rekurrentin

**A.\_\_\_\_ AG**

vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt,  
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

gegen

---

Vorinstanzen

**Bau- und Umweltkommission der Stadt W.\_\_\_\_** (Baubewilligung  
vom 25. Juni 2021)

sowie

**Ressort Bau, Liegenschaften der Stadt W.\_\_\_\_**  
(Schreiben vom 1. Oktober 2021)

---

Rekursgegnerin

**Genossenschaft B.\_\_\_\_**

vertreten durch Dr.iur. Karl Gehler, Rechtsanwalt, Lattenhofweg 4,  
8645 Rapperswil-Jona

---

Betreff

---

Baubewilligung (Sanierung/Ersatzbau Grundwasserpumpwerk)  
und Widerruf des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens



## Sachverhalt

### A.

a) Die Genossenschaft B.\_\_\_\_, W.\_\_\_\_, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch W.\_\_\_\_, in X.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt W.\_\_\_\_ vom 9. März 2011 teilweise in einer Intensiverholungszone und teilweise in einer Grünzone.

[...]

Übersicht Grundstück und Zonierung  
(Quelle: Geoportal SG)

b) Das Grundstück Nr. 001 ist im nördlichen Teil mit einer Tennisanlage überbaut und verfügt im südlichen Teil im Wesentlichen über grosszügige Rasenflächen (insbesondere Fussballplätze). Im Zentrum des Grundstücks befindet sich ausserdem das Grundwasserpumpwerk G.\_\_\_\_ (Vers.-Nr. 002).

[...]

Übersicht Sportanlage und Grundwasserpumpwerk  
(Quelle: Geoportal SG, Orthofoto 2019)

c) Die A.\_\_\_\_ AG, W.\_\_\_\_, ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 003 und 004. Dabei handelt es sich um zwei Grundstücke im Sinn von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) in Verbindung mit Art. 675 Abs. 1 ZGB (nachfolgend Baurechtsgrundstücke). Das Baurechtsgrundstück Nr. 003 (Tennisanlage) lastet auf Grundstück Nr. 001, das Baurechtsgrundstück Nr. 004 (Tennishalle) lastet auf Grundstück Nr. 005.

[...]

Übersicht Baurechtsgrundstücke  
(Quelle: Geoportal SG)

d) Am 12. März 2008 erteilte das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltschutzdepartement) der B.\_\_\_\_ eine «Wasserrechtskonzession und gewässerschutzrechtliche Bewilligung für den Bezug von Grundwasser für die öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung».

e) Mit Baugesuch vom 19. Februar 2021 beantragte die Genossenschaft B.\_\_\_\_ bei der Stadt W.\_\_\_\_ die Baubewilligung für die Sanierung des Grundwasserpumpwerks G.\_\_\_\_ in X.\_\_\_\_.

f) Mit Beschluss vom 19. März 2021 stimmte die Bau- und Umweltkommission der Stadt W.\_\_\_\_ (nachfolgend BUK) dem Anzeige- und Auflageverfahren gemäss Art. 138 und 139 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) mit Auflagefrist vom 30. März bis 12. April 2021 zu. Weiter lud die BUK den Fachbereich Baubewilligungen ein, die Unterlagen nach dem Auflageverfahren in ausreichender Form der Koordinationsstelle Baugesuche einzureichen. Gestützt auf diesen Beschluss verfasste der Leiter Fachbereich Baubewilligungen des Bausekretariats W.\_\_\_\_ am 25. März 2021 eine Bauanzeige, worin auf die Auflagefrist (30. März bis 12. April 2021) und auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie auf die Einsprachemöglichkeit hingewiesen wurde. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben ein.

g) Am 22. April 2021 erteilte die Feuerpolizei der Stadt W.\_\_\_\_ die feuerpolizeiliche Baubewilligung für das vorgesehene Bauvorhaben unter Auflagen und Bedingungen.



**h)** In der Folge wurde das Baugesuch dem Kanton zur Prüfung eingereicht. Mit Stellungnahme vom 26. Mai 2021 äusserte sich das kantonale Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen (AVSV) zum Bauvorhaben und hielt fest, dass die Pläne und das Bauvorhaben aus lebensmittelrechtlicher Sicht – soweit aus den Unterlagen ersichtlich – nicht zu beanstanden seien und die Anforderungen gemäss der Lebensmittel- und Gebrauchsgegenstände- (SR 817.02), der Hygiene- (SR 817.024.1) und der Trink-, Bade- und Duschwasserversorgungs-Verordnung (SR 817.022.11) erfüllten. Mit Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen vom 2. Juni 2021 erteilte das kantonale Amt für Wasser und Energie (AWE) namentlich eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung sowie eine Bewilligung für das Versickern von nicht verschmutztem Abwasser. Gleichzeitig verfügte das AWE Massnahmen zum Grundwasserschutz und zur Abwasserentsorgung. Am 9. Juni 2021 erteilte das AWE ausserdem die nutzungsrechtliche Bewilligung für die Sanierung des Grundwasserpumpwerks unter Bedingungen und Auflagen. In der Folge stellte das AWE als federführende Stelle des Kantons dem Stadtrat W.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 10. Juni 2021 die kantonalen Teilverfügungen/Stellungnahmen zu.

**i)** Am 25. Juni 2021 erteilte die BUK die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen.

**j)** Mit Eingabe vom 3. September 2021 gelangte die A.\_\_\_\_ AG, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, an das Bauamt der Stadt W.\_\_\_\_. Sie beantragte, es sei das Auflageverfahren für die Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 001 unverzüglich durchzuführen bzw. allenfalls gesetzeskonform zu wiederholen und es sei ihr eine Bauanzeige zuzustellen und das Einspracheverfahren zu eröffnen. Weiter beantragte sie den unverzüglichen Erlass eines Baustopps.

**k)** Mit Schreiben vom 6. September 2021 teilte die BUK dem Rechtsvertreter der A.\_\_\_\_ AG mit, dass sie an der Sitzung vom 6. September 2021 über dessen Anträge befunden habe. Sie begründete, warum sie das Anzeige- und Auflageverfahren nicht noch einmal durchführen werde und gewährte der A.\_\_\_\_ AG gleichzeitig eine Frist bis 22. September 2021, um sich zum Bauvorhaben zu äussern. Ausserdem verzichtete die BUK auf den Erlass eines Baustopps, weil die (unterirdischen) Bauarbeiten weit fortgeschritten und ein Baustopp unverhältnismässig seien.

**l)** Mit Eingabe vom 10. September 2021 an die BUK führte die A.\_\_\_\_ AG aus, dass sie ihres Erachtens eine Bauanzeige hätte erhalten müssen. Sie erneuerte ihr Begehren um Erlass eines Baustopps und ersuchte die BUK um Durchführung des ordentlichen Verfahrens.

**m)** Am 20. September 2021 verfasste der Leiter Fachbereich Baubewilligungen eine Bauanzeige gemäss Art. 138 f. PBG. Darin wurde eine Auflagefrist vom 22. September bis 5. Oktober 2021 vorgesehen und namentlich auf die Einsprachemöglichkeit hingewiesen. Die A.\_\_\_\_ AG erhielt diese Bauanzeige als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 003 und 004.

**n)** Mit Einsprache vom 4. Oktober 2021 liess die A.\_\_\_\_ AG bei der BUK die Verweigerung der Baubewilligung für das fragliche Bauvorhaben beantragen. Zudem verlangte sie, die Genossenschaft B.\_\_\_\_ sei allenfalls aufzufordern, das Grundwasserpumpwerk zu verlegen.

## **B.**

**a)** Bereits mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 an den Rechtsvertreter der A.\_\_\_\_ AG hatte der Leiter Fachbereich Baubewilligungen mitgeteilt, es sei festgestellt worden, dass die A.\_\_\_\_ AG über die anstehenden Bauarbeiten genügend und mehrmals informiert worden sei. Die Baubewilligung sei am 25. Juni 2021 erteilt worden und sei anschliessend in Rechtskraft erwachsen. Das Anzeige- und Auflageverfahren gemäss Art. 139 PBG sei vom 30. März bis 12. April 2021 durchgeführt worden. Dem Eigentümer des Baurechtsgrundstücks Nr. 003 sei keine Bauanzeige zugeestellt worden, weil das Grundwasserpumpwerk mehr als 40 m entfernt sei. Mit den Bauarbeiten



sei Mitte Juli 2021 begonnen worden. Mit der öffentlichen Auflage sowie dem Beginn der Bauarbeiten hätten für die A.\_\_\_\_ AG genügend Anzeichen für das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung vorgelegen. Diese hätte sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu jenem Zeitpunkt bei der BUK erkundigen und sich um die Eröffnung der Baubewilligung bemühen müssen. Unterdessen sei die rechtskräftige Baubewilligung in formelle Rechtskraft erwachsen. Den Begehren der A.\_\_\_\_ AG könne nicht entsprochen werden. Ausserdem werde die Bauanzeige vom 20. September 2021 widerrufen und sei die Anordnung eines Baustopps nach Art. 159 PBG unverhältnismässig, weshalb auch diesem Anliegen nicht entsprochen werden könne.

**b)** Mit separatem Schreiben, ebenfalls datierend vom 1. Oktober 2021, teilte der Leiter Fachbereich Baubewilligungen mit, es habe sich bei der Bauanzeige vom 20. September 2021 ein formeller Fehler eingeschlichen. Daher müsse diese Bauanzeige widerrufen werden.

### **C.**

**a)** Gegen die Schreiben vom 1. Oktober 2021 erhob die A.\_\_\_\_ AG durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 5. Oktober 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

#### **A. Anträge betreffend Baustopp / Nutzungsverbot**

1. Die Verfügung vom 1. Oktober 2021 sei, soweit auf die Verfügung eines Baustopps verzichtet wird, aufzuheben.
2. Es sei in Anwendung von Art. 159 Abs. 1 lit. a PBG i.V.m. Art. 28 Abs. 1 VRP und Art. 18 VRP die Einstellung der Arbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001 und 005 im G.\_\_\_\_ zu verfügen.
3. Es sei in Anwendung von Art. 159 Abs. 1 lit. b PBG i.V.m. Art. 28 Abs. 1 VRP und Art. 18 VRP ein Benützungsverbot für die zwischenzeitlich bereits rechtswidrig erstellten und in Betrieb genommenen Bauten und Anlagenteile zu verfügen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

#### **B. Anträge betreffend Widerruf des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens**

[Antrag zur Ansetzung einer Nachfrist für die Einreichung der Rekursergänzung]

#### **C. Anträge betreffend Aufhebung der Baubewilligung vom 25. Juni 2021**

[Antrag zur Ansetzung einer Nachfrist für die Einreichung der Rekursergänzung]

**b)** Mit Vernehmlassung vom 15. Oktober 2021 beantragt die Vorinstanz sinngemäss die Abweisung der Anträge betreffend Erlass von vorsorglichen Massnahmen (Baustopp und Benützungsverbot).

**c)** Mit Vernehmlassung vom 18. Oktober 2021 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Karl Gehler, Rechtsanwalt, W.\_\_\_\_, die kostenfällige Abweisung des Rekurses und auch die Abweisung der rekurrentischen Anträge betreffend Baustopp und Benützungsverbot. Zur Begründung wird unter anderem geltend gemacht, die Rekurrentin sei nicht einsprache- und damit auch nicht rekursberechtigt. Beide Baurechtsgrundstücke der Rekurrentin seien mehr als dreissig Meter vom zu erneuernden Gebäude entfernt. Weiter sei nicht rechtlich gesichert, ob ein Eigentümer eines selbstständigen und dauernden Baurechts überhaupt als «Anstösser» bzw. im neuen



Recht «Grundeigentümer» gelte. Gemäss bisheriger Praxis sei der Baurechtsnehmer dem Grundeigentümer nicht gleichgestellt. Weiter macht die Rekursgegnerin geltend, die Baubewilligung sei am 25. Juni 2021 erteilt worden. Allfällige Einwände gegen die Baubewilligung seien verspätet.

**d)** Mit Eingabe vom 27. Oktober 2021 nimmt die Rekurrentin erneut Stellung und bestreitet, dass das Baugesuch vom 30. März bis 12. April 2021 aufgelegt worden sei. Die Vorinstanz habe noch im Schreiben vom 6. September 2021 ausdrücklich auf das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 140 PBG verwiesen, womit erstellt sei, dass anstelle des ordentlichen Verfahrens fälschlicherweise lediglich das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangt sei. Ausserdem seien die Behauptungen der Rekursgegnerin, wonach sie (die Rekurrentin) ab dem 6. September 2021 vom Vorliegen einer Baubewilligung gewusst haben sollte und damit die vierzehntägige Rekursfrist in diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen hätte, falsch. Auch sei die Rekurrentin nicht mit persönlicher Anzeige über die behauptete öffentliche Auflage des Baugesuchs vom 30. März bis 12. April 2021 informiert worden. Weiter bestreitet die Rekurrentin, dass das Baugesuch überhaupt in diesem Zeitraum öffentlich auflag. Es sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden und die falsche Verfahrensart ohne Einsprachemöglichkeiten zur Anwendung gelangt. Es werde bestritten, dass je eine ordentliche Visierung und öffentliche Publikation des Bauvorhabens stattgefunden habe. Weiter sei die Rekurrentin, deren Baurechtsgrundstücke unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzten, intensiver und in höherem Ausmass als die Allgemeinheit in eigenen rechtlichen und tatsächlichen Interessen beeinträchtigt. Insgesamt schlussfolgert die Rekurrentin, die Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001 und 005 erfolgten ohne rechtsgültige und rechtskräftige Baubewilligung und seien unverzüglich einzustellen.

**e)** Mit Eingabe vom 9. November 2021 macht die Rekursgegnerin geltend, die Rekurrentin bzw. mindestens ein Mitglied ihres Verwaltungsrats habe schon viel früher gewusst, dass eine Baubewilligung ausgestellt worden sei, weshalb das Vorgehen der Rekurrentin verspätet sei.

**f)** Mit Entscheid Nr. 70/2021 vom 8. November 2021 wies das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs im Sinn der Erwägungen insoweit ab, als der Verzicht auf den Erlass eines Baustopps angefochten wurde. Ebenfalls abgewiesen wurde das Gesuch der Rekurrentin um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Baustopp und Benützungsverbot).

**g)** Mit Schreiben vom 17. November 2021 teilt die Rekurrentin mit, den Entscheid Nr. 70/2021 vom 8. November 2021 beim Verwaltungsgericht angefochten zu haben. Vor diesem Hintergrund beantragt sie die Sistierung des Rekursverfahrens bis zu einem rechtskräftigen Entscheid betreffend vorsorglicher Massnahmen. Die Rekursgegnerin beantragt am 24. November 2021 die Abweisung des Sistierungsgesuchs, die Vorinstanz erklärt sich demgegenüber einverstanden mit einer Sistierung des Rekursverfahrens. Mit verfahrensleitender Anordnung vom 20. Dezember 2021 wurde das Rekursverfahren bis auf Weiteres sistiert.

**h)** In der Folge hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Rekurrentin teilweise gut, soweit darauf einzutreten und die Beschwerde nicht gegenstandslos geworden war (VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022). Das Verwaltungsgericht formulierte Dispositiv-Ziffer 1a des angefochtenen Zwischenentscheids neu, und zwar wie folgt:

«Der Rekurs der A.\_\_\_\_ AG, W.\_\_\_\_, wird insoweit gutgeheissen, als der Verzicht auf den Erlass eines Baustopps angefochten wird. Die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ wird angewiesen, die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001 und 005, Grundbuch W.\_\_\_\_, ab sofort bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung zu verfügen.»

Der Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichtes prüfte namentlich, ob die Baubehörde das Baugesuch korrekt publiziert und angezeigt hatte. Er schloss im Rahmen einer summarischen



Beurteilung eine Praxisänderung zur Frage, ob Eigentümern eines selbstständigen und dauernden Baurechts keine Bauanzeige zu erstatten ist, nicht aus bzw. ging davon aus, dass die Vorinstanz der Rekurrentin am 25. März 2021 zu Unrecht keine Bauanzeige hatte zukommen lassen. Weiter erachtete es der Abteilungspräsident – ebenfalls summarisch betrachtet – als wahrscheinlich, dass die Bekanntmachung des fraglichen Baugesuchs unvollständig war. Unter diesen Umständen wurde es der Rekurrentin gemäss Verwaltungsgericht verunmöglicht, rechtzeitig vom Baugesuch Kenntnis zu nehmen und ihre Einsprache fristgerecht zu erheben, und die Rekurrentin war nach Treu und Glauben nicht verpflichtet, ihre Einsprache vor dem 4. Oktober 2021 zu erheben. Bei dieser Sachlage erachtete es der Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichtes als wahrscheinlich, dass die Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001, 006 und 005 ausgeführt werden, ohne dass die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 formell rechtskräftig geworden wäre. Aus diesen Gründen passte das Verwaltungsgericht den Zwischenentscheid des Bau- und Umweltsdepartementes in der dargestellten Art an. Hingegen sah es vom Erlass eines Nutzungsverbots für die Dauer des Rekursverfahrens ab und bestätigte insoweit Dispositiv-Ziffer 1b des Zwischenentscheids.

i) Am 3. März 2022 verfügte der Fachbereich Baubewilligungen des städtischen Ressorts Bau, Liegenschaften per sofort die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001 und 005 bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung.

j) Am 18. März 2022 wurde die Sistierung des Rekursverfahrens aufgehoben und der Rekurrentin Frist angesetzt zur Einreichung der Rekursbegründung.

k) Mit Rekursergänzung vom 11. April 2022 werden folgende Anträge gestellt:

**A. Anträge betreffend Nichtigkeit resp. Aufhebung der Baubewilligung vom 25. Juni 2021**

1. Die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 sei für nichtig zu erklären, eventualiter aufzuheben.
2. Die Baubewilligung BG-Nr. 2021-0045 sei zu verweigern.

**B. Anträge betreffend Widerruf des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens**

3. Die Verfügung vom 1. Oktober 2021 sei aufzuheben und das mit öffentlicher Auflage vom 22. September 2021 bis 5. Oktober 2021 eingeleitete ordentliche Baubewilligungsverfahren sei fortzusetzen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 leide an formellen Mängeln. Namentlich sei der Rekurrentin keine persönliche Bauanzeige zugestellt und es sei nicht der gesamte Umfang des Bauvorhabens publiziert worden, was eine schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. In materieller Hinsicht wendet die Rekurrentin ein, die der angefochtenen Baubewilligung zugrunde liegenden Baugesuchsunterlagen seien unvollständig und mangelhaft. Namentlich seien in den Baugesuchsunterlagen keinerlei Unterlagen vorhanden, welche sich mit bestehenden Nutzungskonflikten, der vorzunehmenden Interessenabwägung, der Wasserversorgungsplanung, möglichen Alternativstandorten für das Grundwasserpumpwerk und dergleichen auseinandersetzen. Weiter befinde sich das Grundwasserpumpwerk in einer Grünzone b (Erholung) und sei zonenwidrig, ferner habe die Lösung von Nutzungskonflikten nicht im Nachgang des Baubewilligungsverfahrens, sondern in Koordination mit diesem zu erfolgen. Ausserdem fehle eine Baubewilligung für Bauarbeiten an den Werkleitungen und Arbeiten auf den Grundstücken Nrn. 005 und 006.



**D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 2. Mai 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, Baurechtsnehmer seien nach bisheriger Praxis den Grundeigentümern nicht gleichgestellt. Das Auflageverfahren habe unter Berücksichtigung dieser Praxis stattgefunden und es liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrentin vor.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2022 beantragt die Rekursgegnerin durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrentin habe keinen Anspruch auf eine persönliche Bauanzeige gehabt, da sie Baurechtsnehmerin sei und die Arbeiten am Gebäude des Pumpwerks mehr als 30 m von den Liegenschaften entfernt seien und es sich bei den Werkleitungen um unterirdische Bauten handle, für die keine persönlichen Bauanzeigen zugestellt würden. Es liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Weiter gehe es vorliegend um eine Baubewilligung und nicht um eine Änderung der Schutzzonen und nicht um die Frage von Nutzungskonflikten; die Frage der Interessenabwägung würde sich bei einer Änderung der Schutzzonen oder bei einer Änderung des Schutzzonenreglements ergeben, was nicht Thema des Verfahrens sei. Weiter sei das Baugesuch vollständig und es liege keine Verletzung der Koordinationspflicht vor.

**c)** Mit Stellungnahme vom 29. Juni 2022 führt das AWE mit Blick auf den Gewässerschutz und die Gewässernutzung zusammengefasst aus, die Rekursgegnerin sei Inhaberin einer Wasserrechtskonzession des Bau- und Umweltsdepartementes. Das entsprechende Wasserrecht Nr. Gr. 41/1 stelle die Grundlage für den Bezug von Grundwasser aus dem öffentlichen Grundwasservorkommen des X.\_\_\_\_-Deltas dar. Das der Rekursgegnerin mit der Wasserrechtskonzession vom 12. März 2008 verliehene Wasserrecht sei für eine Dauer von 50 Jahren (bis am 31. Dezember 2057) erteilt worden und berechtere die Konzessionärin zur Wasserentnahme und zur Verwendung desselben für die öffentliche Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung der Stadt W.\_\_\_\_. Weiter sei die zum Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» erforderliche Grundwasserschutzzone (Zone S) am 22. Juli 1996 erlassen und vom Baudepartement am 6. Juli 2001 genehmigt worden. Die Zone S sei so dimensioniert worden, dass für die im Jahr 2008 konzessionierten, maximalen Wasserbezugsmengen ein ausreichender Schutz gewährleistet sei. Das AWE begründet, weshalb seines Erachtens im Rahmen des zu beurteilenden Baugesuchs für die Sanierung des bestehenden Grundwasserpumpwerks «G.\_\_\_\_» und von unterirdischen Leitungen auf den Grundstücken Nrn. 001, 005 und 006 weder nach der kantonalen Gewässernutzungsgesetzgebung noch aufgrund der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung eine umfassende Interessenabwägung erforderlich sei. Die vorgesehenen Sanierungs- und geringfügigen Bau- und Umgebungsarbeiten hätten weder eine Anpassung der geltenden Wasserrechtskonzession noch eine Änderung der rechtskräftig ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone zur Folge.

**d)** Mit Rekursreplik vom 29. August 2022 hält die Rekurrentin an ihren Anträgen fest. Sie geht weiterhin davon aus, dass ihr rechtliches Gehör verletzt und die Baubewilligung nichtig bzw. eventualiter aufzuheben sei und begründet ihren Standpunkt.

**e)** Das AWE äussert sich mit ergänzender Stellungnahme und Duplik vom 29. November 2022 zur Sache. Es führt zusammengefasst aus, es ergebe sich namentlich aus dem kantonalen Richtplan, dass die Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» auch aus kantonaler Sicht von erheblicher Bedeutung sei. Die Erhaltung und der Schutz dieser Grundwasserfassung sei damit behördenverbindlich festgelegt worden. Die zuständigen Stellen sorgten dafür, dass im Umkreis der Fassungsstandorte keine Entscheide gefällt würden, welche die langfristige Nutzung zu Trinkwasserzwecken verhinderten oder wesentlich erschwerten. Gleichzeitig wirkten sie bei jeder sich bietenden Gelegenheit darauf hin, dass das vorhandene Gefährdungspotenzial verringert werde. Eine Verlegung des Fassungsstandorts sei nicht vorgesehen. Auch bestehe – entgegen



der rekurrentischen Darstellung – zum Schutz der Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» eine Grundwasserschutzzone (Zone S), die den (materiellen) Anforderungen des geltenden Rechts nach wie vor entspreche. Weiter sei der Konfliktplan 2019 nicht zwingender Bestandteil der Baugesuchsunterlagen, sondern die bestehenden Nutzungskonflikte und Gefahrenherde seien bereits aus dem Gefahrenkataster des geltenden Schutzzonenplans ersichtlich. Schliesslich treffe die Vermutung der Rekurrentin, wonach sich die Tetrachlorethen-Konzentrationen (abgekürzt Per-Konzentrationen) im Abstrombereich des belasteten Standorts Nr. 007 auf dem Grundstück Nr. 008 erhöht hätten, nicht zu.

**f)** Mit Rekursduplik vom 20. Februar 2023 hält die Rekursgegnerin an ihren Rechtsbegehren fest und führt unter anderem aus, dass und weshalb die Grundwasserfassung G.\_\_\_\_ im öffentliche Interesse liege. Weiter erläutert und betont sie die Bedeutung der Grundwasserfassung G.\_\_\_\_ für die Wasserversorgungssicherheit im Versorgungsgebiet der Stadt W.\_\_\_\_.

**g)** Mit Stellungnahme vom 8. Mai 2023 äussert sich die Rekurrentin zu den vorangegangenen Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten.

## **E.**

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

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Mit Rekurs beim zuständigen Departement können Verfügungen und Entscheide der obersten Verwaltungsbehörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft angefochten werden, sofern nicht der Weiterzug an die Verwaltungsrekurskommission, an das Versicherungsgericht oder an die Regierung offensteht (Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1; abgekürzt VRP]). Gemäss Art. 2 Abs. 4 des Baureglements der Stadt W.\_\_\_\_ vom 9. März 2011 samt Nachtrag vom 9. Januar 2013 (nachfolgend BauR) können ausserdem Entscheide der BUK sowie der Bauverwaltung unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

**1.1.1** Daraus resultiert zum einen die Zuständigkeit des Bau- und Umweltsdepartementes, und zwar sowohl hinsichtlich der angefochtenen Baubewilligung als auch hinsichtlich des ebenfalls angefochtenen Schreibens vom 1. Oktober 2021 (vgl. dazu nachfolgend). Zum anderen ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> VRP, dass eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand Prozessvoraussetzung sind, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden. Im VRP fehlt eine eigene Umschreibung des Verfügungsbegriffs. Der Kerngehalt des Begriffs der Verfügung ist indes in der Lehre und der Praxis unbestritten und einheitlich: Die Verfügung ist ein individueller, an den Einzelnen gerichteter Hoheitsakt, durch den eine konkrete verwaltungsrechtliche Rechtsbeziehung rechtsgestaltend oder feststellend in verbindlicher und erzwingbarer Weise geregelt wird (vgl. u.a. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St.Gallen 2020, N 849; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, N 536 ff.). Die Rechtsfigur der Verfügung erfüllt verschiedene Funktionen: Unter anderem regelt sie Verwaltungsrechtsverhältnisse und ist Anfechtungsobjekt in der Verwaltungsrechtspflege und in der Regel Voraussetzung für die Durchsetzung verwaltungsrechtlicher Rechte und Pflichten (VerwGE B 2018/225 vom 29. August 2019 Erw. 4.1 mit Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 854 sowie M. MÜLLER, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2. Aufl., Zürich/St.Gallen 2019,



Art. 5 N 6 ff.). Liegt keine Verfügung vor oder ist eine solche nicht erzwingbar, so fehlt es an einer Prozessvoraussetzung im Anfechtungsverfahren und auf das ergriffene Rechtsmittel der Verwaltungsrechtspflege kann grundsätzlich nicht eingetreten werden (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 534). Gegenstand des Verwaltungsverfahrens und somit grundsätzlich auch der Verwaltungsrechtspflege kann nur das Verfahren auf Erlass einer Verfügung sein. Die weiteren Handlungsformen der Verwaltung bleiben vom Verwaltungsverfahren ausgeschlossen, soweit sie nicht über die Verfügung in ein Verwaltungsverfahren überführt werden können (G. BACHMANN, Anspruch auf Verfahren und Entscheid, Bern 2019, S. 24 f.). Sodann kann Gegenstand des Rekursverfahrens nur sein, was vom erstinstanzlichen Entscheid erfasst wurde. Sprengt die mit dem Rekursantrag aufgestellte Rechtsbehauptung den durch die erstinstanzliche Verfügung gesteckten Rahmen, ist darauf nicht einzutreten. Nur die Verfügung ist Gegenstand des Anfechtungsverfahrens; sie bildet Ausgangspunkt und äusserster Rahmen für die Bestimmung des Streitgegenstands im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege (sog. Anfechtungsgegenstand). Im Verlaufe des Rechtsmittelverfahrens lässt sich der Streitgegenstand verengen, indem eine Verfügung nur teilweise angefochten wird; erweitern oder qualitativ verändern lässt er sich jedoch nicht (VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 1.3; BDE Nr. 53/2020 vom 9. Juni 2020 Erw. 1.3.1 mit Hinweisen).

**1.1.2** Mit der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 liegt ein taugliches Anfechtungsobjekt vor und diesbezüglich steht einem Eintreten auf den Rekurs nichts entgegen.

**1.1.3** Die Rekurrentin beantragt ferner, es sei die Verfügung vom 1. Oktober 2021 aufzuheben und das mit öffentlicher Auflage vom 22. September bis 5. Oktober 2021 eingeleitete ordentliche Baubewilligungsverfahren sei fortzusetzen. Damit wendet sie sich gegen das Schreiben des Fachbereichs Baubewilligungen des städtischen Ressorts Bau, Liegenschaften vom 1. Oktober 2021. Diese angebliche Verfügung hat den Widerruf der Bauanzeige vom 20. September 2021 zum Gegenstand. Es ist jedoch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig, dass im Fall der hinkenden Rechtskraft einer bereits erteilten Baubewilligung grundsätzlich nicht die Neueröffnung des Einspracheverfahrens durch nachträgliche Publikation des Baugesuchs verlangt werden kann, sondern Rekurs gegen die Baubewilligung geführt werden muss (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_68/2022 vom 24. November 2022 Erw. 2.2 mit Hinweis). Weil die Rekurrentin ihre Rechte im vorliegenden Rekursverfahren wahren kann, erwachsen ihr aus dem Schreiben vom 1. Oktober 2021 keine unmittelbaren Rechte und Pflichten und insbesondere auch keine rechtserheblichen Nachteile. Entsprechend mangelt es hinsichtlich des Widerrufs an einem tauglichen Anfechtungsobjekt und auf den Rekurs ist diesbezüglich nicht einzutreten.

**1.1.4** Bezüglich des Anfechtungsobjekts und des Verfahrensgegenstands bleibt der Vollständigkeit halber anzufügen, dass weder die Überprüfung bzw. Aufhebung der im Jahr 2008 der Rekursgegnerin erteilten Konzession noch die Überprüfung bzw. Redimensionierung der aktuell geltenden Grundwasserschutzzonen Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens bilden.

**1.2** Umstritten und auch nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichtes B 2021/241 vom 17. Februar 2022 nicht abschliessend geklärt ist, ob die Vorinstanz zu Recht darauf verzichtet hat, der Rekurrentin als Baurechtsnehmerin eine Bauanzeige zuzustellen, und ob die Rekurrentin aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung des Baugesuchs vom Bauvorhaben hätte Kenntnis erlangen können und müssen. Im Zentrum steht mithin die Frage, ob die Rekurrentin ihren Rekurs rechtzeitig erhob oder ob sie ihr Einsprache- bzw. Rekursrecht zufolge Verspätung verwirkt hat.

**1.2.1** Das Bau- und Umweltdepartement vertrat in BUDE Nr. 70/2021 vom 8. November 2021 (Erw. 4.3) zusammengefasst die Auffassung, Eigentümern von Baurechtsgrundstücken müssten Baugesuche nicht mit eingeschriebenem Brief zur Kenntnis gegeben werden. Die Rekurrentin als Eigentümerin von zwei Baurechtsgrundstücken habe somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Frühjahr 2021 nicht mittels eingeschriebenem Brief über das fragliche Baugesuch



informiert werden müssen. Dies gelte unabhängig davon, ob die Baurechtsgrundstücke Nrn. 003 und 004 innerhalb des 30-Meter-Radius im Sinn von Art. 139 Abs. 1 Bst. b PBG lägen. Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vom Frühjahr 2021 seien somit die Rechte der Rekurrentin nicht verletzt worden und sie hätte sich bereits damals und namentlich im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage mittels Erhebung einer Einsprache gegen das Bauvorhaben zur Wehr setzen müssen. Dies habe die Rekurrentin unterlassen. Da es sich bei der Einsprachefrist um eine gesetzliche Frist handle, sei das Recht zur Einsprache nach unbenütztem Ablauf der Frist verwirkt (so VerwGE B 2020/171 vom 23. Januar 2021 Erw. 3.4 mit Hinweis auf Art. 30<sup>bis</sup> VRP), und zwar endgültig (BDE Nr. 42/2011 vom 5. September 2011 Erw. 2.2.3; GVP 1971 Nr. 82).

**1.2.2** Das Verwaltungsgericht erwog im anschliessenden Beschwerdeentscheid, nach der bisherigen Praxis zu Art. 82 Abs. 1 f. des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) sei Eigentümern eines selbständigen und dauernden Baurechts keine Bauanzeige zu erstatten gewesen. Gleichzeitig schloss das Verwaltungsgericht im Rahmen der im Beschwerdeverfahren gebotenen summarischen Beurteilung der Sach- und Rechtslage nicht aus, dass es eine Praxisänderung vornehmen könnte; es müsse bei summarischer Beurteilung davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdebeteiligte (hier: Vorinstanz) der Beschwerdeführerin (hier: Rekurrentin) am 25. März 2021 zu Unrecht keine Bauanzeige habe zukommen lassen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 Erw. 4.2.1).

**1.2.3** Angesichts der nach wie vor nicht abschliessend geklärten Rechtslage bzw. verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hält das Bau- und Umweltsdepartement daran fest, dass im Anwendungsbereich von Art. 139 Abs. 1 Bst. b PBG – wie zuvor im Anwendungsbereich von Art. 82 BauG – die Baupolizeibehörde nicht verpflichtet ist, dem Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen selbstständigen und dauernden Baurechts eine Bauanzeige zu erstatten. Diese Rechtsauffassung stützt sich wie erwähnt insbesondere auf die bisherige und eindeutige Praxis zu Art. 82 BauG (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6 und GVP 1977 Nr. 56), auf welche auch das Verwaltungsgericht hinweist. Die Beibehaltung der bisherigen Praxis drängt sich namentlich auf, weil mit der Regelung zur Bekanntmachung in Art. 139 Abs. 1 PBG am geltenden Verfahren der Veröffentlichung festgehalten werden sollte.

**1.2.4** Das Verwaltungsgericht hielt es sodann mit Blick auf die Bekanntmachung im Sinn von Art. 139 PBG «summarisch betrachtet [für] wahrscheinlich, dass diese Bekanntmachung unvollständig war» (VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 Erw. 4.2.1). Nach Rechtsauffassung des Bau- und Umweltsdepartementes ist hingegen gemäss unmittelbar anwendbarem Art. 139 Abs. 1 PBG «das Baugesuch» im amtlichen Publikationsorgan oder durch öffentlichen Anschlag sowie im Internet bekannt (Bst. a) bzw. bestimmten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zur Kenntnis zu geben (Bst. b). Mit dieser Bekanntgabe «des Baugesuchs» wird primär die Information der Allgemeinheit bzw. gewisser Nachbarn über den Eingang eines Baugesuchs und über den daraus folgenden Beginn des Baubewilligungsverfahrens bezweckt. Nicht Sinn der Bekanntgabe ist demgegenüber eine detaillierte Information über den genauen Inhalt des Baugesuchs. Vielmehr geht es darum, dass das Bauvorhaben im Rahmen der Anzeige grob umschrieben wird. Dies ist vorliegend erfolgt. Eine detaillierte Information über das Bauvorhaben wird alsdann mit der öffentlichen Auflage des Baugesuchs samt dazugehörigen Plänen gemäss Art. 139 Abs. 3 PBG erreicht. Entsprechend haben sich interessierte Nachbarinnen und Nachbarn primär anhand der aufliegenden Baugesuchsunterlagen über die konkrete Ausgestaltung und den exakten Umfang des Bauvorhabens zu informieren. Die konkrete Bekanntmachung entsprach den gesetzlichen Mindestvorgaben, womit auch diesbezüglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche die Rekurrentin von der rechtzeitigen Erhebung eines Rechtsmittels abgehalten hätte, vorliegt.



**1.2.5** Zusammenfassend war der Rekurrentin somit in Anwendung der bisherigen und nach wie vor geltenden Praxis als Baurechtsnehmerin keine Bauanzeige zuzustellen und auch die Bekanntmachung des Baugesuchs war rechtmässig. Entsprechend genügte das durchgeführte ordentliche Baubewilligungsverfahren jedenfalls mit Blick auf die Rekurrentin den gesetzlichen Vorgaben und die Rekurrentin hat ihr Einsprache- und Rekursrecht verwirkt. Der Rekurs erfolgte somit verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

**1.3** Auf den Rekurs ist somit nicht einzutreten. Wäre auf den – unter Vorbehalt der vorstehenden Ausführungen grundsätzlich frist- und formgerecht eingereichten – Rekurs einzutreten, gälte Nachfolgendes.

## **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Baubewilligungsentscheid erging am 25. Juni 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.**

Vorab ist in materiellrechtlicher Hinsicht auf den Umstand einzugehen, dass die Rekursgegnerin von der Baubewilligung mindestens teilweise schon Gebrauch gemacht hat. Dies namentlich für den Fall, dass das Verwaltungsgericht die bisherige Praxis bezüglich Zustellung von Bauanzeigen an Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer ändern und/oder von einer unvollständigen Bekanntmachung des Baugesuchs wegen ungenügender Angaben ausgehen würde (vgl. dazu oben).

**3.1** Unanfechtbar wird eine mangelhaft eröffnete Verfügung nach dem Vertrauensprinzip auch, wenn die Gegenpartei im Vertrauen auf die vermeintlich rechtskräftige Verfügung gutgläubig von den darin verbrieften Rechten Gebrauch gemacht hat. Vorbehalten bleibt diesfalls nur ein Widerruf der Verfügung, wenn das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des richtigen Rechts solches zwingend erfordert (GVP 2010 Nr. 42; BDE Nr. 35/2015 vom 16. Juni 2015 Erw. 2.5, in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2015/II/4; ebenso BDE Nr. 17/2018 vom 5. April 2018 Erw. 2.4.3).

**3.2** Die Rekursgegnerin hat unbestrittenermassen gestützt auf die nun angefochtene Baubewilligung bereits Bauarbeiten vorgenommen. Das alte Gebäude des Pumpwerks wurde offensichtlich bereits abgebrochen und die Ersatzbaute in den wesentlichen Teilen erstellt. Dies setzt wiederum voraus, dass im Bereich der Ersatzbaute die unterirdischen Gebäudeteile und Anlagen jedenfalls mehrheitlich ebenfalls schon erstellt und installiert sind (vgl. auch Schreiben der Vorinstanz vom 6. September 2021, worin festgehalten ist, «die (unterirdischen) Bauarbeiten» seien «weit fortgeschritten»; ferner Vernehmlassung der Vorinstanz vom 15. Oktober 2021, wonach Grabarbeiten ab dem 23. August 2021 auf dem Grundstück Nr. 001 stattgefunden hätten und bis zum 17. September 2021 zu 80 % fertig gestellt gewesen seien). Der bereits weit fortgeschrittene Ersatzbau ist im Übrigen auch auf dem Geoportal ersichtlich:

[...]

Pumpwerk Stand 2019

(Quelle: Geoportal SG, Orthofoto 2019)

[...]

Pumpwerk Stand 2022

(Quelle: Geoportal SG, Orthofoto 2022)

Diese Bauarbeiten nahm die Rekursgegnerin gestützt auf eine Baubewilligung vor, welche ihr nach Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und unter Einbezug von kan-



tonalen Fachstellen erteilt worden war. Ernsthafte Zweifel an der (formellen) Rechtskraft der Baubewilligung mussten bei der Rekursgegnerin erst entstehen, nachdem das Verwaltungsgericht im konkreten Fall eine Praxisänderung bezüglich Zustellung von Bauanzeigen an Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer in Aussicht gestellt und die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ angewiesen hatte, die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten zu verfügen (vgl. VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 Erw. 4.3, wonach «jedenfalls bei summarischer Beurteilung wahrscheinlich [sei], dass die Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 001, 006 und 005 ausgeführt werden, ohne dass die Baubewilligung [...] formell rechtskräftig geworden ist»). Zumindest bis zu diesem Zeitpunkt durfte die Rekursgegnerin hingegen gutgläubig von der Rechtmässigkeit der Bauarbeiten ausgehen. Entsprechend machte sie – insbesondere unter Berücksichtigung der bisherigen Praxis betreffend Zustellung der Bauanzeigen – gutgläubig von den in der Baubewilligung verbrieften Rechten Gebrauch, weshalb die Baubewilligung unanfechtbar wurde. Daran ändert nichts, dass die Rekurrentin nach Beginn der Bauarbeiten bei der Vorinstanz intervenierte und ihrerseits – gemäss Verwaltungsgericht – nach Treu und Glauben davon ausgehen durfte, die Baubewilligung sei noch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen und werde ihr koordiniert mit dem Einspracheentscheid (nachträglich) eröffnet; der gute Glaube der Rekursgegnerin als Bauherrin an der Rechtmässigkeit der Bauarbeiten wird nicht zerstört durch den guten Glauben der Rekurrentin.

**3.3** Vorbehalten bleibt unter diesen Umständen nur ein Widerruf der Verfügung, wenn das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des richtigen Rechts solches zwingend erfordert. Ein Widerruf käme mithin nur in Frage, wenn die Betroffene, die Rekursgegnerin also, nicht belastet würde oder aber die Aufhebung der Bewilligung aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten wäre. Dabei sind die Interessen an der richtigen Durchsetzung der Rechtsordnung, der Schutz allfälliger Drittbetroffener und das Interesse der Betroffenen zu gewichten und gegeneinander abzuwägen (VerwGE B 2011/213 vom 31. Mai 2012 Erw. 3.3.3 mit Hinweis auf VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 Erw. 2.2). Vorliegend wurde wie gezeigt bereits ein grösserer Teil der Bauarbeiten vorgenommen, weshalb ein Widerruf der Baubewilligung einen offensichtlichen Nachteil für die Rekursgegnerin zur Folge hätte. Es sind auch keine öffentlichen Interessen vorhanden, welche den Widerruf rechtfertigen könnten; noch viel weniger sind *wichtige* öffentliche Interessen erkennbar, die überdies klar überwiegen müssten (VerwGE B 2007/63 vom 18. Dezember 2007 Erw. 3.3.3). Vielmehr besteht ein offenkundiges öffentliches Interesse am Weiterbetrieb des Pumpwerks und der damit einhergehenden Sicherstellung der Wasserversorgung. Die Voraussetzungen für einen Widerruf sind nicht erfüllt. Hinzu kommt, dass es sich bei der Baubewilligung – wie zu zeigen sein wird – nicht um eine fehlerhafte Verfügung handelt. Dies wäre für einen Widerruf aber ebenfalls vorausgesetzt (vgl. VerwGE B 2012/152 vom 3. Dezember 2013 Erw. 5.2). Dadurch, dass die Rekursgegnerin von der Baubewilligung gutgläubig Gebrauch gemacht hat, ist sie somit ohnehin unanfechtbar geworden.

#### 4.

Die Rekurrentin macht formelle Mängel im Zusammenhang mit der Bauanzeige und der Publikation des Bauvorhabens geltend. Sie schliesst auf eine schwerwiegende Verletzung von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101), weshalb die Baubewilligung nichtig und eventua-liter aufzuheben sei. Sie macht hinsichtlich der angeblichen Nichtigkeit zusammengefasst geltend, das Baubewilligungsverfahren sei in verschiedener Hinsicht derart schwerwiegend mangelhaft durchgeführt worden, dass es sich insgesamt unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit nicht vertreten lasse, die Baubewilligung aufrecht zu erhalten bzw. lediglich für anfechtbar zu erklären. Die Mangelhaftigkeit ergebe sich aus (erstens) der fehlenden Zuständigkeit der Vorinstanz zum Entscheid über bauliche Massnahmen innerhalb der Schutzzonen S2 und S3; aus (zweitens) der mehrfachen Verletzung des Koordinationsgebots gemäss Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG), indem die Baubewilligung auf einer rechtswidrigen, nicht zonenkonformen Schutzzone basiere, indem die Baubewilligung eine rechtswidrig erteilte gewässerschutzrechtliche und gewässernutzungsrechtliche Bewilligung beinhalte, welche



bestehende Nutzungskonflikte nicht berücksichtige und indem für die Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 006 und 005 keine Publikation erfolgt sei und keine kommunale und koordinierte kantonale Bewilligung vorliege; aus (drittens) der Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen bzw. des Baubewilligungsverfahrens durch fehlende Interessenabwägung im Einzelfall; aus (viertens) der nicht gegebenen Zonenkonformität des Grundwasserpumpwerks sowie aus (fünftens) der schwerwiegenden und multiplen Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrentin und weiterer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Baubewilligung sei unter Würdigung all dieser Umstände insgesamt derart mangelhaft, dass sie nichtig sei. Daran ändere auch nichts, dass das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid B 2021/241 vom 17. Februar 2022 lediglich betreffend die summarisch zu beurteilende Verletzung des rechtlichen Gehörs noch nicht von einer Nichtigkeit der Verfügung ausgegangen sei.

**4.1** Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht. Die Nichtigkeit eines Entscheids ist von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden jederzeit von Amtes wegen zu beachten. In der Regel bewirkt die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung demgegenüber bloss deren Anfechtbarkeit; d.h., dass eine fehlerhafte Verfügung Gültigkeit erlangt, wenn sie nicht förmlich angefochten wird; erfolgt dagegen eine Anfechtung, so wird die Verfügung aufgehoben oder abgeändert. Der Begriff der Anfechtbarkeit impliziert, dass eine solche mangelhafte Verfügung aufgehoben wird, sofern eine am Prozess beteiligte Partei den betreffenden Fehler beanstandet (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_5/2019 vom 12. Juni 2019 Erw. 4.2 mit Hinweisen; VerwGE B 2020/171 vom 23. Januar 2021 Erw. 3.1 mit Hinweisen; BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.5.3 mit Hinweis auf BDE Nr. 49/2021 vom 12. Juli 2021 Erw. 3.1).

**4.2** Das Verwaltungsgericht prüfte in seinem Entscheid B 2021/241 vom 17. Februar 2022 im Wesentlichen, ob die Baubehörde das Baugesuch korrekt angezeigt und publiziert hatte (vgl. Erw. 4.2.1). Es führte aus, mangels Bauanzeige und unvollständigem Publikationstext sei es der Beschwerdeführerin (hier: Rekurrentin) verunmöglicht worden, rechtzeitig vom Baugesuch Kenntnis zu nehmen und ihre Einsprache fristgerecht zu erheben. Die Beschwerdebeteiligte (hier: Vorinstanz) wäre gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich verpflichtet gewesen, auf die Einsprache vom 4. Oktober 2021 einzutreten. Gleichzeitig stellt gemäss Verwaltungsgericht die festgestellte unvollständige Bekanntmachung des streitgegenständlichen Baugesuchs «keinen derart krasen oder schwerwiegenden Verfahrensfehler dar, dass die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 deswegen nichtig wäre».

**4.3** Das Bau- und Umweltdepartement ist hinsichtlich der geltend gemachten Verfahrensmängel (Zustellung Bauanzeige; Bekanntmachung Baugesuch) – namentlich angesichts der erst in Aussicht gestellten Praxisänderung – zwar weiterhin anderer Rechtsauffassung; es wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Mängel nicht bestehen. Eine Nichtigkeit fällt schon deshalb ausser Betracht. Mit den verwaltungsgerichtlichen Ausführungen steht jedoch zumindest fest, dass unter dem Titel der unvollständigen Bekanntmachung eine Nichtigkeit der Baubewilligung ausgeschlossen ist. Daran ändert nichts, dass das Verwaltungsgericht im Wesentlichen eine nur summarische Betrachtung der Erfolgsaussichten vornahm, denn auch das Verwaltungsgericht hätte eine Nichtigkeit von Amtes wegen berücksichtigen müssen. Sodann kann zum Vornherein kein schwerer Verfahrensfehler vorliegen, wenn in Anwendung einer geltenden (bisherigen) Praxis einer Baurechtsnehmerin keine Bauanzeige zugestellt wurde. Selbst wenn also Verfahrensmängel vorlägen, wären diese als nicht besonders schwerwiegend zu qualifizieren, weshalb sie höchstens zur Anfechtbarkeit, nicht aber zur Nichtigkeit der angefochtenen Baubewilligung führten.



**4.4** Ob schliesslich – wie die Rekurrentin vorbringt – neben diesen verfahrensrechtlichen Punkten noch weitere Mängel der Baubewilligung zu deren Nichtigkeit führen, setzt voraus, dass diese Mängel tatsächlich bestehen. Dies gilt es im Folgenden zu prüfen, und nur wenn dies der Fall ist, käme eine Nichtigkeit überhaupt in Frage.

## **5.**

Die Rekurrentin beanstandet, die Baugesuchsunterlagen seien in verschiedener Hinsicht unvollständig und daher mangelhaft. Es fehlten sowohl die technischen Grundlagen der regionalen Wasserversorgung als auch die Wasserversorgungsplanung insgesamt. In den Baugesuchsunterlagen seien keinerlei Unterlagen vorhanden, welche sich mit bestehenden Nutzungskonflikten, der vorzunehmenden Interessenabwägung, der Wasserversorgungsplanung im Detail, möglichen Alternativstandorten für das Grundwasserpumpwerk und dergleichen auseinandersetzen. Folglich habe sich die ausschliesslich auf die «Sanierung Grundwasserpumpwerk Vers.-Nr. 002 auf dem Grundstück Nr. 001 im G.\_\_\_\_» lautende Baubewilligung überhaupt nicht mit der erforderlichen Interessenabwägung bzw. der Frage der Standortgebundenheit des Grundwasserpumpwerks befasst. Weil dem AWE bestehende Nutzungskonflikte wohl absichtlich verschwiegen worden seien, sei dem AWE eine effektive Auseinandersetzung mit den Gefährdungspotenzialen, namentlich die Prüfung von Schutzmassnahmen, Beseitigungsmöglichkeiten, Redimensionierung der Schutzzonen und dergleichen verunmöglicht worden. Entsprechend sei eine solche Auseinandersetzung und die Einzelfallbeurteilung ausgeblieben. Nicht Teil der Baugesuchsunterlagen seien gemäss Rekurrentin gewesen: der Konfliktplan 2019; die Gefahrenübersicht Schutzzonen 2019; die Massnahmenübersicht «Konfliktplan G.\_\_\_\_» 2019; die Risikoanalyse SZ G.\_\_\_\_ vom 17. September 2019; der Konfliktplan 2021; der technische Bericht vom 5. Juli 2021.

**5.1** Bezüglich der Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen gestaltet sich die (allgemeine baurechtliche) Rechtslage wie folgt: Gemäss Art. 137 PBG werden Baugesuche sowie Gesuche um Erlass von weiteren für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Verfügungen der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll. Die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) enthält nähere Vorschriften über die notwendigen Unterlagen, die Form des Gesuchs und die Prüfungsmodalitäten desselben. Danach verwenden Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltsdepartementes und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 PBV). Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 PBV). Das kommunale BauR enthält ebenfalls Angaben zu den notwendigen Bestandteilen eines Baugesuchs (vgl. Art. 23 BauR). Das Baugesuch beinhaltet den an die zuständige Behörde gerichteten Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es dient der Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes müssen die Baugesuchsunterlagen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist (vgl. z.B. BUDE Nr. 101/2022 vom 15. November 2022 Erw. 3.4.2 mit Hinweis auf BUDE Nr. 33/2022 vom 8. April 2022 Erw. 3.2). Bei den Vorschriften zu den formellen Anforderungen an das Baugesuch handelt es sich um blosse Ordnungs-, nicht um absolute Gültigkeitsvorschriften. Damit liegt es im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde, die Prüfung eines Baugesuchs trotz allfälliger formeller Mängel von Unterlagen an die Hand zu nehmen, sofern dieses im Hinblick auf die baupolizeiliche Beurteilung als vollständig erscheint (BUDE Nr. 83/2022 vom 15. September 2022 Erw. 7.3; BDE Nr. 24/2012 vom 19. Juni 2012 Erw. 3.2).



**5.2** In gewässernutzungsrechtlicher Sicht ist sodann zu beachten, dass das kantonale Gewässernutzungsrecht begrifflich zwischen Bewilligungen und Verleihungen unterscheidet (vgl. insbesondere Art. 9 ff. des Gesetzes über die Gewässernutzung [sGS 751.1; abgekürzt GNG], Art. 13 Abs. 2 GNG und Art. 14 Abs. 1 GNG betreffend Bewilligungen sowie Art. 12 ff. GNG und Art. 14 Abs. 2 GNG betreffend Verleihungen). Die Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Gewässernutzung (sGS 751.11; nachfolgend VV GNG) bestimmt, dass im Bewilligungsgesuch Art und Umfang der Nutzung genau zu bezeichnen sind (Art. 3 Abs. 1 VV GNG). Dem Bewilligungsgesuch ist namentlich ein kurzer Baubeschrieb beizulegen (Art. 3 Abs. 2 Bst. c VV GNG). Das Amt für Wasser und Energie kann weitere Unterlagen verlangen (Art. 3 Abs. 3 VV GNG). In Art. 8 ff. VV GNG ist das Verleihungsgesuch (Art. 12 ff. GNG) geregelt. Im Verleihungsgesuch sind ebenfalls Art und Umfang der Nutzung genau zu bezeichnen (Art. 8 Abs. 1 VV GNG). Weiter ist dem Verleihungsgesuch unter anderem ein ausführlicher technischer Bericht beizulegen (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VV GNG). Das Bau- und Umweltdepartement kann weitere Unterlagen verlangen und auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers Gutachten von Sachverständigen einholen (Art. 8 Abs. 3 VV GNG).

**5.2.1** Hinsichtlich der Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen zeigt sich somit ein relevanter Unterschied im kantonalen Gewässernutzungsrecht: Wird ein Gesuch für eine *Verleihung* eingereicht, so muss dieses einen ausführlichen technischen Bericht enthalten (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VV GNG), wohingegen bei einem Gesuch für eine *Bewilligung* ein kurzer Baubeschrieb genügt (Art. 3 Abs. 2 Bst. c VV GNG). Entsprechend ist es – auch unter dem Titel der Vollständigkeit des Baugesuchs – relevant, ob (richtigerweise) ein Gesuch um eine Verleihung (Konzessionsgesuch) hätte eingereicht werden müssen, oder ob zu Recht «nur» eine Bewilligung im Sinn des GNG erteilt wurde.

**5.2.2** Unumstritten ist, dass der Rekursgegnerin am 12. März 2008 eine Wasserrechtskonzession nach Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 Bst. a GNG erteilt wurde. Es handelt sich dabei offenkundig um eine «Verleihung» im Sinn des GNG. Die Rekurrentin führt jedoch aus, zentral sei Ziff. 13 der Konzession von 2008, wonach Umbauten der Nutzungsanlage oder von Anlageteilen der Bewilligung des Amtes für Umwelt (AFU; Art. 14 Abs. 1 GNG) bedürften und im Fall einer Änderung des Wasserverbrauchs eine neue Konzession erforderlich sei (Art. 14 Abs. 2 GNG). Durch den Umbau werde die maximale Grundwasserentnahmemenge beinahe halbiert und dazu die gesamte Anlage entsprechend verkleinert. Die für die Konzessionserteilung verbindlichen Gesuchsunterlagen seien damit nicht mehr länger gültig, weshalb zwingend gemäss Ziff. 13 der Konzession mit Verweis auf Art. 14 Abs. 2 GNG ein neues Konzessionsverfahren eingeleitet werden müsse.

**5.2.3** Festzustellen ist in tatsächlicher Hinsicht zunächst, dass die Annahme der Rekurrentin, wonach die maximale Grundwasserentnahmemenge beinahe halbiert werde, nicht zutrifft. Zwar wurde gemäss Konzession vom 12. März 2008 ein Wasserbezug von «höchstens 8'500 Liter je Minute» bewilligt, gleichzeitig jedoch auch ein solcher von «höchstens 5'760 Kubikmeter je Tag». Gemäss Konzession war also schon bisher pro Tag ein Bezug von maximal 5'760'000 Litern zulässig ( $5'760 \text{ m}^3 \times 1'000 \text{ l/m}^3$ ). Bei einem Pumpbetrieb von 24 Stunden pro Tag (= 1'440 Minuten) ergibt sich so eine maximal zulässige Bezugsmenge von 4'000 Litern pro Minute. Ähnlich (jedoch basierend auf einer täglichen Betriebsdauer von 22 Stunden) berechnet der technische Bericht vom 5. Juli 2021 (gekürzte Version) eine gemäss Konzession maximal zulässige Bezugsmenge von 4'360 l/min/22h («8'500 l/min jedoch max 5'760 m<sup>3</sup>/d= 4'360 l/min/22h»). Schon seit Erteilung der Konzession im Jahr 2008 war also über einen ganzen Tag betrachtet kein Wasserbezug von (ganzjährig durchgehend) 8'500 l pro Minute zulässig, sondern nur – abhängig von der Anzahl Betriebsstunden pro Tag – ein solcher von rund 4'000 – 4'360 l pro Minute. Die von der Rekurrentin vermutete Halbierung der maximalen Wasserentnahmemenge liegt damit genauso wenig vor wie eine relevante Veränderung der gemäss Konzession pro Minute maximal zulässigen Wasserentnahmemenge. Schon deshalb war im Zusammenhang mit der Baubewilligung keine Neuerteilung der Konzession zu prüfen. Selbst wenn jedoch von einer massgeblichen Reduktion der



Wasserentnahmemenge ausgegangen würde, wäre zusätzlich – in rechtlicher Hinsicht – Folgendes zu beachten:

**5.2.4** Gemäss Art. 14 Abs. 1 GNG bedürfen die Änderung der Nutzungsart sowie der Umbau oder die Erweiterung der Nutzungsanlagen einer Bewilligung der zuständigen Stelle des Staates. Werden der Wasserlauf, der Wasserverbrauch, die Qualität des Wassers oder die Abflussverhältnisse beeinflusst, so ist eine Verleihung erforderlich (Art. 14 Abs. 2 GNG).

**5.2.5** Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Bei der Auslegung neuerer Bestimmungen kommt den Materialien eine besondere Stellung zu, weil veränderte Umstände oder ein gewandeltes Rechtsverständnis eine andere Lösung weniger nahelegen (vgl. z.B. BGE 141 III 155 Erw. 4.2 mit Hinweisen).

**5.2.6** Gemäss dem Wortlaut von Art. 14 Abs. 2 GNG macht unter anderem eine «Beeinflussung» des Wasserverbrauchs eine (erneute) Verleihung erforderlich. Ob unter «Beeinflussung» sowohl eine Erhöhung als auch eine Reduktion der vom Grundwasser bezogenen Wassermenge zu verstehen ist, ist alleine gestützt auf den Wortlaut nicht klar. Auch die Gesetzesmaterialien bzw. insbesondere die Botschaft zum GNG lassen keinen eindeutigen gesetzgeberischen Willen beim Erlass von Art. 14 GNG erkennen (vgl. ABI 1959 301 ff.). Systematisch befindet sich Art. 14 GNG im II. Abschnitt des GNG («Verleihung von Wassernutzungsrechten»; Art. 12 ff. GNG) und dort unter den verleihungsbedürftigen Nutzungen (vgl. Marginalie zu Art. 13 GNG). Die Verleihung verschafft dem Beliehenen nach Massgabe ihres Inhalts sowie der gegenwärtigen und der zukünftigen Gesetzgebung ein wohlerworbenes Recht auf die Nutzung des Gewässers (Art. 12 Abs. 1 GNG; vgl. auch Botschaft zu Art. 12 GNG [ABI 1959 315], wonach die Verleihung unter dem Schutz der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie steht). Im Rahmen einer Konzessionserteilung wird somit ein wohlerworbenes und in der Regel viele Jahre geltendes Recht zum Bezug von Grundwasser verliehen (vgl. bezüglich Dauer Art. 22 GNG). Zudem bezieht sich Art. 14 GNG ausdrücklich auf Änderungen von verleihungsbedürftigen Nutzungen (vgl. Marginalie) und unterscheidet ausdrücklich zwischen bewilligungs- und verleihungspflichtigen Änderungen. Systematisch spricht somit vieles dafür, dass eine (verleihungsbedürftige) Beeinflussung im Sinn von Art. 14 Abs. 2 GNG dann vorliegt, wenn im Rahmen einer Änderung der Wasserbezug über die bislang konzedierte Menge erhöht wird, nicht hingegen, wenn der Wasserbezug auch nach der Änderung innerhalb des bereits konzidierten Nutzungsumfangs liegt. Für diese Interpretation spricht ausserdem der Zweck der Verleihungsbedürftigkeit gewisser Nutzungen: Es soll kein (den Eigengebrauch übersteigender) Wasserbezug aus öffentlichem Grundwasser ohne entsprechende Prüfung und Konzessionierung stattfinden (vgl. Art. 13 GNG, insb. Abs. 1 Ziff. 2 Bst. a). Bezweckt wird hingegen nicht die Statuierung einer Pflicht, bei jeder Veränderung der bezogenen Menge ein neues Verleihungsverfahren einleiten zu müssen.

**5.2.7** Insgesamt ergibt die Auslegung von Art. 14 GNG fallbezogen, dass eine erneute Verleihung nur dann nötig (gewesen) wäre, wenn der zukünftige Wasserbezug über der konzidierten Maximalmenge läge. Dies ist selbst nach Darstellung der Rekurrentin nicht der Fall, sondern die Rekursgegnerin verfügt über ein bis am 31. Dezember 2057 gültiges Recht für einen Grundwasserbezug für die öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung im dargestellten Umfang.



**5.2.8** Die Rekurrentin rügt mit Blick auf Art. 14 GNG ausserdem, es liege keine Bewilligung des AFU gemäss Art. 14 Abs. 1 GNG vor. Bewilligungen im Bereich Gewässernutzung erteile gemäss Art. 3a VV GNG mit Verweis auf Art. 3 VV GNG, welcher sich ausschliesslich auf Art. 9 ff. und Art. 13 Abs. 2 GNG beziehe, das AWE. Keine Zuständigkeit des AWE definiere die VV GNG für die Bewilligung gemäss Art. 14 Abs. 1 GNG. Es stelle sich folglich die Frage, ob aufgrund eines qualifizierten Schweigens hinsichtlich Art. 14 GNG nach wie vor eine Zuständigkeit des AFU in diesem Bereich bestehe (Art. 18 Abs. 2 VV GNG, Stand 30. Oktober 2007) oder aber die Generalklausel von Art. 18 Abs. 2 der aktuellen VV GNG eine Zuständigkeit des AWE begründe.

Unbestritten scheint somit, dass nach Art. 3a Abs. 1 VV GNG (sowohl in der aktuellen als auch in der vom 1. Juli 2017 bis 30. September 2021 geltenden Fassung) Bewilligungen nach Art. 3 VV GNG vom AWE (und nicht vom AFU) erteilt werden, soweit keine besonderen Vorschriften gelten. Zwar trifft es zu, dass die Marginalie von Art. 3 VV GNG einzig auf Art. 9 ff. und Art. 13 Abs. 2 GNG, nicht aber auf Art. 14 Abs. 1 GNG verweist. Alleine damit kann jedoch keine Zuständigkeit des AFU begründet werden, zumal auch die Rekurrentin keine die Zuständigkeit des AFU begründenden Umstände oder Normen nennt. Spätestens unter Berücksichtigung von Art. 18 Abs. 2 VV GNG (wiederum sowohl in der aktuellen als auch in der vormals geltenden Fassung) wird klar, dass das AWE die zuständige Stelle des Kantons ist, soweit keine besonderen Vorschriften gelten. Ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers ist auszuschliessen und die fragliche Bewilligung nach Art. 14 Abs. 1 GNG wurde vom zuständigen AWE erteilt. Der von der Rekurrentin beantragte Amtsbericht des AFU ist zur Beantwortung dieser Rechtsfrage entbehrlich, weshalb der Beweisantrag abzuweisen und der Rekurs diesbezüglich unbegründet ist.

**5.3** Als Zwischenfazit ergibt sich somit, dass das AWE der Rekursgegnerin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu Recht in Anwendung von Art. 14 Abs. 1 GNG eine Bewilligung erteilte. Eine Verleihung im Sinn von Art. 14 Abs. 2 GNG war demgegenüber nicht erforderlich. Nachdem kein Verleihungsverfahren durchzuführen war, musste für die Vollständigkeit des Baugesuchs namentlich kein ausführlicher technischer Bericht (Art. 8 Abs. 1 Bst. c VV GNG) eingereicht werden. Vielmehr war das Baugesuch aus gewässernutzungsrechtlicher Sicht vollständig.

**5.4** Die Rekurrentin bestreitet die Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen auch aus gewässerschutzrechtlicher Sicht. Sie ist der Auffassung, das AWE habe im Zeitpunkt seiner Beurteilung des Baugesuchs mangels entsprechender Unterlagen nichts von allfälligen Nutzungskonflikten mit behauptetem Gefährdungspotenzial gewusst. In Kenntnis der Sachlage hätte das AWE weitere Massnahmen verfügt oder die Bewilligung gänzlich verweigert. Insbesondere sei der schliesslich von der Rekursgegnerin neu eingereichte technische Bericht vom 5. Juli 2021 erst nach Erteilung der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 erstellt worden. Auch dieser technische Bericht sei folglich neu und dem AWE bei der Frage, ob die gewässerschutzrechtliche und die gewässernutzungsrechtliche Bewilligung vom 2. Juni 2021 erteilt werden könne, nicht vorgelegen. Art. 32 Abs. 3 und 4 GSchV besagten, dass das AWE die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen erteile, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden könne, wobei die Gesuchsteller nachzuweisen und die notwendigen Unterlagen beizubringen hätten, welche für die Prüfung dieser Voraussetzungen erforderlich seien. Nachdem dem AWE die aktuellen Konfliktpläne und Risikoanalysen nicht vorgelegen hätten, habe es gar nicht beurteilen können, mit welchen Auflagen und Bedingungen der Schutz der Gewässer sichergestellt werden könne bzw. müsse. Seit Erstellen des Grundwasserpumpwerks G.\_\_\_\_ seien im G.\_\_\_\_ laufend neue weitere Nutzungen bewilligt worden, welche selbst die Rekursgegnerin als potentielle Gefahrenquellen für die Wasserqualität eruiert habe. Ohne eingehende Analyse, Risikobeurteilung und Interessenabwägung zwischen den verschiedenen Nutzungen verletze die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vom 2. Juni 2021 Art. 32 GSchV.



**5.4.1** Das eidgenössische Gewässerschutzrecht bestimmt, dass die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche einteilen. Der Bundesrat erlässt die erforderlichen Vorschriften (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [SR 814.20; abgekürzt GSchG). In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) regelt in Art. 32 Bewilligungen für Anlagen und Tätigkeiten in den besonders gefährdeten Bereichen. Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann; sie legt dabei auch die Anforderungen an die Stilllegung der Anlagen fest (Art. 32 Abs. 4 GSchV). Auf kantonaler Ebene bestimmt Art. 28 Abs. 1 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GSchVG), dass die zuständige Stelle des Kantons Bewilligungen in besonders gefährdeten Bereichen für Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, erteilt, für Bohrungen, Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten sowie für dauernde Bewässerungen und Entwässerungen. Art. 34 GSchVG regelt sodann die «Zuständigkeiten in der Zone S». Demnach erlässt die politische Gemeinde in den rechtskräftig ausgeschiedenen Grundwasserschutz-zonen und -arealen (Zonen S) die in den Schutzzonenreglementen vorgesehenen Verfügungen, wenn für die Bewilligung der Massnahme nicht eine Stelle des Kantons zuständig ist (Abs. 1). Die zuständige Stelle des Kantons erteilt Ausnahmegewilligungen und ordnet weiter gehende Schutzmassnahmen an (Abs. 2). Die Art. 10 ff. der Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.21; abgekürzt GSchVV) enthalten sodann Bestimmungen zum Verfahren. Gemäss Art. 12 dieser Verordnung werden für Gesuche die von der zuständigen Stelle zur Verfügung gestellten Formulare verwendet (Abs. 1). Die zuständige Stelle kann im Einzelfall ergänzende Unterlagen verlangen, soweit dies für die sachgemässe Beurteilung des Gesuchs erforderlich ist (Abs. 2). Nach Art. 2 GSchVV ist das AWE die zuständige Stelle des Kantons für den Vollzug der Gewässerschutzgesetzgebung, soweit keine besonderen Vorschriften bestehen.

**5.4.2** Vorliegend hat das AWE am 2. Juni 2021 eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung (Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen) erteilt. Diese beruht auf dem «Dossier Baugesuch mit Planunterlagen vom 19. Februar 2021» sowie auf einem Nachtrag vom 25. Mai 2021 («Präzisierungen zum Doppelrohr-Schmutzabwassersystem»). Das AWE erwog, die im Projekt vorgesehenen Schutzmassnahmen würden zusammen mit den angeordneten Auflagen und Bedingungen einen ausreichenden Schutz der Gewässer gewährleisten. Es verfügte weiter, es sei bei den Bauarbeiten ein Merkblatt betreffend Bauarbeiten in Grundwasserschutz-zonen und -arealen (Zonen S) zu beachten und die Sanierung des Grundwasserpumpwerks habe nach den Richtlinien des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfachs (SVGW) zu erfolgen (Ziff. I.2 und I.3). Weiter verfügte das AWE eine Begleitung der Bauarbeiten durch einen ausgewiesenen Hydrogeologen (Ziff. I.5) und es verbot das Lagern, Umschlagen und Verwenden von wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen sowie die Anwendung von Unkrautvertilgungsmitteln auf und entlang von Verkehrsflächen, Plätzen und Dächern (Ziff. I.7). Im Rekursverfahren hält das AWE hinsichtlich der angeblichen Unvollständigkeit des Baugesuchs ergänzend fest, der Konfliktplan G.\_\_\_\_ aus dem Jahr 2019 stütze sich auf das geltende Schutzzonenreglement und sei ein internes Instrument der kommunalen Wasserversorgung, um den Stand der Umsetzung der geltenden Vorschriften zu dokumentieren und den weiteren Handlungsbedarf aufzuzeigen. Der Konfliktplan enthalte somit keine zusätzlichen Vorgaben oder Informationen, die im Rahmen der Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung zu berücksichtigen gewesen wären. Die bestehenden Nutzungskonflikte und Gefahrenherde, von denen inzwischen ein erheblicher Teil beseitigt



oder saniert worden sei, seien bereits aus dem Gefahrenkataster des geltenden Schutzzonenplans ersichtlich. Massgebend für die Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen und die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung seien das geltende Schutzzonenreglement, das der zuständigen kantonalen Stelle bei der Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung durchaus bekannt gewesen sei, und das übergeordnete materielle Recht, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes. Der entsprechende Konfliktplan sei mithin nicht als zwingender Bestandteil der entsprechenden Baugesuchsunterlagen zu betrachten.

**5.4.3** Basierend auf diesen fachkundigen Einschätzungen des AWE in der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung sowie in der Vernehmlassung im Rekursverfahren ist von der Vollständigkeit des Baugesuchs (auch) unter gewässerschutzrechtlichen Aspekten auszugehen. Das AWE hätte wie gezeigt die Möglichkeit und die rechtliche Grundlage gehabt, zusätzliche Unterlagen einzufordern. Sollten – wie die Rekurrentin vermutet – in der Umgebung des Grundwasserpumpwerks tatsächlich neue weitere Nutzungen bewilligt worden und hinzugekommen sein, dann wäre im Rahmen jener Bewilligungen die Verträglichkeit mit dem Gewässerschutz zu überprüfen (gewesen). Hingegen war aus gewässerschutzrechtlicher Sicht – entgegen der Rekurrentin – unter dem Aspekt der Vollständigkeit des vorliegend strittigen Baugesuchs keine weitergehende Analyse, Risikobeurteilung und Interessenabwägung zwischen den verschiedenen Nutzungen nötig (vgl. zum Koordinationsbedarf auch nachfolgend). Entsprechend sind die diesbezüglichen Beweisanträge der Rekurrentin in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

**5.5** Insgesamt zeigt sich damit, dass die Baugesuchsunterlagen vorliegend so detailliert sind, dass der Vorinstanz und den kantonalen Stellen eine Überprüfung der baupolizeilichen, aber auch der gewässernutzungs- und gewässerschutzrechtlichen Vorschriften möglich war. Die Vorinstanz hat mithin in pflichtgemässer Ausübung des ihr zustehenden Ermessens die Prüfung des (vollständigen) Baugesuchs an die Hand genommen. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

## **6.**

Die Rekurrentin rügt in verschiedener Hinsicht die Verletzung der Koordinationspflicht im Sinn von Art. 25a RPG und macht das Fehlen einer Interessenabwägung geltend.

**6.1** Art. 25a Abs. 1 bis 3 RPG enthalten die Grundsätze der Koordination. Sie wurden für Verfügungen und für projektbezogene Pläne, die Verfügungscharakter haben (Sondernutzungspläne) entwickelt (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 117). Sind für die Verwirklichung eines Bauprojekts verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden können, muss die Rechtsanwendung materiell gleichzeitig und widerspruchsfrei koordiniert erfolgen. Dies gilt insbesondere, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Art. 25a Abs. 2 Bst. d sowie Abs. 3 und 4 RPG). Im Hinblick auf die anzustrebende inhaltliche Widerspruchsfreiheit mehrerer Verfügungen (Art. 25a Abs. 3 RPG) legt Art. 25a Abs. 2 RPG verschiedene Koordinationsgrundsätze fest. Die Koordinationspflicht kann allerdings nur soweit reichen, als tatsächlich ein Koordinationsbedürfnis besteht. Der Umstand, dass verschiedene Verfahren ein und dieselbe Anlage betreffen, genügt für sich allein jedenfalls noch nicht für die Bejahung der Koordinationspflicht (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N 25). Art. 25a RPG kommt auch dann zur Anwendung, wenn für die verschiedenen Bewilligungen (Verfügungen) nur eine Behörde zuständig ist. Das Koordinationsgebot gilt in verfahrensmässiger Hinsicht in dem Sinn, dass ein Bauvorhaben als Ganzes in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können muss (GVP 2000 Nr. 79 S. 202 mit Hinweisen; BDE Nr. 41/2012 vom 6. September 2012 Erw. 3.1; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 2.1; BUDE Nr. 40/2023 vom 24. April 2023 Erw. 2.1). Im Weiteren ergibt sich eine



Pflicht zur materiellen Koordination aus verschiedenen bundesrechtlichen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, welche die Behörden zu einer umfassenden Interessenabwägung verpflichten. Dazu gehören etwa Ausnahmegewilligungen zum Rodungsverbot gemäss Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0; vgl. VerwGE B 2008/33 vom 14. Oktober 2008 Erw. 4.1; BUDE Nr. 94/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 2.1; BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 5.1).

**6.2** Festzustellen ist zunächst, dass Anfechtungsobjekt eine kommunale Baubewilligung samt kantonalen Teilverfügungen betreffend den Ersatzneubau bzw. die Sanierung eines Grundwasserpumpwerks bildet. Erfüllt das entsprechende Bauprojekt die gesetzlichen Vorschriften, besteht für die Baugesuchstellerin von Bundesrechts wegen grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_432/2021 vom 27. Juli 2022 Erw. 3.1.1 mit Hinweisen). Einer Interessenabwägung bedarf die Erteilung einer Baubewilligung also grundsätzlich nicht bzw. nur, wenn eine entsprechende gesetzliche Grundlage besteht.

**6.3** Festzustellen ist weiter, dass vorliegend grundsätzlich keine weiteren Verfahren hängig sind, die mit der fraglichen Baubewilligung für die Sanierung des Grundwasserpumpwerks hätten koordiniert werden können. Die Rekurrentin stellt nun aber verschiedene Zusammenhänge zwischen Baubewilligung und anderen (nicht hängigen) Verfahren her und macht mit Blick darauf geltend, dass eine Abwägung der Interessen sämtlicher Beteiligter nötig (gewesen) wäre. Entsprechend ist anhand der dargestellten Grundsätze primär zu prüfen, ob – wie die Rekurrentin meint – vor Erteilung der Baubewilligung weitere Verfahren einzuleiten, mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren und allenfalls weitere Interessen abzuwägen gewesen wären. Im Einzelnen macht die Rekurrentin eine Verletzung der Koordinationspflicht und/oder die Notwendigkeit einer Interessenabwägung in folgenden Bereichen geltend:

**6.4** Zunächst ist die Rekurrentin der Auffassung, es wäre aufgrund einer Halbierung der Grundwasserentnahmemenge die Neuerteilung einer Konzession nötig und deshalb eine Interessenabwägung zwingend gewesen. Diese Auffassung wurde bereits widerlegt (vgl. oben, Erw. 5.2.3): Die maximal zulässige Entnahmemenge wird nicht halbiert und das AWE erteilte zu Recht zufolge Umbaus der Nutzungsanlagen gestützt auf Art. 14 Abs. 1 GNG eine Bewilligung. Hingegen war keine Verleihung im Sinn von Art. 14 Abs. 2 GNG nötig. Die entsprechende Bewilligung des AWE wurde zudem mit der kommunalen Baubewilligung koordiniert. Eine Interessenabwägung musste in diesem Rahmen nicht vorgenommen werden und der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet. Soweit die Rekurrentin ausserdem geltend macht, es wäre angesichts der eruierten Nutzungskonflikte in Anwendung von Art. 8 GNG eine Beschränkung der erteilten Sondernutzungskonzession als Sonderfall des Gemeingebrauchs oder gar deren Entzug zu prüfen, ist ihr ebenfalls nicht zu folgen. Zwar existiert diese gesetzliche Möglichkeit zur Beschränkung des Gemeingebrauchs, jedoch besteht weder eine Pflicht noch eine Notwendigkeit, eine solche Beschränkung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (koordiniert) zu prüfen. Damit kann offen bleiben, ob es sich – wie die Rekurrentin annimmt – bei der Wasserrechtskonzession vom 12. März 2008 tatsächlich um einen «Sonderfall des Gemeingebrauchs» handelt.

**6.5** In gewässerschutzrechtlicher Hinsicht rügt die Rekurrentin eine weitere Verletzung der Koordinationspflicht und sie äussert sich zur «Schutzzonendimensionierung». Zusammenfassend macht sie geltend, gemäss Ziff. 1.2 des technischen Berichts in Verbindung mit der Konzession vom 12. März 2008 sei lediglich noch eine maximale Grundwasserentnahme von 4'360 l/min/22h zulässig, weshalb die Anlage nicht auf die maximale Feldergiebigkeit von 9'000 l/min ausgelegt werde, sondern gerademal auf die Hälfte. Vor diesem Hintergrund und den Ausführungen in Ziff. 1.3 des Berichts, wonach die Schutzzone S1 im Zuge der Sanierung dadurch kleiner ausgedehnt werden könne, sei es nicht nachvollziehbar und stossend und willkürlich, wenn neuerdings eine Sicherheitszone «ohne rechtliche Relevanz» installiert werde, wodurch die umliegenden Sportfelder ohne Notwendigkeit nicht mehr vollständig genutzt werden können. Weiter werde



im Rahmen der Konfliktbewältigung zwischen bestehenden Anlagen in der Zone S2 und einer Grundwasserfassung im Zuge der Prüfung einer gewässerschutzrechtlichen bzw. gewässernutzungsrechtlichen Bewilligung gefordert, dass die Verkleinerung der Zone S2 mittels Verringerung der Konzessionswassermenge geprüft werde, wenn eine Beseitigung der Anlage ohne unverhältnismässigen Aufwand nicht möglich sei und kein Bagatellfall einer Gefährdung vorliege. Erst danach stelle sich die Frage, ob Massnahmen möglich seien, um eine wesentliche Verschmutzung auszuschliessen. Die Schutzzonen seien folglich keinesfalls unabänderlich. Sie seien gegebenenfalls anzupassen, wenn die Nutzungskonflikte in den bestehenden Schutzzonen nicht durch Beseitigung der Anlagen gelöst werden könnten. Die Nutzungskonflikte seien Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und deren Auflösung hätte in Koordination mit der Erteilung der Baubewilligung erfolgen müssen. Nachdem dies nicht der Fall gewesen sei, verletze die Baubewilligung Art. 25a RPG.

**6.5.1** Nach Art. 20 Abs. 1 GSchG scheiden die Kantone Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungen aus und legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest. Der planerische Schutz der Gewässer wird in Art. 29 GSchV in Verbindung mit Anhang 4 GSchV präzisiert. Die Grundwasserschutzzone bestehen danach aus dem Fassungsgebiet (Zone S1), der Engeren Schutzzone (Zone S2) und der Weiteren Schutzzone (Zone S3; vgl. Ziff. 121 – 124 Anhang 4 GSchV). Wo sich die Verhältnisse so geändert haben, dass das öffentliche Interesse an nutzungsplanerischen Festsetzungen fragwürdig erscheint, hat der davon Betroffene einen Anspruch auf die akzessorische Überprüfung deren Verfassungsmässigkeit (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_456/2016 vom 30. Mai 2017 Erw. 2.5 mit Hinweis auf BGE 127 I 103 Erw. 6.b).

**6.5.2** Das Baugrundstück liegt gemäss dem geltenden Schutzzonenplan vom 6. Juli 2001 im Bereich der Schutzzonen der Grundwasserfassung G.\_\_\_\_. Aus dem fraglichen Grundwasservorkommen wird seit Jahrzehnten Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung entnommen und die Rekursgegnerin verfügt über eine bis am 31. Dezember 2057 gültige Wasserrechtskonzession. Weiter ist gemäss ergänzender Stellungnahme des AWE vom 29. November 2022 die Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» nicht nur aus kommunaler, sondern auch aus kantonaler Sicht von erheblicher Bedeutung, was sich aus dem Leitbild 2014 für die Wasserversorgung im Kanton St.Gallen und aus dem kantonalen Richtplan ergebe. Eine Verlegung des Fassungsstandorts ist gemäss AWE nicht vorgesehen. Es ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend das öffentliche Interesse an der nutzungsplanerischen Festsetzung der betroffenen Schutzzonen fragwürdig erscheinen soll. Dies wäre aber wie dargestellt Voraussetzung für die von der Rekurrentin geforderte akzessorische Überprüfung der Schutzzonen. Hinzu kommt, dass die Wasserbezugsmenge – ebenfalls entgegen der rekurrentischen Auffassung – nicht halbiert wird (vgl. oben, Erw. 5.2.3). Anders als im Urteil des Bundesgerichtes 1C\_456/2016 vom 30. Mai 2017 kann jedenfalls keine Rede davon sein, dass das öffentliche Interesse an den Schutzzonen um die Grundwasserfassung G.\_\_\_\_ dahingefallen sein könnte. Zusammenfassend besteht also keine Pflicht zur (akzessorischen) Überprüfung der Verfassungsmässigkeit der Schutzzonen im vorliegenden Rekursverfahren. Ebenso wenig bestand eine Pflicht zur Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit einem allfälligen Verfahren betreffend Redimensionierung der Schutzzonen. Dies umso weniger, als selbst nach Darstellung der Rekurrentin die Schutzzonen für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht etwa vergrössert werden müssten, sondern angeblich zu verkleinern wären. Die geforderte Verkleinerung der Schutzzonen ist mithin für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht präjudizierend und es mangelt bereits an einem Koordinationsbedürfnis. Weil die Schutzzonen nicht überprüft werden mussten, war diesbezüglich auch keine Interessenabwägung erforderlich. Der Rekurs erweist sich in diesem Punkt als unbegründet. Damit erübrigen sich diesbezügliche Beweisabnahmen, insbesondere die Einholung des vollständigen technischen Berichts. Die entsprechenden Anträge der Rekurrentin sind in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.



**6.5.3** Anzufügen bleibt der Vollständigkeit halber, dass am 22. Juli 1996 der (damals zuständige) Gemeinderat X.\_\_\_\_ die zum Schutz der Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» nötigen Grundwasserschutzzonen (Zonen S1 – S3) erlassen hat und das Baudepartement diesen Erlass am 6. Juli 2001 genehmigte. Daran ändert die nicht näher begründete Bestreitung durch die Rekurrentin nichts. Zudem würden sich diese rechtskräftigen Schutzzone als rechtmässig erweisen, wenn sie – entgegen den vorstehenden Ausführungen – (akzessorisch) zu prüfen wären. Darauf weist das fachkundige AWE zu Recht hin, wenn es ausführt, die Schutzzone entsprächen nach wie vor den (materiellen) Anforderungen des geltenden Rechts.

**6.6** Die Rekurrentin macht geltend, die Auflösung der Nutzungskonflikte könne nicht irgendwann in der Zukunft erfolgen, zumal gemäss Konfliktplan 2019, Ziff. 4.3, bereits eine Per-Konzentration in der Grundwasserfassung G.\_\_\_\_, mutmasslich aus dem Abstrombereich des KbS-Standorts Nr. 007 stammend, festgestellt worden sei, wobei damals die Konzentration noch gering und von einer Sanierungsbedürftigkeit abgesehen worden sei. Inzwischen sei der KbS-Standort Nr. 007 im Geoportal als sanierungsbedürftig qualifiziert, weshalb davon ausgegangen werden müsse, dass sich die Per-Konzentrationen im Abstrombereich entsprechend erhöht hätten. Nachdem gemäss Konfliktplan 2019, Ziff. 4.3, die betroffenen Betriebe Bestandesgarantie genössen, dürfe auch die Lösung dieses Konflikts für die Frage der neuerlichen Erteilung einer gewässernutzungsrechtlichen Bewilligung von grösster Bedeutung sein.

**6.6.1** Das AWE führt im Rekursverfahren aus, die Vermutung der Rekurrentin, wonach sich die Per-Konzentrationen im Abstrombereich des belasteten Standorts Nr. 007 auf dem Grundstück Nr. 008 erhöht hätten, treffe nicht zu. Die Per-Belastungen wiesen nach den Ergebnissen der langjährigen Untersuchungen der Wasserqualität in der Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» vielmehr sinkende Tendenz auf. Ausserdem lägen die im Grundwasser festgestellten Per-Belastungen im Bereich der genannten Grundwasserfassung um mehr als den Faktor 10 unter dem Anforderungswert gemäss Anhang 2 Ziff. 22 Abs. 2 Nr. 9 GSchV und um mehr als den Faktor 100 unter dem zulässigen Höchstwert der chemischen Anforderungen an Trinkwasser nach Anhang 2 der Verordnung des Eidgenössischen Departementes des Innern (EDI) über Trinkwasser sowie Wasser in öffentlich zugänglichen Bädern und Duschanlagen (SR 817.022.11; abgekürzt TBDV).

**6.6.2** Die Rekurrentin entgegnet diesen Ausführungen, der Standpunkt des AWE, wonach sich die Gefahr des belasteten Standorts auf Grundstück Nr. 008 aufgrund der abnehmenden Per-Belastungen eher verringert als erhöht habe, widerspreche der Einschätzung des AFU. Dieses habe den Standort neu als «sanierungsbedürftig» beurteilt. Gemäss entsprechendem Auszug aus dem Geoportal befinde sich das Grundstück in der MK – Klasse A, wonach weitere Massnahmen als «vordringlich» qualifiziert würden. Das Grundstück sei sodann nicht ausschliesslich mit Per (Tetrachlorethen), sondern primär mit chlorierten Kohlenwasserstoff (CKW), Tetrachlorethen (Per und PCE) sowie Kohlenwasserstoff (KW) belastet. Im Übrigen lasse sich aus der als B.3 eingereichten Beilage des AWE nicht eruieren, wo diese Messung durchgeführt worden sei.

**6.6.3** Zwar trifft es zu, dass auf dem nördlich des Grundwasserpumpwerks gelegenen Grundstück Nr. 008 der belastete Standort Nr. 007 existiert und diesbezüglich ein Handlungsbedarf besteht (vgl. Geoportal, Kataster der belasteten Standorte). Gleichzeitig steht fest, dass der Standort schon am 15. Mai 2002 – also vor mehr als zwanzig Jahren – in den Kataster aufgenommen wurde. Das Verfahren zur Sanierung des belasteten Standorts richtet sich sodann nach der eidgenössischen Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung; SR 814.680; abgekürzt AltIV). Basierend auf einer Voruntersuchung (vgl. Art. 7 AltIV) beurteilt die Behörde, ob der belastete Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist (Art. 8 Abs. 1 Satz 1 AltIV). Ist ein belasteter Standort sanierungsbedürftig, so verlangt die Behörde, dass innert angemessener Frist eine Detailuntersuchung durchgeführt wird und der Standort bis zum Abschluss der Sanierung überwacht wird (Art. 13 Abs. 2 AltIV). Anschliessend ist die Sanierung ei-



nes belasteten Standorts vorgesehen (vgl. dazu Art. 16 ff. AltIV). Nachdem beim fraglichen Standort schon Massnahmen durchgeführt wurden («historische Untersuchung» sowie «technische Untersuchung»; vgl. Geoportal) und dessen Sanierungsbedürftigkeit ausgewiesen ist, kann ohne Weiteres auf ein hängiges Verfahren gemäss AltIV geschlossen werden. Dieses ist bei der Stadt W.\_\_\_\_ hängig (vgl. Art. 65 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.1; abgekürzt EG-USG] i.V.m. Art. 31 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.11]; danach sind die am 1. Januar 2012 in einer Gemeinde hängigen Verfahren von der nach bisherigem Recht zuständigen Behörde oder Stelle abzuschliessen).

**6.6.4** Vorliegend wurde schon in die Konzession vom 12. März 2008 eine Pflicht zur qualitativen Überwachung des Grundwassers durch chemisch-physikalische sowie bakteriologische Analysen des Rohwassers statuiert (vgl. Ziff. 5 der Konzession), ebenso eine Pflicht zur Prüfung, ob das geförderte Wasser den Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung für Trinkwasser genügt, und zwar in Absprache mit dem Amt für Lebensmittelkontrolle (vgl. Ziff. 6 der Konzession; neu Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen [AVSV]). Weiter sieht auch Art. 22 des Schutzzonenreglements vor, dass das Wasser der Fassung vierteljährlich auf die bakteriologische und chemische Beschaffenheit und jährlich auf den Gehalt an Kohlenwasserstoffen und auf Rückstände von Pflanzenbehandlungsmitteln zu untersuchen ist. Darüber hinaus ist vorsorglich eine Entkeimungsanlage bereitzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren hat sich ausserdem das AVSV vernehmen lassen und keine Beanstandungen des Bauvorhabens aus lebensmittelrechtlicher Sicht erhoben. Hinzu kommt die vorerwähnte Feststellung des fachkundigen AWE im Rekursverfahren, wonach die im Grundwasser festgestellten Per-Belastungen um mehr als den Faktor 10 unter dem Anforderungswert gemäss Anhang 2 Ziff. 22 Abs. 2 Nr. 9 GSchV und um mehr als den Faktor 100 unter dem zulässigen Höchstwert der chemischen Anforderungen an Trinkwasser nach Anhang 2 TBDV liegen. Hinzu kommen verschiedene Möglichkeiten der Behörden, bei einer Gefahr für das Grundwasser Massnahmen zu ergreifen (vgl. z.B. Art. 33 Schutzzonenreglement, Art. 6 GSchVV [«Vorsorgliche Massnahmen»]). Insgesamt ist damit die Einhaltung der gewässerschutz- und lebensmittelrechtlichen Vorgaben auch unabhängig der altlastenrechtlichen Sanierung des belasteten Standorts gewährleistet. Ein Koordinationsbedürfnis zwischen Verfahren betreffend Sanierung des belasteten Standorts und dem Baubewilligungsverfahren ist somit nicht auszumachen, weshalb zu Recht auf eine Koordination verzichtet wurde. Der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet. Weitere Beweisabnahmen, insbesondere der Beizug des AFU, sind damit nicht erforderlich und der entsprechende rekurrentische Beweisantrag ist in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

**6.7** Eine weitere Verletzung von Art. 25a RPG erkennt die Rekurrentin darin, dass keine Koordination mit der regionalen Wasserversorgungsplanung stattgefunden habe. Regionale Wasserversorgungsplanungen hätten gemäss dem Merkblatt des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) für bestehende Anlagen in der Zone S2 (nachfolgend: Merkblatt BAFU) nach einem bestimmten Schema zu erfolgen. Im Rahmen der Wasserversorgungsplanung resp. der Sanierung einer bestehenden Wasserfassung mit entsprechender Ausdehnung sei folglich in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen, welche den gesamthaften Einbezug sämtlicher konfligierender Nutzungen und bestehender Anlagen zwingend und von Bundesrecht wegen erfordere.

**6.7.1** Die Rekurrentin beruft sich mit Verweis auf das Merkblatt BAFU sinngemäss auf Art. 31 Abs. 2 Bst. b GSchV. Danach hat zwar die Behörde dafür zu sorgen, dass bestehende Anlagen in den Grundwasserschutzzonen S1 und S2, die eine Grundwasserfassung oder -anreicherungsanlage gefährden, innert angemessener Frist beseitigt werden und bis zur Beseitigung der Anlagen andere Massnahmen zum Schutz des Trinkwassers, insbesondere Entkeimung oder Filtration, getroffen werden. Dies muss jedoch nicht zwingend gleichzeitig bzw. koordiniert mit der Bau-



bewilligung betreffend eine Erneuerung des Grundwasserpumpwerks geschehen. Die Beseitigung allfälliger grundwassergefährdender Anlagen in der Zone S2 kann – wie auch die von der Rekurrentin implizit angestrebte Aufgabe der Fassung – auch im Nachgang der Baubewilligung geprüft und angeordnet werden. Dies hat umso mehr zu gelten, als zumindest gemäss dem Merkblatt BAFU bei jeder einzelnen Anlage die einzelnen Schritte (Bst. A – Bst. E) zu prüfen wären. Entsprechend bestehen diverse Varianten, in welchen weder die konkrete Anlage beseitigt noch die Fassung aufgegeben werden müsste. Eine solche gesamthafte Überprüfung sämtlicher bestehender Anlagen samt Bewältigung aller Konflikte in der betroffenen Zone S2 war aus koordinationsrechtlicher Sicht weder angezeigt noch nötig. Diesbezüglich trägt die Rekursgegnerin zwar das Risiko, dass im Fall der hoheitlich angeordneten Aufgabe der Fassung ihre Investitionen in die Erneuerung des Pumpwerks wertlos werden. Das alleine genügt aber nicht für die Annahme eines Koordinationsbedarfs.

**6.7.2** Mit Blick auf die Sportplätze und -anlagen der Rekurrentin führt das AWE ausserdem nachvollziehbar aus, von diesen gehe keine wesentliche Gefahr für die Grundwasserfassung aus, weshalb Art. 31 Abs. 2 Bst. b GSchV nicht anwendbar sei. Entsprechend fällt ein diesbezüglicher Koordinationsbedarf zum Vornherein ausser Betracht.

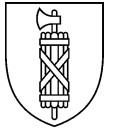
**6.7.3** Insgesamt war also keine weitergehende Koordination mit der regionalen Wasserversorgungsplanung und auch keine Interessenabwägung nötig. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

**6.8** Die Rekurrentin wendet schliesslich ein, es ergebe sich aus dem technischen Bericht vom 5. Juli 2021, dass beim Einlenker vom Tennisplatz ein ausreichender Schwenkbereich auszubilden sei, damit Lastwagen zufahren könnten. Inwiefern in diesem Zusammenhang allenfalls notwendige strassenpolizeiliche Anordnungen koordiniert erlassen worden seien, entziehe sich ihrer Kenntnis. Mit diesen Ausführungen bleibt die Rekurrentin eine rechtsgenügende Begründung schuldig, ob bzw. welche weitere strassenpolizeilichen Anordnungen erforderlich (gewesen) sein könnten. Solche sind auch nicht ersichtlich, umso weniger, als es sich um grundstücksinterne Organisation der Baustellenzufahrt handelt. Eine Verletzung der Koordinationspflicht liegt nicht vor und der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet.

## **7.**

Die Rekurrentin rügt weiter, das Grundwasserpumpwerk Vers.-Nr. 002 auf dem Grundstück Nr. 001 befinde sich in einer Grünzone b (Erholung; kantonale Bezeichnung) und damit ausserhalb der Bauzone. Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG werde der jeweilige Zweck der Grünzone im Zonenplan bezeichnet. Das strittige Grundwasserpumpwerk befinde sich nicht in einer Grünzone d (Grundwasserschutzzone; Art. 17 Abs. 1 Bst. d BauG), sondern in einer als Grünzone b (Erholung); Tourismus- und Freizeitzone, bezeichneten Zone und sei damit zonenwidrig. Die Baurechtsgrundstücke Nrn. 003 und 004 der Rekurrentin lägen ausserdem in einer Intensiverholungszone Sport.

**7.1** Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart. Die Zonenkonformität bestimmt sich vorab anhand des Zonenplans und der zugehörigen kantonalen und kommunalen Nutzungsvorschriften, welche Auskunft geben über den Zonenzweck, die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie die Immissionstoleranz, wobei letztere überwiegend bundesrechtlich geregelt ist. Zwischen Zonenzweck und konkretem Bauvorhaben wird ein funktionaler Zusammenhang vorausgesetzt (BUDE Nr. 77/2021 vom 26. November 2021 Erw. 4.1.1; BUDE Nr. 100/2022 vom 9. November 2022 Erw. 3.3.1; je mit Hinweisen). Zu den zulässigen Zonenarten zählen namentlich die Grünzonen (Art. 10 Bst. g BauG). Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen und sie dienen gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG der Freihaltung von Flächen vor Überbauung (Bst. a), der Erhaltung und Schaffung von Sport-,



Park- und Erholungsanlagen (Bst. b), der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG (Bst. c) oder der Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen (Bst. d). Im Zonenplan wird der Zweck der jeweiligen Grünzone bezeichnet (Art. 17 Abs. 1 in fine BauG). Die Frage, in welcher Zone sich ein strittiges Grundstück befindet, beurteilt sich anhand des genehmigten Zonenplans. Die im Geoportal ersichtlichen Daten sind dagegen nicht rechtsverbindlich. Massgebend ist der von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte physische Zonenplan (vgl. BDE Nr. 23/2020 vom 3. April 2020 Erw. 2.2).

**7.2** Gemäss dem vom Baudepartement am 9. März 2011 genehmigten (physischen) Zonenplan der Stadt W.\_\_\_\_ liegt das Grundstück Nr. 001 mehrheitlich in der Grünzone SA/G und teilweise (im nördlichen Bereich) in der Intensiverholungszone SA.

[...]  
Übersicht Zonierung  
(Quelle: physischer Zonenplan Stadt W.\_\_\_\_,  
genehmigt vom Baudepartement am 9. März 2011)

Aus der im Zonenplan enthaltenen Legende ergibt sich sodann, dass die Grünzone SA – wie auch die Intensiverholungszone SA – «Sportanlagen» bezweckt. Die Grünzone G dient hingegen dem «Grundwasserschutz».

**7.3** Das Grundwasserpumpwerk (Vers.-Nr. 002) befindet sich ausschliesslich in der Grünzone SA/G und damit in einer Zone, die (auch) dem Grundwasserschutz dient. Es ist unter diesen Umständen ohne Weiteres zonenkonform. Dies umso mehr, als das Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung «G.\_\_\_\_» der (damals noch selbständigen) Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 6. Juli 2001 (mit Nachtrag der Politischen Gemeinde W.\_\_\_\_ vom 14. April 2009; nachfolgend Schutzzonenreglement) in der Zone S1 Nutzungen zulässt, welche der Wassergewinnung und -aufbereitung dienen. Zonenkonform sind überdies auch die vom Bauvorhaben mitumfassten Leitungen in den Zonen S1, S2 und S3. Damit steht auch fest, dass das Bauvorhaben keiner Ausnahmebewilligung der zuständigen kantonalen Stelle betreffend Zonenkonformität (vgl. Art. 108 Abs. 4 Bst. c PBG) bedurfte. Soweit die Rekurrentin schliesslich die Zonenkonformität der Grundwasserschutzzonen bestreitet, erweist sich dieser Einwand vor dem dargestellten zonenrechtlichen Hintergrund ebenfalls als unbegründet.

**7.4** Die Rekurrentin vertritt ausserdem die Auffassung vertritt, das Grundstück Nr. 001 befinde sich ausserhalb der Bauzone. Diesbezüglich ist ihr ebenfalls nicht zu folgen. Es handelt sich beim fraglichen Gebiet vielmehr um eine Grünzone mit Bauzonencharakter, was schon die Zuweisung zur Grünzone SA belegt; die Erstellung von Sportanlagen ist hier – jedenfalls zonenrechtlich – ohne Weiteres zulässig und solche Sportanlagen (Fussballplätze, Rundbahn, Tribünen, Beleuchtungs- und Erschliessungsanlagen etc.) samt zugehörigen Gebäuden sind grossflächig vorhanden (vgl. Geoportal und maps.google.ch).

## 8.

Die Rekurrentin macht geltend, infolge des mangelhaften Baugesuchs sowie der mangelhaften Publikation des Bauvorhabens habe sich die kantonale Beurteilung des Gesuchs vom 22. April 2021 einzig auf die Bauarbeiten am Gebäude selbst beschränkt. Offensichtlich nicht bewilligt seien Bauarbeiten an den Werkleitungen und Arbeiten auf den Grundstücken Nrn. 005 und 006. Mit den Werkleitungsarbeiten auf letztgenannten Grundstücken gingen zweifellos Grabungen und Erdbewegungen in einem besonders gefährdeten Bereich einher, weshalb bereits aus diesem Grund eine kantonale Bewilligungspflicht im Sinn von Art. 32 GSchV i.V.m. Art. 19 Abs. 2 GSchG bestehe. Mindestens soweit sie auf den Grundstücken Nrn. 005 und 006 erfolgten, entbehrten sie jedoch einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung im Sinn von Art. 32 GSchV sowie einer ordentlichen Baubewilligung gemäss Art. 136 PBG. Zwar treffe es zu, dass dem Situationsplan

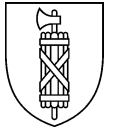


1:500 vom 26. Februar 2021 Umgebungs- und Werkleitungsarbeiten zu entnehmen seien. Diese beträfen die Grundstücke Nrn. 001, 006 und 005. Das Baugesuch vom 19. Februar 2021 bzw. das dortige Formular G1 beziehe sich hingegen einzig auf das Grundstück Nr. 001 und bezeichne einzig den Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> sowie die Grundwasserschutzzone S1. Eine Bewilligung für Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 006 und 005 in den Grundwasserschutzzonen S2 und S3 sei damit zu keinem Zeitpunkt nachgesucht worden. Demgemäss seien Bauarbeiten auf diesen beiden Grundstücken im verfahrensgegenständlichen Baubewilligungsverfahren zu keinem Zeitpunkt publiziert worden. Das AWE erachte die Werkleitungsarbeiten auf den Grundstücken als mitbewilligt, obschon sich die Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen vom 2. Juni 2021 ausdrücklich und einzig auf Grundstück Nr. 001 beziehe und mit keinem Wort Werkleitungsarbeiten in anderen Schutzzonen (S2 und S3) und auf anderen Grundstücken (Nrn. 006 und 005) erwähnt würden. Dies sei umso entscheidender, als dass bereits für den Hauptbau in der Schutzzone S1 offenkundig eine Ausnahmegewilligung von Nöten gewesen sei. Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 006 und 005 seien nicht bewilligt.

**8.1** Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse entgegenstehen (Art. 146 PBG). Damit wird lediglich festgestellt, dass gegen die beabsichtigte Tätigkeit keine polizeilichen Hindernisse vorliegen (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 2). Weiter ist es nach ständiger Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.6.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; je mit Hinweisen).

**8.2** Das AWE als federführende Stelle des Kantons stellte dem Stadtrat W.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 10. Juni 2021 die kantonalen Teilverfügungen/Stellungnahmen zu. Darin verweist das AWE auf die eingereichten Projektunterlagen, aus welchen das Baugesuch bestehe. Darunter befinden sich gemäss AWE unter anderem das Formular G1 vom 19. Februar 2021, ein «Situationsplan 1:10'000 vom 19.02.2021» und ein Plan «Situation 1:500 West vom 19.02.2021, Plan-Nr. 9435-311». Schon im Formular G1 führte die Baugesuchstellerin (Rekursgegnerin) als Kurzbeschreibung – nebst dem umfassenden Ersatzbau des Grundwasserpumpwerks – aus, es würden «alte nicht mehr benötigte Werkleitungen [...] zurückgebaut und die neu benötigten Werkleitungen realisiert». Im Übersichtsplan 1:10'000 vom 19. Februar 2021 ist neben dem Gebäude des Grundwasserpumpwerks (roter Punkt) auch eine rote, in nördliche/nordöstliche Richtung verlaufende Linie klar ersichtlich. Sodann betrifft der vorerwähnte Plan Nr. 9435-311 («Situation 1:500 West») ausdrücklich «Umgebungs- und Werkleitungsarbeiten» und es sind hier namentlich die neu zu erstellenden Leitungen («Wasserleitung neu», «Regenabwasser neu» und «Schmutzabwasser neu») eingetragen. Ferner sind die «Schutzzone S1 bestehend» und die «Schutzzone S2 bestehend» eingezeichnet und in der Legende vermerkt, ebenso die Grenzen der umliegenden Grundstücke, insbesondere der Grundstücke Nrn. 006 und 005. In seiner Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen vom 2. Juni 2021 verwies das AWE ebenfalls auf das «Dossier Baugesuch mit Planunterlagen vom 19. Februar 2021». Es erwog hier insbesondere, das Bauvorhaben liege in der Grundwasserschutzzone G.\_\_\_\_ (Zone S1). Erstellung und Änderungen von Bauten und Anlagen «sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten in solch besonders gefährdeten Bereichen» benötigten – so das AWE weiter – eine Bewilligung nach Art. 32 GSchV, welche es (das AWE) in der Folge erteilte. In seiner nutzungsrechtlichen Bewilligung vom 9. Juni 2021 hielt das AWE ausserdem fest, die geplanten Sanierungsarbeiten umfassten das Pumpwerk sowie die Umgebung und lägen in den Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3.

**8.3** Vor diesem Hintergrund wird offensichtlich, dass dem AWE die massgeblichen Planunterlagen und namentlich der Umgebungs- und Werkleitungsplan zur Verfügung standen. Darin sind die vorgesehenen Umgebungs- und Werkleitungsarbeiten eingetragen, worauf sich das AWE zu



Recht beruft. Entgegen der rekurrentischen Auffassung wird in den Planunterlagen auch klar ersichtlich, dass die Grundstücke Nrn. 006 und 005 vom Bauvorhaben betroffen sind. Ausserdem versah die Vorinstanz die fraglichen Pläne mit einem Stempel («Genehmigt»). Diese Pläne gelten damit als mitbewilligt und die Rekurrentin liegt falsch in der Annahme, das AWE habe keine Bewilligung zur Ausführung von Arbeiten auf den Grundstücken Nrn. 006 und 005 erteilt. Das Gegenteil trifft zu: Das AWE hat mit seiner Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen auch die fraglichen Werkleitungen gemäss Planunterlagen bewilligt, dies im Übrigen ausdrücklich in Anwendung von Art. 32 GSchV. Darüber hinaus führt das AWE im Rekursverfahren aus, Grundlage der gewässernutzungsrechtlichen und der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung vom 2. bzw. 9. Juni 2021 sei das Baugesuch der Rekursgegnerin vom 19. Februar 2021 samt den dazu gehörenden Plänen und weiteren Gesuchsunterlagen gewesen. Auch bestätigt das AWE im Rekursverfahren, dass sich die angefochtene Baubewilligung mit den dazu gehörenden kantonalen Verfügungen und Stellungnahmen auf die Sanierung des bestehenden Grundwasserpumpwerks «G.\_\_\_\_» (Vers.-Nr. 002) sowie von unterirdischen Leitungen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 005 und des Strassengrundstücks Nr. 006 beziehe. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet. Nichts anderes ergibt sich schliesslich aus dem Einwand, in der persönlichen Anzeige bzw. in der Bekanntmachung seien die – am Rand betroffenen – Grundstücke Nrn. 006 und 005 nicht ausdrücklich erwähnt worden. Daraus folgt nicht, dass eine diesbezügliche Baubewilligung nicht erteilt worden wäre, denn massgebend für die Bestimmung des Umfangs der bewilligten Arbeiten sind weder Anzeige noch Bekanntmachung, sondern wie gezeigt die Baubewilligung unter Einschluss der mitbewilligten Pläne.

## 9.

Die Rekurrentin macht im Zusammenhang mit der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung weiter geltend, das AWE habe im Zeitpunkt seiner Beurteilung des Baugesuchs mangels entsprechender Unterlagen nichts von allfälligen Nutzungskonflikten mit behauptetem Gefährdungspotenzial gewusst. In Kenntnis der Sachlage hätte das AWE weitere Massnahmen verfügt oder die Bewilligung gänzlich verweigert. Die Arbeiten an den Werkleitungen stellten einen mit der Sanierung des Grundwasserpumpwerks untrennbaren Bestandteil dar. Gemäss Art. 32 GSchV sei bereits für Grabungen und Erdbewegungen in besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung erforderlich. Art. 32 Abs. 3 und 4 GSchV besagten, dass das AWE die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen erteile, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden könne, wobei die Gesuchsteller nachzuweisen und die notwendigen Unterlagen beizubringen hätten, welche für die Prüfung dieser Voraussetzungen erforderlich seien. Nachdem dem AWE die aktuellen Konfliktpläne und Risikoanalysen nicht vorgelegen hätten, habe es gar nicht beurteilen können, mit welchen Auflagen und Bedingungen der Schutz der Gewässer sichergestellt werden könne bzw. müsse. Seit Erstellen des Grundwasserpumpwerks G.\_\_\_\_ seien im G.\_\_\_\_ laufend neue weitere Nutzungen bewilligt worden, welche selbst die Rekursgegnerin als potentielle Gefahrenquellen für die Wasserqualität eruiert habe. Ohne eingehende Analyse, Risikobeurteilung und Interessenabwägung zwischen den verschiedenen Nutzungen verletze die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vom 2. Juni 2021 Art. 32 GSchV. Weiter seien gemäss Schutzzonenreglement allenfalls nötige Gewässerschutzmassnahmen in den Zonen S2 und S3 gar nicht erst geprüft worden.

**9.1** Gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können. Art. 32 Abs. 2 GSchV listet exemplarisch Fälle auf, bei welchen in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG erforderlich ist. Die Bewilligung wird gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV erteilt, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann. Wer in den besonders gefährdeten Bereichen (Art. 29 Abs. 1 GSchV) sowie in Grundwasserschutz-zonen und -arealen Anlagen erstellt oder ändert oder wer dort andere Tätigkeiten, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, ausübt,



muss die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer treffen, insbesondere die Massnahmen nach Anhang 4 Ziff. 2 GSchV (Art. 31 Abs. 1 GSchV). Zu den besonders gefährdeten Bereichen zählen die Grundwasserschutzzone, welche aus dem Fassungsgebiet (Zone S1), der Engeren Schutzzone (Zone S2) und der Weiteren Schutzzone (Zone S3) bestehen (vgl. Ziff. 121 bis 124 Anhang 4 GSchV).

**9.2** Der Fassungsgebiet (Zone S1) soll verhindern, dass Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen sowie deren unmittelbare Umgebung beschädigt oder verunreinigt werden (Ziff. 122 Abs. 1 Anhang 4 GSchV). In der Zone S1 sind nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwassernutzung dienen (Ziff. 223 Anhang 4 GSchV), so z.B. Lagerbehälter zur Wasseraufbereitung sowie die erforderlichen Rohrleitungen und Abfüllstellen (P. KELLER, Sanierung in Grundwasserschutzzone, in: URP 2003 S. 534 ff, Ziff. 3.1). Die Engere Schutzzone S2 unterliegt ebenfalls einem strengen Schutzregime. So verbietet Ziff. 222 Abs. 1 Anhang 4 GSchV in dieser Zone die Erstellung sämtlicher Anlagen; die Behörde kann nur aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann (Bst. a). Auch sind in der Zone S2 Grabungen verboten, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern (Bst. b), ebenso die Versickerung von Abwasser (Bst. c) und andere Tätigkeiten, welche die Trinkwassernutzung gefährden (Bst. d). Erlaubt sind hingegen auch in der Zone S2 – wie in der Zone S1 – Anlagen, die der Trinkwasserversorgung dienen (P. KELLER, a.a.O., Ziff. 3.1).

**9.3** Gegenstand des Baugesuchs und der Baubewilligung ist vorliegend im Wesentlichen der Ersatzneubau für das vorbestehende Grundwasserpumpwerk am gleichen Standort. Hinzu kommen die Sanierung/Neuerstellung gewisser Leitungen (insbesondere Wasser-, Schutzabwasser- und Regenabwasserleitungen) sowie Umgebungsarbeiten (z.B. Erstellung Maschendrahtzaun; Rodung von Bäumen). Die baulichen Massnahmen dienen offenkundig allesamt der Trinkwassernutzung und sind angesichts der dargestellten Rechtslage sowohl in der Zone S1 als auch in der Zone S2 zulässig. Unzutreffend ist vor diesem Hintergrund die Auffassung der Rekurrentin, wonach das Schutzzoneverordnungsreglement für die Grundwasserfassung G.\_\_\_\_ ein Bauverbot statuieren. Denn gemäss Art. 19 des Schutzzoneverordnungsreglements sind in der Zone S1 die Nutzungen zulässig, die der Wassergewinnung und -aufbereitung dienen. Für die Zone S2 enthält Art. 12 des Schutzzoneverordnungsreglements zwar ein allgemeines Bauverbot mit der Möglichkeit der Gewährung von Ausnahmen (Art. 13 i.V.m. Art. 34 Schutzzoneverordnungsreglement), jedoch müssen angesichts des Sinn und Zwecks der Zonen S1 und S2 auch gemäss Schutzzoneverordnungsreglement in der Zone S2 die der Wassergewinnung und -aufbereitung dienenden Nutzungen zulässig sein. Der Zweck der Schutzzone würde bei der von der Rekurrentin vertretenen Interpretation des Schutzzoneverordnungsreglements (komplettes Bauverbot auch für der Wassergewinnung dienende Anlagen und Nutzungen insbesondere in der Zone S2) in sein Gegenteil verkehrt.

**9.4** Relevant ist ferner, dass sich das AWE in seiner Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen mit dem Schutz der Gewässer im Sinn von Art. 32 Abs. 4 GSchV auseinandergesetzt hat. Es erwog, die mit dem Projekt vorgesehenen Schutzmassnahmen gewährleisteten zusammen mit den angeordneten Auflagen und Bedingungen einen ausreichenden Schutz der Gewässer. Es verfügte namentlich, es sei bei den Bauarbeiten das Merkblatt AFU 001 (Bauarbeiten in Grundwasserschutzzone und -arealen [Zonen S]) zu beachten, welches namentlich Massnahmen während der Bauphase (vgl. Merkblatt Ziff. 4) definiert. Weiter verfügte das AWE, die Sanierung des Grundwasserpumpwerks habe nach den Richtlinien des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfachs (SVGW) zu erfolgen (Ziff. I.2 und I.3). Auch wurde eine Begleitung der Bauarbeiten durch einen ausgewiesenen Hydrogeologen angeordnet (Ziff. I.5) und das AWE verbot ausdrücklich das Lagern, Umschlagen und Verwenden von wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen sowie die Anwendung von Unkrautvertilgungsmitteln auf und entlang von Verkehrsflächen, Plätzen und Dächern (Ziff. I.7). Das AWE verfügte zusätzlich Massnahmen zur Abwasserentsorgung, so namentlich eine Pflicht, sämtliches anfallende häusliche Abwasser aus



dem Gebäude Vers.-Nr. 002 über die Doppelrohr-Schmutzwasserableitung in die öffentliche Schmutzabwasserkanalisation einzuleiten (Ziff. II.1; vgl. auch Ziff. II.2 ff.). Inwiefern bei dieser Ausgangslage im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ein ausreichender Schutz der Gewässer nicht gewährleistet sein soll, ist nicht ersichtlich und nicht dargetan, sondern es wurden die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz der Gewässer getroffen. Die Voraussetzungen von Art. 31 Abs. 1 GSchV i.V.m. Anhang 4 Ziff. 2 GSchV sind erfüllt, ebenso jene von Art. 32 Abs. 4 GSchV. Damit erteilte das AWE zu Recht eine entsprechende Bewilligung. Weitere Abklärungen zu angeblichen Konflikten, Risiken und Interessen waren nicht erforderlich. Der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet.

## 10.

Die Rekurrentin wendet weiter ein, es sei nicht nur betreffend des Pumpwerks an sich bereits eine Ausnahmegewilligung erforderlich gewesen, sondern es seien insbesondere angesichts der unbestrittenermassen vorliegenden diversen Nutzungskonflikten weitergehende Schutzmassnahmen gemäss Art. 34 Abs. 2 GSchVG von Nöten. Diese seien aber nicht angeordnet worden, obschon die Rekursgegnerin mit inzwischen neu eingereichten Konfliktplänen (2019 und 2021) gerade selbst Beweise dafür ins Recht lege, dass zwischen verschiedenen Nutzungen und dem Betrieb des Grundwasserpumpwerks unauflösbare Konflikte bestünden.

**10.1** Gemäss Art. 34 Abs. 1 GSchVG erlässt die politische Gemeinde in den rechtskräftig ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen und -arealen (Zonen S) die in den Schutzzonenreglementen vorgesehenen Verfügungen, wenn für die Bewilligung der Massnahme nicht eine Stelle des Kantons zuständig ist. Die zuständige Stelle des Kantons erteilt Ausnahmegewilligungen und ordnet weiter gehende Schutzmassnahmen an (Abs. 2).

**10.2** Art. 34 GSchVG wurde im Rahmen des Nachtragsgesetzes zum GSchVG vom 4. April 2002 geändert (vgl. nGS 37-96; ferner insbesondere Botschaft und Entwurf der Regierung vom 14. August 2001, in: ABI 2001, 1929 ff.). Mit diesem Nachtragsgesetz zum GSchVG sollten in erster Linie die Grundlagen für den Vollzug der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung und der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten geschaffen werden. Insbesondere die Aufgabenteilung zwischen Staat und politischer Gemeinde war mit dem Nachtragsgesetz neu festzulegen oder anzupassen. Im Weiteren sollten festgestellte Defizite der vormals geltenden Regelung beseitigt und – soweit möglich – Vereinfachungen vorgenommen worden (so ausdrücklich die Botschaft; vgl. ABI 2001, 1932). Auch mit Blick auf Art. 34 GSchVG wurde im Wesentlichen die Regelung der Zuständigkeiten angepasst (Botschaft, ABI 2001, 1953 i.V.m. 1944; vgl. auch Marginalie von Art. 34 GSchVG [«Zuständigkeiten in der Zone S»], ferner ABI 2001, 1932, wonach auch mit dem Nachtragsgesetz zum GSchVG das «im Grundsatz als Zuständigkeitsgesetz ausgestaltete GSchVG [...] diesen Charakter im Wesentlichen beibehalten» soll und «neben den detaillierten materiellen Gewässerschutzvorschriften des Bundes [...] ohnehin kaum noch Platz für entsprechende kantonrechtliche Bestimmungen» ist).

**10.3** Art. 34 Abs. 2 GSchVG bildet somit keine eigenständige materiellrechtliche Grundlage für die Anordnung von Schutzmassnahmen. Entsprechend liegt zum Vornherein keine (materielle) Verletzung dieser Norm vor und der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet. Ausserdem wurden vorliegend die nach den Umständen gebotenen Schutzmassnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 GSchV i.V.m. Anhang 4 Ziff. 2 GSchV und Art. 32 Abs. 3 und 4 GSchV getroffen bzw. angeordnet (vgl. vorstehend).

## 11.

Die Rekurrentin macht geltend, die Abklärungen von alternativen Standorten sei nur unzureichend erfolgt. Beispielsweise sei nicht erwähnt worden, dass sich in 300 m Entfernung (Luftlinie nach Nordosten) auf Grundstück Nr. 010, Objekt Nr. 011, eine weitere grosse Grundwasserfassung befinde, welche derzeit nicht in Betrieb sei. Sie verfüge über ein Vertikalfilterbrunnensystem mit



einem Filterrohrdurchmesser von 400 mm und einer Dauerleistung von 2'840 l/min. Der Bereich «Y.\_\_\_\_» verfüge bereits heute über mindestens zehn grosse Wasserfassungen und ferner bestehe in Z.\_\_\_\_ ein weiteres Areal, welches derzeit nicht genutzt werde und als Wasserressource von kantonaler Bedeutung vorläufig gesichert werde. Damit macht die Rekurrentin sinngemäss eine Ermessensunterschreitung geltend.

**11.1** Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung. Soweit die gesetzlichen Vorschriften eingehalten sind, kann die Baubewilligung für eine Sanierung bzw. Erneuerung eines Grundwasserpumpwerks somit grundsätzlich nicht verweigert werden. Ohne entsprechende planungsrechtliche Vorschriften des Kantons oder der Gemeinden ist auch nicht zu prüfen, ob bessere Alternativstandorte vorhanden sind und es besteht diesbezüglich mangels entsprechender Vorschriften kein klagbarer Anspruch auf einen Alternativstandort (vgl. z.B. BDE Nr. 12/2020 vom 24. Februar 2020 Erw. 2.2; bestätigt durch VerwGE B 2020/34 vom 14. September 2020 Erw. 8.2 mit weiteren Hinweisen; ferner VerwGE B 2021/59 und B 2021/66 vom 20. Januar 2022 Erw. 6 und BUDE Nr. 47/2023 vom 25. April 2023 Erw. 4.3). Die Einwände der Rekurrentin sind schon deshalb unbegründet.

**11.2** Hinzu kommt, dass nach ständiger Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.6.1; BDE Nr. 73/2020 vom 7. August 2020 Erw. 2.1; BDE Nr. 46/2020 vom 25. Mai 2020 Erw. 3.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; je mit Hinweisen). Wenn – wie vorliegend – das Baugesuch die Sanierung bzw. Erneuerung eines bestehenden Grundwasserpumpwerks vorsieht, dann ist das konkrete Bauvorhaben maximal standortgebunden und scheidet ein Alternativstandort zum Vornherein aus. Ein Alternativstandort wäre – wenn überhaupt – höchstens zu prüfen (gewesen), wenn zwischen dem fraglichen Baubewilligungsverfahren und einem weiteren Verfahren ein Koordinationsbedarf bestünde. Dies ist wie gezeigt nicht der Fall. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und es kann offen bleiben, ob die von der Rekurrentin ins Spiel gebrachten Standorte überhaupt taugliche und planungsrechtlich sowie eigentumsrechtlich gesicherte Alternativen wären (vgl. insbesondere Notwendigkeit der Ausscheidung von Schutzzonen; vgl. ferner allenfalls notwendige Enteignungsverfahren).

## **12.**

Die Rekurrentin wendet sich mit ihrem Rekurs auch gegen den Widerruf der Bauanzeige und beantragt, es sei die Verfügung vom 1. Oktober 2021 aufzuheben und das mit öffentlicher Auflage vom 22. September bis 5. Oktober 2021 eingeleitete ordentliche Baubewilligungsverfahren fortzusetzen. Diesbezüglich ist wie gezeigt auf den Rekurs nicht einzutreten. Gleichzeitig wäre der Rekurs – soweit er sich auf die Baubewilligung bezieht – wie gezeigt abzuweisen, wenn darauf einzutreten wäre. Als unzutreffend hat sich namentlich die rekurrentische Auffassung erwiesen, wonach die Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 012 und 005 zu keinem Zeitpunkt bewilligt worden seien und wonach bereits aus diesem Grund das Baubewilligungsverfahren nicht habe widerrufen werden dürfen. Wenn – wie vorliegend – eine Baubewilligung bestätigt wird, erübrigt sich aus offensichtlichen Gründen die (nochmalige) Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Somit wäre der Rekurs betreffend Widerruf auch abzuweisen, wenn darauf einzutreten wäre. Dies umso mehr, als die Rekurrentin wie gezeigt und in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_68/2022 vom 24. November 2022 Erw. 2.2 mit Hinweis auf Urteil 1C\_217/2010 vom 3. Februar 2011 Erw. 2.3.2) ihre Rechte im Fall der hinkenden Rechtskraft im vorliegenden Rekursverfahren wahren konnte. Sie war also jedenfalls unter den gegebenen Umständen vom Widerruf nicht belastet (vgl. Art. 28 Abs. 1 VRP). Hinzu kommen (von Art. 28 Abs. 1 VRP geforderte) wichtige öffentliche Interessen daran, dass nicht mehrere ordentliche Baubewilligungsverfahren nacheinander durchgeführt werden müssen. Der Widerruf erweist sich auch deshalb als zulässig.



### **13.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den Rekurs nicht einzutreten ist, und zwar sowohl bezüglich der angefochtenen Baubewilligung als auch bezüglich des ebenfalls angefochtenen Widerrufs. Zudem wurde von der Baubewilligung bereits gutgläubig Gebrauch gemacht. Sodann erweisen sich die materiellen Einwände gegen die Baubewilligung als unbegründet. Es liegt namentlich keine Verletzung der Koordinationspflicht vor und es war unter den gegebenen Umständen keine umfassende Interessenabwägung nötig. Entsprechend wäre der Rekurs gegen die Baubewilligung abzuweisen, wenn darauf eingetreten werden könnte. Das Gleiche gilt für die rekurrentischen Anträge betreffend Widerruf.

### **14.**

**14.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jene Beteiligte die Kosten zu tragen, deren Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden.

**14.2** Die Entscheidgebür für den vorliegenden Rekursentscheid beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5; abgekürzt GebT). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden. Der von der Rekurrentin am 12. Oktober 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

**14.3** Über die amtlichen Kosten für den Zwischenentscheid (BUDE Nr. 70/2021 vom 8. November 2021) ist ebenfalls mit dem vorliegenden Entscheid zu befinden. Beim vorgegebenen Gebührenrahmen (Fr. 200.– bis Fr. 2'000.–; vgl. Nr. 20.13.02 GebT) ist für den Zwischenentscheid eine Gebür von Fr. 1'000.– angemessen. Sie wird – entsprechend der Kostenverteilung gemäss VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 – zu je einem Viertel (Fr. 250.–) der Rekurrentin und der Rekursgegnerin auferlegt. Die Hälfte (Fr. 500.–) der amtlichen Kosten wären der Politischen Gemeinde W.\_\_\_\_ aufzuerlegen, jedoch ist auf deren Erhebung zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

### **15.**

Rekurrentin, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**15.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**15.2** Für das Rekursverfahren rechtfertigt sich in der Hauptsache folgende Regelung der ausseramtlichen Kosten (vgl. zur Entschädigung für den Zwischenentscheid nachfolgend):

**15.2.1** Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen in der Hauptsache. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen. Hinzu kommen die ebenfalls beantragten Barauslagen von pauschal 4 % (Art. 28<sup>bis</sup> HonO). Die Entschädigung beträgt somit insgesamt Fr. 2'860.–. Hingegen entfällt ein Zuschlag für die Mehrwertsteuer, da kein begründeter Antrag gestellt wurde (vgl. den per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO); ohnehin ist die Rekursgeg-



nerin selber mehrwertsteuerpflichtig, weshalb sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen kann, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entstünde. Auch deshalb muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 194; siehe auch VerwGE B 2020/94 vom 17. Februar 2021 Erw. 8; VerwGE B 2019/210 vom 25. Mai 2020 Erw. 5.2). Die Entschädigung ist von der Rekurrentin zu bezahlen.

**15.2.2** Da die Rekurrentin mit ihren in der Hauptsache gestellten Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

**15.2.3** Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, a.a.O., S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

**15.3** Zu befinden ist ausserdem über die ausseramtlichen Kosten im Zusammenhang mit dem Zwischenentscheid (BUDE Nr. 70/2021 vom 8. November 2021). In diesem Punkt hat die Rekurrentin zumindest teilweise obsiegt, nachdem das Verwaltungsgericht ihre Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ angewiesen hatte, einen Baustopp zu verfügen. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend haben die Rekursgegnerin und die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ die diesbezüglich obsiegende Rekurrentin ausseramtlich ermessensweise pauschal mit Fr. 1'500.– zuzüglich 4 % Barauslagen, somit mit insgesamt Fr. 1'560.–, zu entschädigen. Entsprechend der Aufteilung gemäss VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 schulden sie die Entschädigung zu einem Drittel (Rekursgegnerin; Fr. 520.–) bzw. zu zwei Dritteln (Politische Gemeinde W.\_\_\_\_; Fr. 1'040.–) unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 98<sup>ter</sup> VRP i.V.m. Art. 109 Abs. 3 ZPO).

## Entscheid

1. Auf den Rekurs der A.\_\_\_\_ AG, W.\_\_\_\_, wird im Sinn der Erwägungen nicht eingetreten.
2.
  - a) Der A.\_\_\_\_ AG wird eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 3'250.– auferlegt.
  - b) Der Genossenschaft B.\_\_\_\_, W.\_\_\_\_, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 250.– auferlegt.
  - c) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 500.– bei der Politischen Gemeinde W.\_\_\_\_ wird verzichtet.
  - d) Der am 12. Oktober 2021 von der A.\_\_\_\_ AG geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.
3.
  - a) Das Begehren der Genossenschaft B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die A.\_\_\_\_ AG entschädigt die Genossenschaft B.\_\_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 2'860.–.
  - b) Das Begehren der A.\_\_\_\_ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Genossenschaft B.\_\_\_\_ und die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ entschädigen die A.\_\_\_\_ AG



ausseramtlich mit insgesamt Fr. 1'560.– unter solidarischer Haftbarkeit. Die Genossenschaft B.\_\_\_\_ trägt einen Drittel (Fr. 520.–) und die Politische Gemeinde W.\_\_\_\_ zwei Drittel (Fr. 1'040.–) der ausseramtlichen Entschädigung.

- c) Das Begehren der Politischen Gemeinde W.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin