



<b>Fall-Nr.:</b>	22-1458
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	24.02.2023
<b>Entscheiddatum:</b>	10.02.2023

## **BUDE 2023 Nr. 020**

**Baurecht, Art. 16 VVEA, Art. 60 BauG. Unter den gegebenen Umständen (Abbruchobjekt vor dem Jahr 1990 erstellt) war das Baugesuch ohne Entsorgungskonzept bzw. Schadstoffermittlung aufgrund von Art. 16 VVEA grundsätzlich unvollständig. An den Inhalt eines solchen Konzepts sind keine hohen Anforderungen zu stellen und das Fehlen der Angaben kann – wie im konkreten Fall geschehen – mittels einer entsprechenden Auflage geheilt werden (Erw. 3). Bei der Bestimmung des Niveaupunkts bleiben im Anwendungsbereich von Art. 60 Abs. 2 BauG jene Gebäudeteile unberücksichtigt, die sich unterhalb oder oberhalb der massgebenden Schnittfigur zwischen dem Gebäudevolumen und dem gewachsenen Terrain befinden. Bei korrekter Ermittlung des Niveaupunktes wird die Gebäudehöhe eingehalten (Erw. 8). Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2023 Nr. 20 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-1458

## **Entscheid Nr. 20/2023 vom 10. Februar 2023**

\_\_\_\_\_  
Rekurrentin

**A.\_\_\_\_ GmbH**

gegen

\_\_\_\_\_  
Vorinstanz

**Baukommission Stadt X.\_\_\_\_** (Entscheid vom 21. Februar 2022)

\_\_\_\_\_  
Rekursgegner

**B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
Betreff

**Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus und Abbruch bestehendes Gebäude)**



## Sachverhalt

### A.

B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, beide V.\_\_\_\_, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.\_\_\_\_, an der M.\_\_\_\_strasse in X.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt X.\_\_\_\_ vom 25. November 1992 in der Wohnzone W2. Es ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 002 überbaut.

[...]  
Übersicht  
(Quelle: Geoportal SG)

### B.

a) Mit Baugesuch vom 7. September 2021 beantragten B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ bei der Stadt X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 22. Oktober bis 4. November 2021 erhob die A.\_\_\_\_ GmbH, W.\_\_\_\_, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügte namentlich eine ungenügende Einordnung, eine Verletzung von kommunalen Vorgaben betreffend Dachaufbauten und -einschnitten, eine Überschreitung der maximal zulässigen Ausnützung sowie das Fehlen einer Schadstoffermittlung.

c) Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 wurde die A.\_\_\_\_ GmbH über die Einsprachevernehmlassung der Bauherrschaft orientiert. Mit separatem Schreiben ebenfalls vom 7. Dezember 2021 teilte die Stadt X.\_\_\_\_ der A.\_\_\_\_ GmbH ausserdem mit, dass die Baugesuchsteller zum pendenten Baugesuch ein Korrekturgesuch eingereicht und die Planunterlagen angepasst hätten. Die Änderung beinhalte insbesondere die Verschiebung des Besucherparkplatzes. Der A.\_\_\_\_ GmbH wurde Gelegenheit zur Einspracheergänzung gegeben, wovon kein Gebrauch gemacht wurde.

d) Mit Beschluss vom 21. Februar 2022 erteilte die Baukommission der Stadt X.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der A.\_\_\_\_ GmbH ab.

### C.

Gegen diesen Beschluss erhob die A.\_\_\_\_ GmbH mit Schreiben vom 4. März 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Es wird folgender Antrag gestellt:

Aus diesen Darstellungen folgt, dass das eingereichte Baugesuch diverse Punkte des Baureglements und des Planungs- und Baugesetzes nicht erfüllt und somit dieses Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann und daher abzuweisen ist.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben ordne sich nicht in das Orts- oder Landschaftsbild gemäss Art. 99 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) ein. Weiter sollen an drei von vier Gebäudeecken "vermeintliche Dachaufbauten" realisiert werden, bei welchen es sich um eine reine Fassadenerhöhung der darunterliegenden Geschosse handle. Das Attikageschoss stelle sich als Vollgeschoss dar. Auch seien auf der Westseite im Attikageschoss "vermeintliche Dachaufbauten" mit einem eingeschnittenen Balkon und vorgelagertem Balkon angeordnet, was als Dacheinschnitt gemäss Art. 44 Abs. 1 des kommunalen Baureglements der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ (genehmigt vom Baudepartement am 18. Mai und 21. Dezember 2020; abgekürzt BauR) zu betrachten sei. Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte überschreite das zulässige Mass, und ausserdem sei die geforderte architektonisch gute Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten nicht gegeben. Weiter bemängelt die Rekurrentin die Ausnützungsberechnung, das Fehlen einer



Schadstoffermittlung, die Ermittlung des Niveaupunkts sowie – mit Letzterem zusammenhängend – die Nichteinhaltung der Gebäudehöhe.

#### **D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 18. April 2022 beantragen die Rekursgegner, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, es liege keine Verletzung von Art. 99 PBG bzw. insbesondere keine Verunstaltung vor. Weiter handle es sich beim obersten Geschoss nicht um ein Voll-, sondern um ein zulässiges Attikageschoss, und überdies seien auch die Vorgaben von Art. 44 BauR erfüllt. Die maximal zulässige Ausnützung werde ebenfalls eingehalten. Zudem habe die Vorinstanz die Einreichung eines detaillierten Entsorgungskonzepts sowie einer Schadstoffanalyse vor Baubeginn der Abbrucharbeiten verfügt, womit die Durchführung einer Schadstoffanalyse und die korrekte Entsorgung des Abfalls sichergestellt sei. Schliesslich erfordere Art. 77 PBG die Umsetzung im kommunalen Recht, was noch nicht erfolgt sei. Vielmehr sei für den Niveaupunkt Art. 60 Abs. 2 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) anwendbar, und die dortigen Vorgaben seien bei der Ermittlung des Niveaupunkts eingehalten.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 21. April 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird auf den angefochtenen Entscheid verwiesen. Am 30. Mai 2022 reicht die Vorinstanz ausserdem den Energienachweis ein und führt diesbezüglich aus, der Nachweis sei derselbe geblieben, einzig die Pläne seien ersetzt worden.

**c)** Mit verfahrensleitendem Schreiben vom 23. Dezember 2022 wird den Beteiligten mitgeteilt, dass der Niveaupunkt voraussichtlich falsch ermittelt worden sei. Vorliegend bilde in erster Linie das Untergeschoss des geplanten Gebäudes jenes Volumen, welches den gewachsenen Boden durchschneide, weshalb dieses Volumen für die Ermittlung des Niveaupunkts hätte herangezogen werden müssen, nicht aber der Grundriss der Hauptbaute. Die Rekursgegner wurden deshalb um Nachreichung einer korrigierten Niveaupunktberechnung bzw. -bestätigung ersucht.

**d)** Am 16. Januar 2023 reichen die Rekursgegner eine Stellungnahme samt (korrigierter) Niveaupunktberechnung und angepasstem Plan "Südfassade 1:100", beide vom 4. Januar 2023, ein.

#### **E.**

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

### **Erwägungen**

#### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltschweizerdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

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

#### **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 21. Februar 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar,



sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

### 3.

Die Rekurrentin macht geltend, das Abbruchobjekt sei vor dem Jahr 1990 erstellt worden; diesbezüglich seien die Angaben im Baugesuch unzutreffend. Bei Abbruchobjekten mit Erstellungszeitpunkt vor dem Jahr 1990 müsse zusätzlich zum Baugesuch eine Schadstoffermittlung beigelegt werden (kein Entsorgungskonzept). Diese sei nicht eingereicht worden, weshalb das Baugesuch unvollständig sei.

**3.1** 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 Umweltdepartementes (Art. 21 Abs. 1 Satz 1 PBV) und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 Satz 2 PBV). Das kommunale BauR enthält ebenfalls Angaben zu den notwendigen Bestandteilen eines Baugesuchs (vgl. Art. 59 BauR).

**3.2** Die Vorinstanz bestätigte im Rekursverfahren, dass das Abbruchobjekt (Gebäude Vers.-Nr. 002) deutlich vor dem Jahr 1990 erstellt wurde, weshalb sich das Erfordernis zur Erstellung eines Entsorgungskonzepts (zumindest Formular GF) bzw. einer Schadstoffermittlung aus Art. 16 der eidgenössischen Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600) ergibt. Unter den gegebenen Umständen ist ein Baugesuch ohne Entsorgungskonzept bzw. Schadstoffermittlung grundsätzlich unvollständig (wobei an den Inhalt eines solchen Konzepts keine hohen Anforderungen zu stellen sind). Das Fehlen der Angaben kann jedoch mittels einer entsprechenden Auflage geheilt werden.

**3.3** Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss Folgendes beschlossen (vgl. Bst. D): "Der Abbruch des bestehenden Wohnhauses Assek-Nr. 002 wird genehmigt. Diesbezüglich ist der Baukontrolle vor Abbruchbeginn mitzuteilen, welche fachkundige Firma die Abbrucharbeiten vornehmen wird. Ebenfalls ist vor Baubeginn der Abbrucharbeiten ein detailliertes Entsorgungskonzept sowie eine Schadstoffanalyse einzureichen". Damit wurde das Fehlen der diesbezüglichen Angaben im Baugesuch geheilt und mit diesem Vorgehen genügt der angefochtene Beschluss den dargestellten Anforderungen. Der Rekurs ist diesbezüglich abzuweisen.

### 4.

Die Rekurrentin macht geltend, sie sei mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 über ein Korrekturgesuch informiert worden. Gemäss diesem Schreiben habe es sich lediglich um eine Änderung betreffend die Verschiebung des Besucherparkplatzes gehandelt; dass dabei auch der Energienachweis ersetzt worden sei, sei nicht erwähnt worden. Die Rekurrentin stellt in Frage, ob unter diesen Umständen (Auswechseln von Gesuchsunterlagen während laufendem Bewilligungsverfahren) die rechtlichen und formellen Kriterien an ein Baugesuch erfüllt seien.

Die Rekurrentin machte bereits im Einspracheverfahren (konkret: in der Einsprache vom 4. November 2021) geltend, es werde im Energienachweis nur ein Aussenwandquerschnitt von 29 cm ausgewiesen, woraus eine Überschreitung der Ausnützungsziffer resultiere (vgl. zur Ausnützung



auch unten, Erw. 6). Diesen Einwänden traten die Rekursgegner im Einspracheverfahren mit Eingabe vom 6. Dezember 2021 entgegen. Darin führten sie aus, die Berechnung der Ausnützungsziffer basiere auf dem Architekturlayout und der Energienachweis stelle nur sicher, dass die minimalen Anforderungen an die Gebäudehülle erfüllt seien. Der Energienachweis sei ("um Missverständnisse auszuschliessen") angepasst und nachgereicht worden. Dieses Schreiben vom 6. Dezember 2021 leitete die Vorinstanz der Rekurrentin mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 weiter. Damit wird klar, dass sich die Rekurrentin hinsichtlich der fraglichen Thematik wirksam zur Wehr setzen konnte; es liegt weder einer Verletzung des rechtlichen Gehörs vor noch wurden Verfahrensvorschriften missachtet. Dies hat umso mehr zu gelten, als die Rekurrentin im vorinstanzlichen Verfahren am 7. Dezember 2021 (mit zwei separaten Schreiben) sowohl über die Einsprachevernehmlassung der Rekursgegner (dort mit Hinweis auf die Anpassung des Energienachweises) als auch über ein Korrektorgesuch informiert und ihr die Möglichkeit zur Ergänzung ihrer Einsprache eingeräumt wurde. Von dieser Möglichkeit machte die Rekurrentin im Einspracheverfahren keinen Gebrauch, und auch im Rekursverfahren werden keine materiellen Mängel am Energienachweis gerügt. Insgesamt erweist sich somit der Rekurs mit Blick auf die angeblichen Verfahrensmängel im Zusammenhang mit dem Energienachweis als unbegründet. Bei diesem Ergebnis kann im Übrigen offen bleiben, ob die Rekurrentin diesen angeblichen Mangel (unzulässiges Auswechseln des Energienachweises) nicht hätte früher geltend machen müssen.

## **5.**

Die Rekurrentin wendet ferner ein, an drei von vier Gebäudeecken würden "vermeintliche Dachaufbauten" realisiert, bei welchen es sich um eine reine Fassadenerhöhung der darunterliegenden Geschosse handle. Das Attikageschoss stelle sich als Vollgeschoss dar.

**5.1** Gemäss Art. 17 BauR sind in der Wohnzone W2 zwei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt (Art. 37 Abs. 1 BauR). Als Dachgeschoss gelten unter anderem Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 1,00 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen (Art. 37 Abs. 2 Bst. b BauR). Weiter dürfen gemäss Art. 44 Abs. 1 BauR Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zusammen in der Regel höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und nur bis an die Fassadenflucht reichen. Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten (Art. 44 Abs. 2 BauR). Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Gebäudelängsfassaden mit Einschluss der Brüstung von 1,00 m über der Gebäudehöhe unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen (Art. 44 Abs. 3 BauR). Und schliesslich dürfen Dachaufbauten gemäss Art. 44 Abs. 4 BauR die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile.

**5.2** Gemäss diesen kommunalen Regelungen zu Attikageschossen darf also bei einem Flachdachbau das Attikageschoss unter dem Titel "Dachaufbaute" im Rahmen von Art. 44 Abs. 3 BauR über die 45°-Attikalinie bis an die Flucht der Gebäudelängsseite reichen (vgl. [mit ähnlicher baureglementarischer Bestimmung] VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014 Erw. 2.1 und 3.2). Die von der Rekurrentin bemängelten Bauteile an drei von vier Gebäudeecken erweisen sich unter diesen Umständen als rechtskonform; es handelt sich dabei um zulässige Dachaufbauten, zumal sie auf beiden Gebäudelängsseiten nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und die zulässige Firsthöhe unbestrittenermassen einhalten. Es liegt mithin ein (um Dachaufbauten ergänztes) Attikageschoss und kein unzulässiges drittes Vollgeschoss vor. Der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet.

**5.3** Die Rekurrentin macht – weiterhin mit Blick auf das Attikageschoss und die Dachaufbauten – geltend, es seien auf der Westseite im Attikageschoss "vermeintliche Dachaufbauten" mit einem eingeschnittenen Balkon und vorgelagertem Balkon angeordnet, was als Dacheinschnitt gemäss



Art. 44 Abs. 1 BauR zu betrachten sei. Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte überschreite das zulässige Mass gemäss Art. 44 Abs. 1 BauR. Auch sei die gemäss Art. 44 Abs. 2 BauR geforderte architektonisch gute Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten nicht gegeben. Schliesslich dürften Dacheinschnitte gemäss Art. 44 Abs. 1 BauR nur bis an die Fassadenflucht reichen. Beim vorliegenden Baugesuch werde dieser Dacheinschnitt mit einem vorgelagerten Balkon sogar erweitert.

**5.3.1** Vorliegend soll auf dem Dach des obersten Vollgeschosses wie dargelegt ein (im zulässigen Umfang) bis an die Fassadenflucht reichendes Attikageschoss erstellt werden. Die Anordnung der beiden Dachaufbauten bei der nordwestlichen und der südwestlichen Gebäudeecke führt nun nicht dazu, dass dazwischen ein Dacheinschnitt im Sinn von Art. 44 BauR entstünde. Weder beim obersten Vollgeschoss noch beim Attikageschoss wird die Dachhaut nach innen geöffnet, ebenso wenig wird eine – namentlich bei Satteldächern, nicht aber bei Flachdächern vorhandene – Dachtraufe unterbrochen. Weil kein Dacheinschnitt vorliegt, muss das Einhalten des zulässigen Masses diesbezüglich genauso wenig geprüft werden wie die in Art. 44 Abs. 2 BauR statuierte gute architektonische Gestaltung. Mangels Dacheinschnitt kann schliesslich auch die rekurrentische Auffassung nicht zutreffen, wonach der angebliche Dacheinschnitt unzulässigerweise mit einem vorgelagerten Balkon erweitert worden sei.

**5.3.2** Soweit die Rekurrentin sodann gestützt auf Art. 44 Abs. 2 BauR nicht nur bezüglich der angeblichen Dacheinschnitte, sondern auch mit Blick auf die Dachaufbauten eine ungenügende architektonische Gestaltung rügt, ist festzustellen, dass in den Plänen eine einheitliche Materialisierung und Farbgebung der Dachaufbauten ersichtlich ist. Weiter wurden die Dachaufbauten bis an die Fassadenflucht der Gebäudelängsseiten und auch sonst bündig bis an die übrigen Fassaden und an das Dach des Attikageschosses geplant. Es entsteht beim Gebäude der Eindruck eines von klaren Linien und Formen geprägten Kubus. Insgesamt ist nicht ersichtlich und auch nicht dargetan, inwiefern die Dachaufbauten architektonisch anders bzw. besser hätten gestaltet werden müssen, um die Anforderungen gemäss Art. 44 Abs. 2 BauR zu erfüllen. Der Rekurs ist diesbezüglich abzuweisen.

**5.4** Die Rekurrentin macht schliesslich im Zusammenhang mit dem Attikageschoss geltend, im Bereich des "Balkons West" sei die in Art. 37 Abs. 3 Bst. b BauR erwähnte Brüstung nicht vorhanden. Diesbezüglich verkennt sie, dass die fragliche Norm nicht die Erstellung einer Brüstung fordert, sondern nur die Ermittlung der 45°-Attikalinie regelt. Mit dieser (hypothetischen) Linie wird jener Bereich über dem obersten Vollgeschoss bestimmt, innerhalb welchem sich ein Attikageschoss befinden muss, um noch als Dachgeschoss gelten zu können. Vorliegend geschah dies im Plan "MFH M.\_\_\_\_strasse 11\_Grundrisse" vom 8. Oktober 2021, dort im "Querschnitt 1:100". Der Rekurs ist auch bezüglich der angeblich fehlenden Brüstung abzuweisen.

## **6.**

Die Rekurrentin rügt, gemäss Ausnützungszifferberechnung werde ein Aussenwandquerschnitt von 40 cm geltend gemacht. Im Energienachweis werde jedoch nur ein Aussenwandquerschnitt von 29 cm ausgewiesen. Daraus ergebe sich eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 414 m<sup>2</sup>, womit die zulässige BGF von ca. 398 m<sup>2</sup> um 16 m<sup>2</sup> überschritten sei.

**6.1** Das Baugesuch muss wie erwähnt die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 Satz 2 PBV; vgl. oben, Erw. 3.1). Die zum Baugesuch gehörenden Pläne werden von der Baubewilligungsbehörde geprüft, in aller Regel mit einem Bewilligungs-/Genehmigungsstempel versehen und bilden so Bestandteil der Baubewilligung; entsprechend sind die Pläne für die Ausführung des Bauvorhabens grundsätzlich verbindlich.



**6.2** Mit dem angefochtenen Beschluss (Bst. E) genehmigte die Vorinstanz das Baugesuch im Sinn ihrer Erwägungen. Sie nahm in ihren Beschluss auch auf, dass das "Baugesuch mit den Situations- und Projektplänen [...] Bestandteil dieser Baubewilligung" bildeten. Die Vorinstanz bezog sich hinsichtlich der "Genehmigung" ausdrücklich auf einzelne Pläne (u.a. "Situationsplan, M-1:500, vom 6. Dezember 2021", "Grundrisse, M- 1:100, vom 8. Oktober 2021"). Nach diesen Plänen hat somit die Bauausführung zu erfolgen, und diese Pläne weisen Aussenwandquerschnitte von 40 cm auf (vgl. Grundrisse "EG 1:100", "OG 1:100", "AG 1:100", ferner "Querschnitt 1:100"). Aussenwandquerschnitte von 29 cm sind demgegenüber nicht bewilligt, und daran ändern die Angaben im Energienachweis nichts. Der Rekurs erweist sich in dieser Hinsicht als unbegründet.

## **7.**

Die Rekurrentin rügt sodann eine Verletzung von Art. 99 PBG.

**7.1** Im unmittelbar anwendbaren Art. 99 PBG ist das Verunstaltungsverbot geregelt. Inhaltlich deckt sich dieser Artikel im Wesentlichen mit Art. 93 BauG. Nach Art. 99 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen untersagt, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Darüber hinaus steht es den Gemeinden frei, für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorzuschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 99 Abs. 2 PBG). Von dieser Möglichkeit wurde mit Blick auf das betroffene Grundstück Nr. 001 kein Gebrauch gemacht. Massgebend bleibt somit das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 99 Abs. 1 PBG.

**7.2** Eine Verunstaltung darf nicht ohne Weiteres angenommen werden, sondern sie liegt nur bei einer schwerwiegenden Verletzung ästhetischer Werte vor. Die Beeinträchtigung muss also erheblich und grob sein. Diese Voraussetzungen sind dann nicht erfüllt, wenn eine Baute oder Anlage von einem ästhetisch ansprechbaren Durchschnittsbürger zwar nicht als schön empfunden wird, diese aber keine positiv unschöne und ärgerliche Wirkung ausübt. Dabei darf das Bauvorhaben nicht isoliert betrachtet werden, sondern es muss in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung gesetzt werden. Mit anderen Worten bedeutet die Tatsache, dass ein Bauvorhaben nicht zur Verschönerung der Umgebung beiträgt, für sich allein noch keinen Verstoß gegen das Verunstaltungsverbot. Eine Verunstaltung liegt vielmehr erst dann vor, wenn ein Gegensatz zum bestehenden Orts- oder Landschaftsbild geschaffen werden soll, der in qualifizierter Weise stört (W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 99 N 4 mit Hinweisen; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/II/15; BUDE Nr. 83/2022 vom 15. September 2022 Erw. 13.1; BUDE Nr. 68/2021 vom 8. November 2021 Erw. 10.2).

**7.3** Dass geradezu eine Verunstaltung aus dem Bauvorhaben resultierte, macht selbst die Rekurrentin nicht geltend, sondern sie bemängelt, das geplante Wohnhaus trete in seiner äusseren Erscheinung als drei- bis viergeschossiges Gebäude in Erscheinung und ordne sich daher nicht in das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung ein. Allein aus diesen Umständen kann indessen noch lange keine Verunstaltung abgeleitet werden. Dies umso weniger, als in der näheren Umgebung bereits Gebäude in einem ähnlichen Baustil existieren (vgl. z.B. Gebäude Vers.-Nr. 003 auf Grundstück Nr. 004 sowie Gebäude Vers.-Nrn. 005, 006 und 007 auf den Grundstücken Nrn. 008, 009 und 010 gemäss Geoportal und maps.google.ch). Der Rekurs ist damit auch diesbezüglich unbegründet.

## **8.**

Die Rekurrentin rügt schliesslich, bei der Ermittlung des Niveaupunkts sei der vorgelagerte dreigeschossige Balkon auf der Westseite nicht berücksichtigt worden.



**8.1** Da die Politische Gemeinde X.\_\_\_\_ das Planungs- und Baugesetz noch nicht umgesetzt hat, sind auf das vorliegende Verfahren wie gezeigt grundsätzlich nur diejenigen Bestimmungen des PBG anwendbar, die gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden (vgl. bereits oben, Erw. 2). Bei Art. 77 PBG handelt es sich jedoch gerade nicht um eine solche unmittelbar anwendbare Bestimmung. Entsprechend zielt die auf Art. 77 PBG gestützte Argumentation der Rekurrentin ins Leere (vgl. ergänzend auch die seit 1. Oktober 2022 in Kraft stehende Fassung von Art. 77 Abs. 1 PBG). Vielmehr kommt zur Bestimmung des Niveaupunkts Art. 60 Abs. 2 BauG zur Anwendung. In dessen Anwendungsbereich bleiben bei der Bestimmung des Niveaupunkts jene Gebäudeteile unberücksichtigt, die sich unterhalb oder oberhalb der massgebenden Schnittfigur zwischen dem Gebäudevolumen und dem gewachsenen Terrain befinden. Die gegenteilige Auffassung würde dazu führen, dass bei einem steilen Gelände der Niveaupunkt und damit die Höhenlage des Gebäudes mit oberirdisch oder unterirdisch auskragenden Gebäudeteilen ohne Bezug auf die Umgebung beliebig festgelegt werden könnten (so z.B. bereits BDE Nr. 60/2008 vom 11. September 2008 Erw. 6.2 f.). Entsprechend bleibt der von der Rekurrentin thematisierte Balkon auf der Westseite für die Ermittlung des Niveaupunkts grundsätzlich unberücksichtigt.

**8.2** Gleichwohl erweist sich die in den Baugesuchsunterlagen enthaltene "Niveaupunktbestätigung" als unzutreffend. Diese Bestätigung basiert offenkundig auf dem Grundriss bzw. dem Volumen des Erdgeschosses (allenfalls in Verbindung mit den darüber liegenden Geschossen). Gemäss den Planunterlagen bildet jedoch in erster Linie das Untergeschoss des geplanten Gebäudes jenes Volumen, welches den gewachsenen Boden durchschneidet. Folglich hätte vor allem dieses Volumen für die Ermittlung des Niveaupunkts herangezogen werden müssen, nicht aber – oder zumindest nur in untergeordnetem Mass – der Grundriss der Hauptbaute. Dies wurde den Verfahrensbeteiligten (im Sinn einer vorläufigen Einschätzung) mitgeteilt, woraufhin die Rekursgegner eine korrigierte Niveaupunktberechnung einreichten. Daraus ergibt sich, dass – basierend auf der Lage des Untergeschosses – die Höhenlage des Niveaupunkts von 607,1 m ü. M. auf neu 606,56 m ü. M. korrigiert wurde. Diese korrigierte Ermittlung blieb in der Folge unbestritten und sie ist ohne Weiteres nachvollziehbar. Auch ist gestützt auf den Niveaupunkt bei 606,56 m ü. M. die Einhaltung der Gebäudehöhe (7,5 m; vgl. Art. 17 BauR in Verbindung mit Art. 38 Abs. 3 BauR betr. Brüstungen) ausgewiesen. Im Ergebnis wurde somit die Baubewilligung auch unter diesem Aspekt zu Recht erteilt. Damit kann im Übrigen offen bleiben, ob – wie die Rekursgegner geltend machen – vorliegend von einem wesentlich gestaffelten Baukörper auszugehen wäre und deshalb gestützt auf Art. 38 Abs. 4 BauR die Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper (bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss) und das Untergeschoss separat berechnet werden durfte.

## **9.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben und das vorinstanzliche Bewilligungs- und Einspracheverfahren den rechtlichen Vorgaben genügen. Insbesondere erweisen sich die rekurrentischen Einwände betreffend Geschossigkeit, Zulässigkeit der Dachaufbauten, Ausnützung, Verunstaltung und Ermittlung des Niveaupunkts als unbegründet. Der Rekurs ist daher abzuweisen.

## **10.**

**10.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jene Beteiligte die Kosten zu tragen, deren Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

**10.2** Der von der Rekurrentin am 18. März 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.



## 11.

Die Rekursgegner und die Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**11.1** 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). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP i.V.m. Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und Erw. 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

**11.2** Die Rekursgegner wurden mit Schreiben vom 28. März 2022 darauf aufmerksam gemacht, dass nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte ein Kostenbegehren zu begründen haben und dass diese Begründung spätestens innerhalb von zehn Tagen einzureichen ist, nachdem ein schriftlicher Rekursentscheid angekündigt wird. Von dieser Möglichkeit machten die Rekursgegner keinen Gebrauch. Weil zudem die Rekursgegner nicht anwaltlich vertreten sind und auch sonst nicht ersichtlich ist, dass ihnen ein erheblicher Aufwand angefallen wäre, der eine ausnahmsweise Umtriebsentschädigung rechtfertigen würde, ist ihnen keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

**11.3** Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

## Entscheid

### 1.

Der Rekurs der A.\_\_\_\_ GmbH, W.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

### 2.

a) Der A.\_\_\_\_ GmbH wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 18. März 2022 von der A.\_\_\_\_ GmbH geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

### 3.

a) Das Begehren von B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, beide V.\_\_\_\_, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



- b)** Das Begehren der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin