



Fall-Nr.:	22-7736, 22-7752
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.02.2023
Entscheiddatum:	25.01.2023

BUDE 2023 Nr. 011

Baurecht, Art. 61 Abs. 2 und 72 BauG, Art. 99, 122 Abs. 3 und 176 Abs. 2 PBG, Art. 684 ZGB. Das Verwaltungsgericht hielt mit Urteil B 2021/219 vom 11. August 2022 fest, dass das vorliegende Baubewilligungsverfahren nicht das Ergebnis des formellen Unterschutzstellungsverfahrens der Villa N.____ voraussetze. Entsprechend komme der Umgebungsschutz (Art. 99 Abs. 1 PBG) und der Schutz vor Eigentumsbeeinträchtigungen (Art. 122 Abs. 3 PBG) durch die übergangsrechtliche Unterschutzstellung (Art. 176 Abs. 2 PBG) bzw. die Feststellung des besonderen kulturellen Zeugniswerts auf die Villa N.____ unmittelbar von Gesetzes wegen zum Tragen (Erw. 5). Die Beurteilung der DMP, wonach das Bauvorhaben nicht den Umgebungsschutz der Villa N.____ beeinträchtige, ist nicht zu beanstanden (Erw. 6). Aufgrund der baulichen Ausgestaltung (kein direkter Zugang von den Wohnungen, transparente Innenwand, zweigeschossige Ausgestaltung, aussenliegende Toilette), ist nichts gegen die Nichtanrechenbarkeit des Gemeinschaftsraums einzuwenden (Erw. 8.2.2.). Die Wintergärten erfüllen sämtliche Voraussetzungen gemäss Art. 61 Abs. 1 Bst. d BauG, so dass sie bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen sind. Für die von der Vorinstanz verfügte Auflage – Fenster und Wände zwischen den verglasten Loggien und den Wohnräumen müssten die Anforderungen an eine Aussenisolation erfüllen – besteht daher kein Platz. Der Rekurs 2 ist daher gutzuheissen (Erw. 9). Zumal die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Parkplätze sichergestellt ist, sind die Befürchtungen der Rekurrenten 1, es könnte zu einem wilden Parkieren unbegründet (Erw. 10). Abweisung des Rekurs 1. Gutheissung des Rekurs 2.

BUDE 2023 Nr. 11 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-7736/22-7752

Entscheid Nr. 11/2023 vom 25. Januar 2023

Rekurrenten 1
(im Rekurs Nr. 22-7752)

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

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

Rekurrentin 2
(im Rekurs Nr. 22-7736)

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

gegen

Vorinstanz

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

Rekursgegnerin 1
(im Rekurs Nr. 22-7752)

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

Rekursgegner 2
(im Rekurs Nr. 22-7736)

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

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

Betreff

Baubewilligung (Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

a) Die L.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Es ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus (Vers.-Nr. 010) überbaut. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das Grundstück Nr. 002, welches mit einem zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus (Vers.-Nr. 011) überbaut ist. Beim Wohnhaus handelt es sich um eine Villa aus dem Jahr 1934, welche vom deutschen Architekten N.____ projiziert worden ist. Der Einfachheit halber wird das Wohnhaus Vers.-Nr. 011 im Folgenden als Villa N.____ bezeichnet. Das Baugrundstück liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes gemäss Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 3. Juli 1996. Gemäss Inventarblatt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt das Baugrundstück in der Umgebungszone III mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften). Erschlossen wird das Gebiet über die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse).

b) Mit Baugesuch vom 29. Mai 2018 (Baugesuch Nr. 003) beantragte die L.____ bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses (Vers.-Nr. 010) und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001. Innert der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Am 27. November 2018 wurde vor Ort ein Augenschein durchgeführt, an welchem auch eine Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege (DMP) teilnahm. Gemäss der dazugehörigen Aktennotiz ging die DMP bei der Villa N.____ von einem Schutzobjekt von kantonalen Bedeutung aus. Die DMP beurteilte insbesondere das Attikageschoss des geplanten Neubaus als kritisch. Durch die wuchtige Ausgestaltung könnte die gegenüberliegende, als schutzwürdig eingestufte, Villa N.____ beeinträchtigt werden. Mit E-Mail vom 12. Dezember 2018 nahm die DMP zum Augenscheinprotokoll Stellung und hielt unter anderem fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht auf das Attikageschoss zu verzichten sei. Mit Teilverfügung vom 23. Januar 2019 verweigerte die DMP die Zustimmung. Die Teilverfügung wurde jedoch formell nicht eröffnet, da die Bauherrschaft vor Erlass des Gesamtentscheids das Baugesuch am 21. März 2019 zurückgezogen hatte.

B.

a) Mit überarbeiteten Baugesuchen vom 10. September 2019 beantragte die L.____ bei der Baukommission Z.____ die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses (Baugesuch Nr. 004) und die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten samt Tiefgarage (Baugesuch Nr. 005).

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

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

d) Mit Beschlüssen vom 17. August 2020 wies der Stadtrat Z.____ – unter anderem gestützt auf die Einschätzung der DMP – die Einsprachen in einem gemeinsamen Beschluss (SRB 006) ganz bzw. teilweise ab und erteilte die Abbruchbewilligung (SRB 007) sowie die Baubewilligung für den Neubau unter Bedingungen und Auflagen (SRB 008). Die Einsprache von D.____ und



E.____ wurde teilweise gutgeheissen, indem die Baubewilligung für den Neubau um folgende Auflage ergänzt wurde:

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

C.

Gegen die Beschlüsse erhoben A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____ sowie J.____ und K.____, alle vertreten durch lic.iur. HSG Liliane Kobler, Rechtsanwältin, St.Gallen, mit Schreiben vom 4. September 2020 Rekurs (im Folgenden Rekurs 1) beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement). Mit Rekursergänzung vom 16. Oktober 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 betreffend Einspracheentscheid (div. Einsprecher vs. Baugesuche Nr. 004 und 005 der L.____; M.____strasse 7; Grundstück Nr. 001; Gebäude Nr. 010) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 betreffend Abbruchbewilligung (L.____, Abbruch Einfamilienhaus Gebäude Nr. 010; M.____strasse 7, Grundstück 001) sowie der Protokollauszug Stadtrat Z.____, Sitzung vom 17. August 2020 betreffend Baubewilligung (L.____, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss; M.____strasse 7, Grundstück 001) inkl. Nebenbewilligungen, seien aufzuheben und die Bewilligungen seien zu verweigern.
3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer von 7,7%.

Es wird zusammenfassend geltend gemacht, dass die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019 den Rekurrenten 1 nicht eröffnet worden sei. Inhaltlich werfe die Stellungnahme sodann Fragen auf. Es sei unklar, weshalb das Vorhaben trotz Attikageschoss im Gegensatz zum Projekt aus dem Jahr 2018 nun plötzlich bewilligungsfähig sei. Aufgrund der Dimensionen des geplanten Mehrfamilienhauses werde die Villa N.____ beeinträchtigt. Entsprechend hätte es auch einer formellen Zustimmung der DMP bedurft. Weiter rügen die Rekurrenten 1, dass für die Villa N.____ wie auch für das abzubrechende Wohnhaus auf dem Baugrundstück kein Unterschutzstellungsverfahren durchgeführt worden sei. Darüber hinaus rügen die Rekurrenten 1 die Nichteinhaltung der Einfüfungsvorschriften, eine Verunstaltung, eine Überschreitung der Ausnützungsziffer, eine ungenügende Anzahl an Parkplätzen sowie eine ungenügende Verkehrssicherheit. Schliesslich rügen die Rekurrenten 1 noch unzulässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB).

D.

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



1. Die Ziffer III/3 des Einspracheentscheids (SRB 006) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben, soweit die Einsprache von D.____ und E.____ in Bezug auf die Verfügung einer ergänzenden Auflage mit Bezug auf die verglasten Loggien im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen wurde.
2. Die Ziffer III/10 des Einspracheentscheids (SRB 006) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 betreffend den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben.
3. Die Ziffer III/2 der Baubewilligung (SRB 008) des Stadtrats Z.____ vom 17. August 2020 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Photovoltaikanlage und Fernwärmeanschluss auf Grundstück 001 an der M.____strasse 7 sei aufzuheben.
4. Unter Kostenfolge.

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

E.

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

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

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

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

F.

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

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



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

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

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

f) Das Baudepartement hiess mit Entscheid Nr. 59/2021 vom 30. September 2021 den Rekurs 1 der Rekurrenten 1 gut und hob die Baubewilligung für den Neubau (SRB 008) vom 17. August 2020 sowie die Ziffern 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 10 des Einspracheentscheids (SRB 006) vom 17. August 2020 auf. Die Sache wurde im Sinn der Erwägungen zur Veranlassung der "vorfrageweisen" Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Villa N.____ (Vers.-Nr. 011) und zur anschliessenden neuen Entscheidung über das Baugesuch zurückgewiesen. Begründet wurde der Entscheid damit, dass mit der Einschätzung der DMP erst ein konkreter Schutzverdacht hinsichtlich der Villa N.____ bestätigt worden sei. Die Vorinstanz habe als nächstes "vorfrageweise" zu beurteilen, ob und in welchem Umfang die Villa N.____ tatsächlich geschützt sei. Denn die Beurteilung der Frage, ob ein unter Schutz gestelltes Bau- oder archäologisches Denkmal, beeinträchtigt oder gar beseitigt werden dürfe (Art. 122 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt PBG]), setze die förmliche Unterschutzstellung voraus. Der Rekurs 2 der Rekurrentin 2 wurde zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

g) Eine gegen diesen Entscheid von der Rekurrentin 2 erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht in der Folge gut. Es hob den Entscheid des Baudepartementes auf und wies die Sache zur materiellen Beurteilung der beiden Rekurse zurück (VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022). Das Verwaltungsgericht hielt fest, es würden keine Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit der Prüfung der Beeinträchtigung der von Gesetzes wegen geschützten Villa und ihrer Umgebung bestehen. Es sei daher kein Grund für eine "vorfrageweise" Beurteilung der unbestrittenen Schutzwürdigkeit ersichtlich. Auch setze das Baubewilligungsverfahren nicht das Ergebnis des formellen Unterschutzstellungsverfahrens voraus.

G.

a) Die Sache ist somit erneut durch das Bau- und Umweltdepartement zu beurteilen. Der Rekurs 1 wurde neu unter der Verfahrensnummer 22-7752 eingeschrieben, der Rekurs 2 unter 22-7736. In beiden Verfahren wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 Gelegenheit gegeben, sich nochmals zur Sache zu äussern.

b) Mit Schreiben vom 6. Dezember 2022 machen die Rekurrenten 1 geltend, es sei weiterhin nicht nachvollziehbar, warum die DMP das strittige Projekt aufgrund minimaler Anpassungen nun als bewilligungsfähig erachte, nachdem ursprünglich das gesamte Attikageschoss als störend beurteilt worden sei. Darüber hinaus halten die Rekurrenten 1 an ihren ursprünglichen Rügen fest.

H.

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



Erwägungen

1.

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

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 17. August 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten 1 stellen sich auf den Standpunkt, die DMP hätte im Rahmen von Art. 122 Abs. 3 PBG eine Interessenabwägung vornehmen und gestützt darauf eine formelle Zustimmung oder Ablehnung verfügen müssen. Die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019 genüge diesen Anforderungen nicht.

3.1 Gemäss Art. 122 Abs. 3 PBG dürfen unter Schutz gestellte Objekte nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung ist ausserdem die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich (hier bzw. im Zusammenhang mit Baudenkmälern: Amt für Kultur bzw. in Ermächtigung die Leiterin oder der Leiter der Abteilung Denkmalpflege; vgl. Art. 10 Bst. d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV] i.V.m. Anhang 3 Nr. DI.B.05.01 der Ermächtigungsverordnung [sGS 141.41]). Das Verfahren ist zu koordinieren (Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes [SR 700]), und am Ende steht ein Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG. Kommunale Baubewilligungen, die ohne die erforderliche Zustimmung oder Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt wurden, können rechtsunwirksam und nichtig sein (vgl. BDE Nr. 5/2020 vom 17. Januar 2020 Erw. 2.1, insb. Erw. 2.1.7 mit Hinweisen). Kommt die DMP im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beurteilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen wäre. Dies trifft nur für die eigentliche Zustimmungsverfügung der DMP zu; nur diese ist folglich auch Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde. Die blossе Beurteilung der DMP dagegen, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung, stellt lediglich eine Stellungnahme dar (vgl. z.B. BUDE Nr. 21/2022 vom 4. März 2022 Erw. 3.2 mit Hinweisen sowie J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 122 N 35).



3.2 Es ist grundsätzlich unbestritten und wurde durch VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 bestätigt, dass es sich bei der Villa N.____ um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung handelt. Durch die übergangsrechtliche Unterschutzstellung von Gesetzes wegen (sog. "ex lege"-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG) mit Anerkennung des besonderen kulturellen Zeugniswerts von Seiten der DMP – so das Verwaltungsgericht in Erw. 3.2 – kommt für die Villa der Umgebungsschutz (Art. 99 Abs. 1 PBG) und der Schutz vor Eigentumsbeeinträchtigungen (Art. 122 Abs. 3 PBG) unmittelbar zum Tragen. Die Vorinstanz hat die DMP im Baubewilligungsverfahren beigezogen. Diese hat mit Schreiben vom 27. November 2019 festgehalten, dass mit der Villa N.____ zwar ein Einzelschutzobjekt von kantonaler Bedeutung betroffen sei, dieses durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt werde. Wie oben dargelegt, stellt ein solches Schreiben lediglich eine Stellungnahme dar, weshalb die rekurrentische Rüge – die DMP hätte eine formelle Zustimmung oder Ablehnung verfügen müssen – unbegründet ist.

4.

Die Rekurrenten 1 rügen im Zusammenhang mit dem Schreiben der DMP vom 27. November 2019 sodann eine Gehörsverletzung. Die Vorinstanz habe sich in den angefochtenen Beschlüssen im Wesentlichen auf die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019 abgestützt, ohne dass den Rekurrenten 1 die Stellungnahme vorgängig zugestellt worden sei. Erst nach Eröffnung der angefochtenen Beschlüsse hätten die Rekurrenten 1 auf Nachfrage hin Einsicht erhalten.

4.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf begründeten Entscheid (G. STEINMANN, in: St.Galler Kommentar BV, 3. Aufl., 2014, Art. 29 N 23 ff.). Eine Entscheidempfängerin soll zu den wesentlichen Punkten Stellung nehmen können, bevor der Entscheid gefällt wird. Dazu muss sie vorweg auch Kenntnis von den massgeblichen Akten nehmen können. Der Anspruch auf rechtliches Gehör enthält somit insbesondere auch das Recht, zu jeder Eingabe von Vorinstanz oder Gegenpartei Stellung nehmen zu können (S. RIZVI/S. RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15-17 N 18 und 39).

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



4.2 Die Vorinstanz stützt sich in den angefochtenen Beschlüssen massgeblich auf die Stellungnahme der DMP vom 27. November 2019. Die Stellungnahme der DMP stellt – entgegen der Ansicht der Rekursgegnerin 1 sowie in Abkehr von BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 (Erw. 3.3) – somit Teil der Sachverhaltsermittlung dar. Auch wenn die blossе Beurteilung der DMP, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung lediglich wie oben dargelegt eine Stellungnahme darstellt, wäre sie vorgängig den Beteiligten zum rechtlichen Gehör zuzustellen gewesen. In VerwGE B 2020/98 vom 8. Juli 2021 (Erw. 3.1) wurde festgehalten, dass die Behörde verpflichtet sei, die Parteien vor der Entscheidung zumindest über die entscheidwesentlichen Tatsachen in Kenntnis zu setzen, damit sie ihr Einsichtsrecht geltend machen können. Art. 29 Abs. 2 BV vermittele praxisgemäss zwar keinen Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten. Als solche würden Unterlagen gelten, denen für die Behandlung eines Falls kein Beweischarakter zukomme und die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen würden. Berichte und Gutachten von Amtsstellen gehörten aber nicht zu den verwaltungsinternen Akten, sondern würden ebenfalls der Akteneinsicht unterliegen. Entsprechend bejahte das Verwaltungsgericht im zu beurteilenden Fall die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Vorliegend hat die DMP eine Beeinträchtigung von Schutzgegenständen verneint. Mit dieser Feststellung kommt der Stellungnahme durchaus Beweiswert über strittige Sachverhaltselemente zu, weshalb sie nicht zu den verwaltungsinternen Akten zu zählen ist. Daraus folgt, dass die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, die Stellungnahme vorgängig zum Erlass der angefochtenen Beschlüsse den Rekurrenten 1 (aber auch der Rekursgegnerin 1) zur Einsicht und Stellungnahme zuzustellen. Indem die Vorinstanz die fragliche Stellungnahme den Rekurrenten 1 vorgängig nicht zugestellt hat, hat sie deshalb deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

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

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

4.5 Das erste Projekt beanstandete die DMP und erachtete es für notwendig, dass auf das Attikageschoss verzichtet werde. Wenn die DMP nun im zweiten Projekt das Attikageschoss als zulässig erachtet, braucht dies einer eingehenderen Begründung. In einer Konstellation wie der vorliegenden genügen die Ausführungen der DMP in der Stellungnahme vom 27. November 2019 nicht den Anforderungen an die Begründungsdichte. Zwar stellte die DMP fest, dass das Projekt angepasst worden sei, führt aber mit keinem Wort aus, worin diese Anpassungen bestünden und weshalb daher keine Beeinträchtigung mehr vorliege. Damit war es den Einsprechern unmöglich, sich mit den Überlegungen der DMP auseinanderzusetzen und zu beurteilen, ob sie sich dem anschliessen oder die Sache anfechten wollen. Die Begründung der DMP erweist sich damit als ungenügend.

4.6 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann



ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht (BGE 126 I 72, 110 Ia 82). Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 990).

4.7 Im vorliegenden Fall verfügt die Rekursinstanz zum einen über volle Kognition. Zum anderen konnten sich die Rekurrenten 1 im Rahmen des Rekursverfahrens zu der entsprechenden Eingabe äussern. Sodann konnte die DMP ihren Standpunkt im Rahmen der Vernehmlassung und des Augenscheins darlegen. Unter diesen Umständen ist – wie bereits in BDE Nr. 59/2021 vom 30. September 2021 abgehandelt und vom Verwaltungsgericht mit Urteil B 2021/219 vom 11. August 2022 bestätigt (Erw. 3.4) – eine Heilung des Verfahrensmangels angezeigt. Die Gehörsverletzungen sind jedoch bei der Festlegung der Kosten zu berücksichtigen.

5.

Soweit die Rekurrenten 1 rügen, das abzubrechende Gebäude sowie die Villa N.____ seien trotz entsprechendem Antrag nicht unter Schutz gestellt worden, ist hierauf nicht weiter einzugehen. Das Verwaltungsgericht hielt mit Urteil B 2021/219 vom 11. August 2022 fest, dass es nach unbestrittener Feststellung der DMP beim abzubrechenden Gebäude (Vers.-Nr. 010) auf Grundstück Nr. 001 an einer Schutzwürdigkeit fehle. Bei der Villa N.____ gebe es sodann keine Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit der Prüfung der Beeinträchtigung der von Gesetzes wegen geschützten Villa und ihrer Umgebung durch das Bauprojekt. Es sei daher kein Grund für eine "vorfrageweise" Beurteilung der unbestrittenen Schutzwürdigkeit ersichtlich. Auch setze das Baubewilligungsverfahren nicht das Ergebnis des formellen Unterschutzstellungsverfahrens voraus. Entsprechend komme der Umgebungsschutz (Art. 99 Abs. 1 PBG) und der Schutz vor Eigentumsbeeinträchtigungen (Art. 122 Abs. 3 PBG) durch die übergangsrechtliche Unterschutzstellung bzw. die Feststellung des besonderen kulturellen Zeugniswerts auf die Villa N.____ unmittelbar von Gesetzes wegen zum Tragen.

6.

Die Rekurrenten rügen die Beurteilung der DMP, wonach das Bauvorhaben die Villa N.____ sowie deren Umgebung nicht beeinträchtige. Beim ersten Projekt habe die DMP noch empfohlen auf ein Attikageschoss komplett zu verzichten. Beim nun strittigen Projekt gebe sich die DMP dagegen mit einem minimal in Höhe und Breite reduzierten Attikageschoss zufrieden. Diese Beurteilung sei nicht schlüssig.

6.1 Aus Art. 99 Abs. 1 PBG kann – so auch die Erwägungen 2.1 des Verwaltungsgerichtes im Urteil B 2021/219 vom 11. August 2022 – geschlossen werden, dass der Schutz von Baudenkmalern vor Beeinträchtigungen auch einen eigentlichen Umgebungsschutz miteinschliesst, da der Begriff des Baudenkmals nach Art. 115 Bst. g PBG auch die Umgebung von Bauten und Anlagen miterfasst. Der Schutz eines Baudenkmals wirkt sich im Einzelfall derart auf seine – unter Umständen selbst nicht geschützte – Umgebung aus, als dort vorgesehene (bauliche) Massnahmen sich nicht unmittelbar beeinträchtigend auf das Schutzobjekt auswirken dürfen. Der konkrete Umfang der zu beachtenden Umgebung ist dabei im Einzelfall zu bestimmen (vgl. KAISER/MANSER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 6 N 28). Der Umfang des Schutzes muss eine zeitgemässe Nutzung und Anpassung des Objekts und seiner Umgebung ermöglichen (J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 122 N 8). Eine Beeinträchtigung im Sinn von Art. 99 Abs. 1 PBG liegt vor, wenn ein Schutzobjekt durch Veränderungen in seiner Umgebung in jenen Bereichen, die es einzigartig oder charakteristisch machen und aufgrund derer es unter Schutz gestellt wurde, in erheblicher bzw. umfangreicher Weise beeinträchtigt wird.



Dagegen liegt keine solche Beeinträchtigung vor, wenn ein Schutzobjekt in seiner geschützten Beschaffenheit und Wirkung durch Veränderungen innerhalb seines Wirkungskreises nur unerheblich eingeschränkt wird (vgl. W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 N 176; Urteil des Bundesgerichtes 1C_26/2016 vom 16. November 2016 Erw. 3.3). Der Wirkungskreis ist dabei nicht aus einer ästhetischen Sichtweise zu beurteilen. Geschützt werden soll vielmehr der originäre Standort eines Baudenkmals in seiner historisch-baulichen sowie naturräumlichen Ausprägung (Teil des Eigenwerts) wie auch die historisch-räumliche Prägung durch das Schutzobjekt selbst (Lagewert; W. ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St.Gallen 2008, S. 161).

6.2 Das Schutzobjekt ist mittig auf dem grosszügigen Grundstück Nr. 002 situiert, so dass zu allen Seiten hin ein Freiraum von etwa 8 bis 16 m besteht. Insbesondere gegen Süden zur M.____strasse hin befindet sich ein grosszügiger Freiraum. Die Freiräume sind – wie es zu einer Villa dieser Epoche gehört – als Garten ausgestaltet. Insgesamt verfügt das Schutzobjekt auf dem Grundstück Nr. 002 – wie die DMP am Rekursaugenschein bestätigte – bereits über eine Umgebung, die dem Wesen und der Eigenart der Villa Rechnung trägt. Das geplante Bauprojekt liegt dagegen auf der gegenüberliegenden Strassenseite in rund 25 m Entfernung. Durch den zusätzlichen Strassenfreiraum erfolgt eine deutliche Abgrenzung zwischen der Umgebung des Schutzobjekts und dem geplanten Bauprojekt. Diese Abgrenzung wird durch die mit Büschen und kleineren Bäumen dicht bepflanzten Grenzbereiche des Grundstücks Nr. 002 verstärkt. Hinzu kommt, dass das Schutzobjekt nur von wenigen Standorten aus (lediglich die Strassen auf- und abschreitend) gemeinsam mit dem Bauprojekt betrachtet werden kann, was aber durch die dichte Bepflanzung wiederum erschwert wird. Insgesamt ist festzuhalten, dass bereits aufgrund des räumlichen Kontexts sichergestellt ist, dass Schutzobjekt und Bauprojekt nicht im gleichen Kontext gelesen werden. Bereits vor diesem Hintergrund erweist sich eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes durch das geplante Bauvorhaben als unwahrscheinlich.

6.3 Anlässlich des Augenscheins vom November 2018 zum ersten Projekt hat sich die zuständige Sachbearbeiterin der DMP dahingehend geäußert, dass auf das Attikageschoss zu verzichten sei. Soweit die Rekurrenten 1 aus dieser Aussage etwas zu ihren Gunsten ableiten wollen, ist festzuhalten, dass es sich lediglich um die vorläufige – wie der Leiter der DMP am Rekursaugenschein auch bestätigt hat – nicht konsolidierte Meinung der zuständigen Sachbearbeiterin handelt. Entsprechend kommt dieser Aussage alleine wenig Gewicht zu. In der am 23. Januar 2019 ergangenen Teilverfügung begründete der zuständige Leiter der DMP die Nichterteilung der Zustimmung zum damaligen Projekt demnach im Wesentlichen damit, dass der Baukörper für das Quartier sehr massig sei, was zwar durch die Gliederung etwas aufgelöst werde. Das Attikageschoss sprengte die Volumetrie des Neubaus jedoch komplett. Von der Notwendigkeit eines gänzlichen Verzichts auf das Attikageschoss war dagegen nicht (mehr) die Rede (vgl. auch VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 Erw. 3.2).

6.4 Das zweite und vorliegend strittige Bauprojekt beurteilte die DMP im Rahmen des Amtsberichts sowie am Augenschein – was auch das Verwaltungsgericht in seinem Urteil (Erw. 3.2) festhielt – einlässlich und in Kenntnis der Einwände der Rekurrenten 1 mit Hinweis auf den Umgebungsschutz der Villa N.____ bzw. das Schutzbedürfnis der Villa als Baudenkmal von kantonaler Bedeutung mit grosszügigem, intaktem Garten. Hierbei berücksichtigte sie Lage, Gebäudevolumen, Massstäblichkeit und Gestaltungselemente sowie die Heterogenität der Bauten im Quartier. Die im Rekurs gemachten Ausführungen der DMP erweisen sich als nachvollziehbar begründet. Es kann ihnen mit hinreichender Bestimmtheit entnommen werden, worauf sich die Fachstelle bei der Beantwortung der Frage, ob das Bauvorhaben das Schutzobjekt beeinträchtigt, abstützte. Ein vollständiger Verzicht auf das Attikageschoss für den Umgebungsschutz der Villa wurde von der DMP im Ergebnis implizit nicht mehr als erforderlich erachtet, indem sie das im Vergleich zum ersten Projekt reduzierte Attikageschoss vom Erscheinungsbild her würdigte (niedrigere und schmalere Ausgestaltung, Verschiebung nach hinten, Volumenauflösung durch deutlich mehr



Fensterflächen, weniger prägendes Erscheinungsbild der Silhouette) und unter Einbezug der weiteren Umstände eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes durch das Mehrfamilienhausprojekt verneinte.

6.5 Vor dem Hintergrund, dass bereits aufgrund des räumlichen Kontexts (grosszügiger Freiraum auf Grundstück Nr. 002; Abgrenzung durch Strassenraum und Bepflanzung im Grenzbereich; eine gemeinsame Betrachtung von Schutzobjekt und Bauprojekt aufgrund der Situierung nur von wenigen Standorten aus möglich) eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes unwahrscheinlich ist, erweist sich auch die Beurteilung der DMP, wonach eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts zu verneinen ist, als vollständig und schlüssig. Die Rekurrenten 1 vermögen jedenfalls nicht Gründe darzulegen, welche die Glaubwürdigkeit der fachbehördlichen Beurteilung erschüttern könnte und deshalb hiervon abgewichen werden müsste (R. WIDMER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 21 N 14). Dies gilt namentlich auch für die von den Rekurrenten 1 ins Feld geführte Rüge, wonach das jetzige Attikageschoss nur deshalb tiefer liege, weil beim Vorprojekt der Niveaupunkt mit 453,85 statt 453,29 m ü.M. falsch festgelegt worden sei. Der dem nun strittigen Projekt zu Grund liegende Niveaupunkt von 453,29 m ü.M. wird – genauso wenig wie die Einhaltung der baureglementarischen Gebäudehöhe – nicht beanstandet. Weiter ist aus den Plänen deutlich ersichtlich, dass das ursprünglich beanstandete Attikageschoss in der Raumhöhe von 3,2 m auf 2,59 m und in der Breite von 18,5 m auf 16 m reduziert worden ist. Es handelt sich damit nicht um – wie die Rekurrenten 1 rügen – minimalste Anpassungen. Wurde doch das Attikageschoss auch um grosszügige Fensterflächen ergänzt, welche das Volumen zusätzlich auflösen. Die von den Rekurrenten angeführten Rügen vermögen keine Zweifel an der Beurteilung der DMP wecken. Die denkmalpflegerische Beurteilung, wonach der Umgebungsschutz gewahrt sei, ist auch mit der Lage des Baugrundstücks in der Umgebungszone III gemäss ISOS-Inventarblatt vereinbar. Weist doch die Umgebungszone III lediglich die tiefste Aufnahmekategorie b (empfindliche Umgebung) mit dem tiefsten Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) auf. Sodann hielt die DMP anlässlich des Augenscheins fest, dass die südliche Seite der M.____strasse – mehr als zwanzig Jahre nach Erstellung des Inventarblatts – bereits sehr heterogen ausgestaltet sei. Die Rüge, das Bauvorhaben beeinträchtige die Umgebung der Villa N.____, erweist sich somit insgesamt als unbegründet.

7.

Die Rekurrenten 1 rügen weiter, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die bestehende Umgebung einfüge.

7.1 Soweit die Rekurrenten 1 aus Art. 3^{bis} Bst. a des geltenden Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 17. Februar 2014 (abgekürzt BauR) ein Einfügungsgebot ableiten, kann ihnen nicht gefolgt werden. Art. 3^{bis} Bst. a BauR hält als allgemeiner Planungsgrundsatz fest, dass sich Bauwerke gut in die natürliche und gestaltete Umwelt einzuordnen hätten. Wie die Vorinstanz richtigerweise bereits im Einspracheentscheid ausgeführt hat, besteht ausserhalb der Kern- und der Schutzzonen kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen. Deshalb können die politischen Gemeinden nicht für das gesamte Gemeindegebiet anordnen, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und in die Umgebung eingeordnet werden müssen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung besteht. Daraus folgt, dass die im ganzen Gemeindegebiet anwendbaren kommunalen Gestaltungsvorschriften, welche über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 Abs. 1 PBG) hinausgehen, gegenüber den Regeln des Planungs- und Baugesetzes keine selbständige Bedeutung haben und nicht über die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes hinausgehen dürfen (W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 99 N 6; BUDE Nr. 70/2022 vom 15. August 2022 Erw. 6.2; BUDE Nr. 2/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 4.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2008/I/8). Zu prüfen ist somit lediglich, ob eine Verunstaltung nach Art. 99 Abs. 1 PBG vorliegt.



7.2 Art. 99 Abs. 1 PBG, welcher inhaltlich im Wesentlichen mit Art. 93 BauG übereinstimmt, verbietet die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Im Unterschied zu positiven Bauästhetikvorschriften (Gestaltungs- oder Einfügungsvorschriften) verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Eine bauliche Gestaltung darf wegen Verunstaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die "in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden", als erheblich störend zu bezeichnen ist. Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert zu betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen (VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 2.2 und BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021 Erw. 3.2). Die Rekurrenten 1 beschränken sich in ihrer Argumentation darauf, auf die Unterschiede des geplanten Neubaus im Vergleich zu den bestehenden Bauten zu verweisen. Dass sich der geplante Neubau mit Bezug auf die Grösse, Materialisierung und Dachform von den bestehenden Bauten in der Umgebung unterscheidet, ist gemäss Regelbauweise zulässig und führt – wie die Vorinstanz zu Recht erwog – nicht zu einer Verunstaltung. Allgemein kann nicht davon gesprochen werden, dass das Bauvorhaben geradezu verunstaltend ist. Die Einholung des beantragten Architektenmodells des Neubaus erübrigt sich bei diesem Ergebnis. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

8.

Weiter rügen die Rekurrenten 1 die Nichteinhaltung der Ausnützungsziffer.

8.1 Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht anrechenbar sind unter anderem Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern. Massgebend ist nicht die Bezeichnung eines Raums in den Planunterlagen oder die Absicht der Baugesuchsteller, sondern die nach objektiven Kriterien beurteilte Verwendungsmöglichkeit eines Raums (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 3.5.4; GVP 1978 Nr. 3). Es muss die Frage beantwortet werden, welche Nutzung ein Raum in seiner baulichen Gestaltung zulässt. Kann er ohne eigentliche bauliche Massnahmen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er unabhängig von einer allfälligen anderslautenden Nutzungsangabe anzurechnen (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 13.5 mit Hinweisen).

8.2 Die Rekurrenten 1 beanstanden, dass mit dem Gemeinschaftsraum zusätzliche bewohnbare Fläche geschaffen werden soll ohne dies zu deklarieren. Nicht ohne Grund bestehe keinerlei Konzept, wie der riesige, über zwei Geschosse ausgedehnte Raum, genutzt werden soll.

8.2.1 Mit dem I. Nachtragsgesetz vom 1. September 1983 zum Baugesetz lehnte es der Gesetzgeber ab, die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen für Kinder in Mehrfamilienhäusern im Baugesetz zwingend vorzuschreiben, wie dies für Kinderspielplätze bei Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen der Fall ist. Er ermächtigte lediglich die Gemeinden, im Baureglement oder in Planungserlassen die Erstellung von Gemeinschaftsräumen für Kinder in Mehrfamilienhäusern vorzuschreiben (Art. 73 Abs. 5 aBauG). Durch den Verzicht auf die Anrechenbarkeit von Gemeinschaftsräumen für Kinder zur Geschossfläche soll Anreiz geschaffen werden, solche Räume freiwillig zu erstellen (B. HEER, Materielles Baupolizeirecht II und Baubewilligungsverfahren, in: Das Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, St.Gallen 1983, N 2 zu Art. 61 BauG). Seit dem III. Nachtragsgesetz vom 1. Februar 1997 zum Baugesetz zählen alle Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern – und nicht mehr nur solche für Kinder – zu den nichtanrechenbaren Geschossflächen (R. CLAVADETSCHER, Materielles Baupolizeirecht im III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz, in: Das III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz, St.Gallen 1997, Anmerkungen zu Art. 61



BauG). In Mehrfamilienhäusern sollen nach der Vorstellung des Gesetzgebers sowohl Flächen im Aussenbereich als auch Räume im Innenbereich für gemeinschaftliche Nutzungen mindestens gefördert werden. Vor diesem Hintergrund sind Gemeinschaftsräume baulich so auszugestalten, dass sie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen einer gemeinschaftlichen Nutzung entsprechen.

8.2.2 Der strittige Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss und weist eine Fläche von 50 m² auf. Der Zugang erfolgt über den gemeinsamen Vorraum, über welchen auch die Wohnungen 1 bis 4 zugänglich sind. Südlich des Gemeinschaftsraums befindet sich eine Terrasse, welche nur vom Gemeinschaftsraum bzw. vom Garten her zugänglich ist. In der Vertikalen erstreckt sich der Gemeinschaftsraum über zwei Stockwerke. Wie aus Schnitt B ersichtlich wird, ist die Nordseite des Raums verglast. Zwar verfügt der Gemeinschaftsraum über eine Kochnische, das Badezimmer mit Toilette (aber ohne Waschmöglichkeiten) befindet sich dagegen ausserhalb des Raums. Aufgrund der baulichen Ausgestaltung (kein direkter Zugang von den Wohnungen, transparente Innenwand, zweigeschossige Ausgestaltung, aussenliegende Toilette), ist nichts gegen die Nichtanrechenbarkeit des Gemeinschaftsraums (samt Toilette) einzuwenden. Anzeichen für eine andere Verwendungsmöglichkeit sind nicht ersichtlich und werden auch nicht geltend gemacht. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

8.3 Im Zusammenhang mit der Ausnützung rügen die Rekurrenten 1 weiter die Nichtberücksichtigung der Abstellräume.

8.3.1 Zur Bestimmung der nutzbaren und für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossfläche ist grundsätzlich die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Raums zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken massgebend. Räume sind somit nur dann nicht anrechenbar, wenn sie sich aufgrund gesundheits- oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen. Ein Gebäudeteil ist rechtlich ohne weiteres als anrechenbarer Wohn- oder Arbeitsraum zu behandeln, wenn er die erforderlichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt. (BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 5.4 mit Hinweisen). Gemäss Art. 7 Abs. 2 BauR hat die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 m² zu betragen. Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 Prozent der Bodenfläche zu betragen (Art. 7 Abs. 3 BauR).

8.3.2 Der Abstellraum im Erdgeschoss dürfte die wohnhygienischen Bestimmungen hinsichtlich Fläche und Belichtung knapp erfüllen. Zumal aber der Raum nur über den gemeinsamen Gang zugänglich ist und direkt beim Haupteingang liegt, ist nichts gegen die Nichtanrechnung einzuwenden. Auch gegen die Nichtanrechnung der anderen gerügten Abstellräume im Attikageschoss ist nichts einzuwenden, da diese lediglich eine Grösse von 6,7 bzw. 7,1 m² aufweisen, von den übrigen Flächen getrennt sind und über keine Fensterflächen verfügen.

8.4 Die Rügen der Rekurrenten 1, wonach der Gemeinschaftsraum, die Toilette sowie die Abstellräume zu Unrecht nicht angerechnet worden seien, erweist sich als unbegründet.

9.

Die Rekurrentin 2 rügt ihrerseits im Zusammenhang mit der Bestimmung der Ausnützungsziffer die in Ziff. III.2 der Baubewilligung verfügte Auflage, mit welcher die Nichtanrechnung der Wintergärten sichergestellt werden soll. Die Vorinstanz verfügte, dass die Isolation der Fenster und Wände zwischen den verglasten Loggien und den Wohnräumen die Anforderungen an eine Ausenisolation erfüllen müsse.

9.1 Wie bereits ausgeführt, zählen zur anrechenbaren Geschossfläche die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte (Art. 61 Abs. 2 ers-



ter Satz BauG). Nicht angerechnet werden Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen (Art. 61 Abs. 2 Bst. d BauG). Unter Wintergärten versteht man allgemein unisolierte, grossmehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut und weder beheizbar noch ganzjährig bewohnbar sind. Sie dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz (Solothurnische Gerichtspraxis [SOG] 1997, N 23, S. 60). Ein solcher Raum übt gebäudeklimatische Funktionen aus, indem zwischen dem Aussenklima und den Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnissen im Gebäudeinnern ein Ausgleich geschaffen wird. Dies ist nur möglich, wenn der Wintergarten vollständig vom Hauptgebäude abgetrennt werden kann, so dass zwischen diesen Räumen praktisch kein Luftaustausch mehr stattfindet (GVP 1997 Nr. 71). Im Kanton St.Gallen ist nicht massgebend, ob der Wintergarten beheizt wird oder nicht (R. CLAVADETSCHER, a.a.O., S. 12; ProtGR 1992/96, Nr. 827/8-10). Eine baulich konstruktive Abgrenzung zu den übrigen anrechenbaren Wohnflächen ist indessen nötig (B. HEER, a.a.O., N 668). Dies ergibt sich aus dem Zweck der Bestimmung, wonach ausschliesslich Wintergärten, nicht aber auch andere Wohnnutzungen betreffend Ausnützungsziffer privilegiert sein sollen (R. CLAVADETSCHER, a.a.O., S. 12). Damit stehen zwei Elemente für einen Wintergarten im Vordergrund; zum einen die Verglasung und zum anderen die funktionale Überlegung, dass ein Wintergarten nicht einfach Wohnraumerweiterung sein darf (VerwGE B 2016/93 vom 14. Dezember 2018 Erw. 4.4).

9.2 Das strittige Baugesuch weist auf allen drei Geschossen verglaste Loggien auf. Diese wurden gemäss dem Plan "Anrechenbare Geschossflächen" nicht angerechnet. Die Wintergärten lassen sich durch die Schiebetüren problemlos vom übrigen Wohnraum trennen, so dass zwischen diesen Räumen praktisch kein Luftaustausch mehr stattfindet. In funktionaler Hinsicht zeigt der Blick auf die Wohnungsgrundrisse, dass die Wintergärten eine eigenständige, ausserhalb der eigentlichen Wohnräume liegende Funktion haben. Der jeweilige angrenzende Innenraum (Küche/Wohnen/Essen) weist eine beachtliche Grundfläche (47 bzw. 81 m²) auf, so dass auch nicht anzunehmen ist, dass der Aussenbereich im Wintergarten aus Gründen ungenügender Platzverhältnisse ganzjährig für Wohnzwecke benutzt werden müsste (vgl. auch BDE Nr. 18/2016 vom 11. April 2016 Erw. 3.4.1; BDE Nr. 28/2014 vom 12. Mai 2014 Erw. 9.1.3). Wie sich aus den Fassadenplänen ergibt, sind sodann sämtliche Wintergärten als verglaste Bauteile ausgestaltet. Ferner unterschreiten die Wintergärten den maximalen Flächenanteil gemäss Art. 61 Abs. 2 Bst. d BauG von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen deutlich. Die Wintergärten weisen insgesamt eine Fläche von 102,88 m² auf. Dies entspricht ausgehend von 940,21 m² anrechenbarer Geschossfläche einem Flächenanteil von 10,94 Prozent. Damit sind sämtliche Voraussetzung gemäss Art. 61 Abs. 1 Bst. d BauG erfüllt, so dass kein Grund für die verfügte Auflage bestand. Der Rekurs 2 der Rekurrentin 2 erweist sich als begründet und ist daher gutzuheissen. Die Auflage gemäss Ziff. III.2 der Baubewilligung (SRB 008) ist daher aufzuheben. Das Gleiche gilt für die Ziff. III.10 des separaten Einspracheentscheids (SRB 006), welcher die Aufnahme der Auflage aufgrund der Einsprache von D.____ und E.____ vorsieht. Entsprechend ist auch die Ziff. III.3. des Einspracheentscheids (SRB 006), wonach die Einsprache von D.____ und E.____ in Bezug auf die nun aufzuhebende Auflage teilweise gutgeheissen worden ist, neu zu formulieren.

10.

Weiter rügen die Rekurrenten 1, das Baugesuch weise zu wenig Parkplätze auf.

10.1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen kann der Bauherr verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benützer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind (Art. 72 BauG). Nach Art. 4 des Parkplatzreglementes der Politischen Gemeinde Z.____ vom 19. Dezember 1995 hat der Eigentümer einer Baute oder Anlage für deren Benützer auf eigenem Grund die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Die Erstellungspflicht gilt bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen. Die Berechnungsgrundlagen sind in Art. 6 des Parkplatzreglementes festgehalten. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Parkplatz pro



100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber ein Parkplatz pro Wohnung vorgeschrieben. Zusätzlich ist pro 600 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Parkplatz für Kunden, Besucher und Lieferanten vorgeschrieben.

10.2 Aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche (940,21 m²) sind aufgerundet 10 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner vorgeschrieben. Derselbe Parkplatzbedarf ergibt sich auch aus der Anzahl der Wohnungen (10 Wohnungen). Weiter sind aufgerundet zwei Besucherparkplätze vorgeschrieben. Gemäss den bewilligten Plänen sind insgesamt zwölf Parkplätze in der Tiefgarage und zwei Besucherparkplätze im Freien vorgesehen. Die erforderliche Parkplatzzahl ist somit eingehalten. Zumal die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Parkplätze sichergestellt ist, sind die Befürchtungen der Rekurrenten 1, es könnte zu einem wilden Parkieren auf der M.____strasse kommen, unbegründet.

10.3 Entsprechend ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Verkehrssicherheit gefährdet sein soll. Ein Blick auf die massgebenden Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (abgekürzt VSS-Normen) zeigt zudem, dass die M.____strasse den grundlegenden Ausbauanforderungen bei weitem genügt. Die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die Strasse verläuft praktisch eben in gerader Streckenführung und ist daher sehr übersichtlich. Aufgrund der Grösse und des Charakters der Strasse handelt es sich um eine Zufahrtsstrasse nach der VSS-Norm 40 045 „Projektierung, Grundlagen – Strassentyp: Erschliessungsstrasse“. Gemäss Norm ist eine Mischverkehrsfläche zulässig, so dass auch kein Trottoir erforderlich ist. Weiter muss der Grundbegegnungsfall PW/PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit sichergestellt sein. Für den Begegnungsfall PW/PW wird nach der VSS-Norm 40 201 "Geometrisches Normalprofil, Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer" eine Strassenbreite von 4,4 m verlangt. Auch diese Vorgabe erfüllt die M.____strasse mit einer durchgehenden Breite von 6 m ohne Weiteres. Zumal die Rekurrenten 1 nicht konkret darzulegen vermögen, inwiefern die M.____strasse den Anforderungen der Verkehrssicherheit nicht genügt und die Normen die pauschale rekurrentische Behauptung entkräften, erübrigt sich auch die Einholung eines entsprechenden Amtsberichtes. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

11.

Schliesslich rügen die Rekurrenten 1 unzulässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Indem die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht eingehalten seien, seien auch die privatrechtlichen Immissionseinwände wie die Beeinträchtigung der Wohnqualität und Wertverminderung der rekurrentischen Grundstücke, Schattenwurf bzw. Entzug von Besonnung, Licht-, Lärm- sowie Geruchsmissionen begründet.

11.1 Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Neben den in Art. 684 Abs. 2 ZGB beispielhaft als verboten aufgezählten materiellen Immissionen (Lärm usw.) und den negativen Immissionen (Lichtentzug usw.) untersagt die Rechtsprechung auch ideelle oder immaterielle Immissionen. Übermässig und folglich verboten sind ideelle Immissionen, wenn bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursacht wird. Die Immission soll für jeden übermässig sein, der sich in der Lage des Klägers befindet. Art. 684 ZGB verschafft



indes keinen Anspruch, dass in einem Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der Übermässigkeit, wenn die Behörde per Ausnahmegewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (vgl. dazu VerwGE B 007 vom 29. April 2021 Erw. 3.1; VerwGE B 2020/59 vom 19. Januar 2021 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 Erw. 6.1 je mit Hinweisen).

11.2 Die pauschal befürchteten Beeinträchtigungen der rekurrentischen Grundstücke (Wohnqualität, Wertverminderung der Grundstücke, Schattenwurf, Licht-, Lärm- sowie Geruchsmissionen) können – wie dargelegt – nicht auf Verletzungen des öffentlichen Baurechts oder auf Ausnahmegewilligungen zurückgeführt werden. Diese Einwirkungen erscheinen deshalb mit der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke der Rekurrenten 1 gerechtfertigt. Sie gehen nicht über das hinaus, was Nachbarn üblicherweise mit der baurechtskonformen Überbauung eines angrenzenden Grundstücks in Kauf nehmen müssen. Somit liegen keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB vor.

12.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz, indem sie den Rekurrenten 1 die fragliche Stellungnahme der DMP vorgängig nicht zugestellt hat, deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hat. Die DMP ihrerseits hat eine Gehörsverletzung begangen, indem sie ihre Einschätzung im vorinstanzlichen Verfahren nicht begründet hat. Weil aber das geplante Vorhaben den Umgebungsschutz der Villa N.____ nicht beeinträchtigt, war entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 keine formelle Zustimmungsverfügung der DMP notwendig. Die übrigen Einwendungen wie fehlende Einfügung, Verunstaltung, Überschreiten der Ausnützungsziffer, fehlende Parkplätze, mangelnde Verkehrssicherheit sowie übermässige Immissionen nach Art. 684 ZGB erweisen sich dagegen als unbegründet. Der Rekurs 1 ist daher, abgesehen von der Gehörsverletzung, abzuweisen. Demgegenüber erweist sich der Rekurs 2 als begründet und ist gutzuheissen. Entsprechend ist die angefochtene Ziff. III.2 der Baubewilligung samt den korrespondierenden Ziffern des Einspracheentscheids (Ziffn. III.3 und 10) aufzuheben und neu zu formulieren.

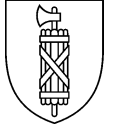
13.

13.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt für die beiden Rekurse insgesamt Fr. 4'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Auf den Rekurs 1 entfallen Fr. 3'000.–, auf den Rekurs 2 Fr. 1'500.–.

13.2

13.2.1 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben im Rekurs 1 grundsätzlich die Rekurrenten 1 die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP). Es ist jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sowohl die Vorinstanz (fehlende Zustellung der Stellungnahme der DMP) als auch die DMP (fehlende Begründung) den Anspruch der Rekurrenten 1 auf rechtliches Gehör verletzt haben (VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 Erw. 3.4). Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.– sind deshalb lediglich im Umfang von Fr. 2'000.– den Rekurrenten 1 aufzuerlegen. Den verbleibenden Kostenanteil von Fr. 1'000.– haben die Vorinstanz und das Amt für Kultur zu gleichen Teilen zu tragen (siehe hierfür BUDE Nr. 58/2022 vom 14. Juli 2022 Erw. 8). Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

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



13.3

13.3.1 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wären die amtlichen Kosten im Rekurs 2 (mangels Antrags der Rekursgegner 2) in Höhe von Fr. 1'500.– der Vorinstanz aufzuerlegen. Auf die Erhebung der Kosten ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

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

14.

14.1 Im Rekurs 1 stellen die Rekurrenten 1 und die Rekursgegnerin 1 je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

14.1.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

14.1.2 Die Rekursgegnerin 1 obsiegt mit ihren Anträgen im Rekurs 1. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist von den Rekurrenten 1 zu bezahlen.

14.1.3 Die Rekurrenten 1 hatten zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Rekurs zu erheben. In materieller Hinsicht unterliegen sie jedoch vollständig. Es ist daher angezeigt, der Gehörsverletzung durch die Vorinstanz sowie die DMP Rechnung zu tragen und den Rekurrenten 1 im Rekurs 1 eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen. In Anbetracht des Verfahrensausgangs und der durchschnittlichen Komplexität des Falls erscheint eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 1'000.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) als angemessen. Sie ist je hälftig, durch die Politische Gemeinde Z.____ und das Amt für Kultur zu bezahlen.

14.2 Im Rekurs 2 stellt die Rekurrentin 2 ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

Die Rekurrentin 2 obsiegt mit ihren Anträgen im Rekurs 2. Da der Beizug eines Rechtsvertreters gerechtfertigt war, besteht ebenfalls Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Mangels Kostennote, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise – da im Gegensatz zum Rekurs 1 kein Augenschein notwendig war – auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

Entscheid

1.

- a) Der Rekurs Nr. 22-7752 von A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____, alle Z.____, wird abgewiesen.
- b) Der Rekurs Nr. 22-7736 der L.____, Z.____, wird gutgeheissen.



- c) Die Ziff. III.2 der Baubewilligung (SRB 008) des Stadtrates Z.____ vom 17. August 2020 wird aufgehoben. Die Ziff. III.10 des Einspracheentscheids (SRB 006) des Stadtrates Z.____ vom 17. August 2020 wird ebenfalls aufgehoben. Die Ziff. III.3 des Einspracheentscheids (SRB 006) wird aufgehoben und lautet neu: "Die öffentlich-rechtliche Einsprache von D.____ und E.____, Z.____, gegen das Baugesuch für den Neubau (Baugesuch Nr. 005) wird abgewiesen."

2.

- a) A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____, wird im Rekurs Nr. 22-7752 unter solidarischer Haftung eine Entscheidegebühr von Fr. 2'000.– auferlegt.
- b) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von je Fr. 500.– im Rekurs Nr. 22-7752 bei der Politischen Gemeinde Z.____ sowie beim Amt für Kultur wird verzichtet.
- c) Der am 16. September 2020 von C.____ im Rekurs Nr. 22-7752 geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.
- d) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 1'500.– im Rekurs Nr. 22-7736 bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.
- e) Der am 15. September 2020 von der L.____ im Rekurs Nr. 22-7736 geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren der L.____ im Rekurs Nr. 22-7752 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____ entschädigen die L.____ im Rekurs Nr. 22-7752 ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.–.
- b) Das Begehren von A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs Nr. 22-7752 wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ und das Amt für Kultur entschädigen A.____ und B.____, C.____, D.____ und E.____, F.____ und G.____, H.____ und I.____, J.____ und K.____ im Rekurs Nr. 22-7752 ausseramtlich mit je Fr. 500.–, somit insgesamt mit Fr. 1'000.–.
- c) Das Begehren der L.____ im Rekurs Nr. 22-7736 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt die L.____ im Rekurs Nr. 22-7736 ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin