



Fall-Nr.:	22-8864
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	28.10.2024
Entscheiddatum:	15.07.2024

BUDE 2024 Nr. 064

Baurecht, Art. 67, 102 Abs. 2, 115, 122 Abs. 2 und 3, 147 und 176 Abs. 2 PBG, Art. 56 und 57 Abs. 2 BauG, Art. 101 Abs. 2 StrG, Art. 19 Abs. 1 und 25a RPG; Art. 2 und 6 NHG Im Zusammenhang mit der umstrittenen Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage war unter anderem die vorgesehene Erschliessung zu überprüfen, welche im Ergebnis und mit der zusätzlichen Auflage, es sei die Tiefgaragenausfahrt mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, als ausreichend beurteilt wurde (Erw. 4.4.3.3). Das BUD bestätigte dabei unter anderem auch die von der Vorinstanz verfügte Auflage, dass Ausfahrten aus dem Garagenlift aus Sicherheitsgründen nur in Vorwärtsfahrt erfolgen dürfen und Wendemanöver in der Autoeinstellhalle ausgeführt werden müssen (Erw. 4.4.4). In Bezug auf die umstrittene Frage, welche Sichtzone festzulegen sei, befand das BUD; dass wie die übrigen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer auch Velofahrerinnen und Velofahrer ihre Geschwindigkeit grundsätzlich an die örtlichen Bedingungen anzupassen und auch ihrerseits vorausschauend zu fahren und auf die übrigen Strassenbenutzerinnen und -benutzer Rücksicht zu nehmen hätten. Die vorliegend zu beurteilende Sichtzone hänge zwar mit einem Neubauprojekt zusammen, sei jedoch an einer Strasse einzurichten, die aufgrund ihrer Ausgestaltung – insbesondere eine Verschmälerung auf eine Fahrspur durch Parkfelder der blauen Zone im Bereich der Zufahrt – und der bereits beidseitig vorhandenen Bebauung von allen Verkehrsteilnehmenden erhöhte Aufmerksamkeit erfordere. Das Gefälle im betroffenen Strassenabschnitt sei zudem moderat, und es sei nur von einem geringen Veloverkehr auszugehen. Die neue Nutzung der geplanten Tiefgarage mit lediglich maximal 11 Parkplätzen für neun Wohnungen führe zudem zu keiner Vielzahl an Ausfahrten. Mit der vorgesehenen Sichtzone sei somit die Verkehrssicherheit der Velofahrerinnen und -fahrer nicht übermässig gefährdet. Im Weiteren wurde festgestellt, dass mit dem geplanten Neubau weder eine unzulässige Beeinträchtigung des betroffenen ISOS-Gebiets noch der beiden benachbarten Schutzobjekte einhergeht (Erw. 6.3.4 f. und 6.4.3). In Bezug auf die zur Gewährleistung hindernisfreien



**Bauens erforderliche konkrete Detailausgestaltung des Zugangs wie auch des Gebäudeinnern besteht sodann kein Koordinationsbedarf nach Art. 25a RPG, so dass insbesondere die genauen Masse und Details zu Oberflächen, Freiflächen, Balkonschwellen etc., welche selbst nicht baubewilligungspflichtig erscheinen, nachgeliefert werden können (Erw. 9).
Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2024 Nr. 64 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-8864

Entscheid Nr. 64/2024 vom 15. Juli 2024

Rekurrentinnen

A. ___ GmbH
B. ___ AG
C. ___

alle vertreten durch Dr.iur. Eugen Mätzler, Rechtsanwalt, Post-
strasse 23, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission Z. ___ (Entscheid vom 4. November
2022)

Rekursgegner

D. ___
vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, Unterer
Graben 1, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage,
Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden und Unterflurcontainer)



Sachverhalt

A.

a) D.____ ist Eigentümer des rund 738 m² grossen Grundstücks Nr. 001 an der G.____strasse 31 im Osten von Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan von Z.____ vom 1. November 1980 in der Wohnzone W3a. Es ist sodann Teil des Gebiets Nr. 30 gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

b) Das Grundstück Nr.001 wird im Nordwesten von der H.____strasse, einer Gemeindestrasse 2. Klasse, und im Südosten von der G.____strasse, einer Gemeindestrasse 1. Klasse, begrenzt. In der östlichen Hälfte steht ein in den 1950er-Jahren erbautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Sockelgeschoss und flachem Satteldach, die Giebelseiten je zur Strasse hin gewandt und mit Balkonen an der nach Südwesten ausgerichteten Längsfassade. Vor dieser erstreckt sich eine mit einzelnen Sträuchern bestockte Rasenfläche mit dichter bepflanzten Grünbereichen entlang der H.____strasse. Der Hauszugang liegt auf der Nordostseite. Zur H.____strasse hin öffnen sich drei Doppelgaragen im Sockelgeschoss, das auf dieser Seite gänzlich freigelegt ist; die Zufahrt ist entsprechend leicht abschüssig.

c) Die H.____strasse zweigt weiter südwestlich von der G.____strasse ab und biegt rund 70 m nordöstlich des Grundstücks Nr. 001 wieder in diese ein. Innerhalb des Bereichs zwischen den beiden Strassen liegen nebst dem Grundstück Nr. 001 nordöstlich desselben die Grundstücke Nrn. 002 (Liegenschaft H.____strasse 18; im Eigentum der A.____GmbH sowie der B.____AG) und 003 sowie südwestlich die Liegenschaften G.____strasse 29 und 27, H.____strasse 8 und G.____strasse 21. Die H.____strasse weist ab der Abzweigung von der G.____strasse eine vorerst nur moderate Steigung auf, steigt dann zwischen der Liegenschaft H.____strasse 8 bis etwa auf Höhe der Grünfläche auf Grundstück Nr. 001 relativ steil an und läuft anschliessend mit einer nur noch leichten Steigung bis zur Einmündung in die G.____strasse. Die G.____strasse weist derweil (auf der Länge der H.____strasse) eine nur leichte Steigung auf. Während die G.____strasse beidseitig von einem Trottoir gesäumt wird, fehlt ein solches an der H.____strasse. Der Nordseite der H.____strasse entlang – ab der westlichen Grenze des Grundstücks Nr. 001 (mit Unterbrüchen im Bereich von Hauszugängen) bis hinunter zur Abzweigung von der G.____strasse – zieht sich eine Reihe von Parkfeldern der blauen Zone. Von der H.____strasse zweigen sodann im unteren westlichen Abschnitt die J.____strasse und im oberen östlichen Bereich vor der Einmündung in die G.____strasse die K.____strasse (beides ebenfalls Gemeindestrassen 2. Klasse) ab.



d) Die beiden südwestlich an das Grundstück Nr. 001 angrenzenden Liegenschaften G.___strasse 29 und 27 sind je mit einem – ursprünglich ebenfalls in den 1950er-Jahren in wohl gleicher Art und jedenfalls mit derselben Positionierung und Ausrichtung wie das Gebäude G.___strasse 31 erbauten, zwischenzeitlich aber erneuerten – dreigeschossigen Mehrfamilienhaus überbaut. Auf der nordöstlich an das Grundstück Nr. 001 anschliessenden Liegenschaft H.___strasse 18 steht ein in den Jahren 2009/2010 erbautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss und Tiefgaragenzugang im entsprechend freigelegten Sockelgeschoss auf der Südwestseite. Sowohl der Hauseingang als auch die Tiefgarage werden ab der H.___strasse erschlossen. Auf der Nordwestseite sind sodann zwei Längsparkplätze vorhanden.

e) Die Gebäude auf der Nordseite der H.___strasse halten zur Strasse einen merklich grösseren Abstand ein als die südlich gegenüberliegende Bebauung und stehen zu dieser wie auch zur Strassenfläche aufgrund der Hanglage in einer erhöhten Position. Entsprechend sind die Grundstücke von der H.___strasse mit teilweise steilen Böschungen und auch höheren Stützmauern abgetrennt. Die einzelnen Häuser – mit Ausnahme der Liegenschaft K.___strasse 8 – sind über Zugänge und Treppen von der H.___strasse aus erreichbar. Die dem Grundstück Nr. 001 gegenüberliegende Liegenschaft H.___strasse 15 verfügt zusätzlich über eine in den Hang gebaute Doppelgarage.

f) Bei den Häusern H.___strasse 13 (im Eigentum von C.___) und 17 nordwestlich bzw. nordöstlich des Grundstücks Nr. 001 handelt es sich gemäss städtischem Inventar der schützenswerten Kulturobjekte ausserhalb der Altstadt um schützenswerte Einzelobjekte. Südwestlich anschliessend an die Liegenschaft H.___strasse 13 folgen die Liegenschaften H.___strasse 11 sowie J.___strasse 3 und 5 mit je drei- bzw. viergeschossigen Doppel-Mehrfamilienhäusern (mit Sockelgeschoss), ursprünglich ebenfalls in den 1950/60er-Jahren erbaut. Sie werden vom ISOS-Gebiet Nr. 30 miterfasst. Die Liegenschaften ab H.___strasse 13 bis zu und mit den Häusern in der zweiten Bautiefe entlang der K.___strasse hingegen gehören zum ISOS-Gebiet Nr. 29.

g) Im Mai 2021 reichte D.___ bei der Baubewilligungskommission Z.___ ein Gesuch um Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen auf Grundstück Nr. 001 ein. Gegen das Baugesuch wurden innert der Auflagefrist sechs Einsprachen erhoben. An ihrer Sitzung vom 1. Oktober 2021 erwog die Baubewilligungskommission, dass der Neubau mit Blick auf Art. 13 der Bauordnung von Z.___ vom 9. August 2002/23. Februar 2006 (abgekürzt BO) tiefer zu setzen und die vorgesehene Tiefgaragenerschliessung entsprechend anzupassen sei, das Attikageschoss die maximal zulässige Grundfläche überschreite und überdies die nach Art. 35 Abs. 2 BO geforderte gute Gesamtwirkung nicht erreiche und die Fassadengestaltung stärker Rücksicht auf den städtebaulichen Kontext nehmen müsse. Entsprechend wurde ein



Rückstellungsbeschluss gefasst und eine Anpassung des Projekts gefordert. Das Baugesuch wurde in der Folge zurückgezogen.

h) Mit neuem Baugesuch vom 20. Januar 2022 beantragte D.____ bei der Baubewilligungskommission die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden und die Erstellung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Attikageschoss, 11 Tiefgaragen- und einem Aussenparkplatz und wiederum neun Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. 001.

i) Mit Schreiben vom 8. Februar 2022 stellte die kantonale Denkmalpflege (KDP) zu Händen der Baubewilligungskommission fest, dass weder ein Schutzobjekt von kantonaler oder nationaler Bedeutung noch dessen Umgebung betroffen seien und demzufolge keine Zustimmung nach der damals noch gültigen Fassung von Art. 122 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) benötigt werde.

j) Innert der Auflagefrist vom 10. bis 23. Februar 2022 erhoben unter anderem die A.____ GmbH zusammen mit der B.____ AG, beide vertreten durch Dr. iur. Eugen Mätzler, Rechtsanwalt, St. Gallen, sowie C.____ je Einsprache gegen das Bauvorhaben. Gerügt wurde unter anderem eine unzureichende Erschliessung, eine Übertretung der zulässigen Geschossigkeit und eine mangelnde Einhaltung der Attika- und Grenzabstandsvorschriften; C.____ machte sodann eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte H.____ strasse 13 und 17 geltend. Die Baubewilligungskommission führte am 14. Juli 2022 unter Teilnahme aller Einsprechenden einen Augenschein an Ort und Stelle durch.

k) Mit Beschluss vom 4. November 2022 erteilte die Baubewilligungskommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und unter Abweisung aller Einsprachen. Unter Dispositivziffer 2 verfügte sie sodann auf der Nachbarliegenschaft G.____ strasse 29 (Grundstück Nr. 004) eine Sichtzone gemäss Planbeilage «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» als öffentlich-rechtliche und im Grundbuch anzumerkende Eigentumsbeschränkung.

B.

Gegen diesen Beschluss erhoben die A.____ GmbH und die B.____ AG durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Mit Eingabe vom 9. Dezember 2022 teilte der rekurrentische Rechtsvertreter mit, dass sich dem Rekurs auch C.____ anschliesse. Mit Rekursergänzung vom 11. Januar 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Rekurs sei gutzuheissen.
2. Der Entscheid der Baubewilligungskommission Z.____ vom 4. November 2022 sowie die damit in Verbindung stehenden Bewilligungen (Entsorgung Z.____ Stadtentwässerung, Beschluss vom 24. Oktober 2022, Bewilligung von Abwasseranlagen / Amt für Wasser und



Energie, Beschluss vom 23. Februar 2022, Gewässerschutzrechtliche Bewilligung / Amt für Militär und Zivilschutz, Verfügung vom 1. Juni 2022, Leistung von Ersatzbeitrag, seien aufzuheben.

3. Die Baubewilligung sowie die damit in Verbindung stehenden Bewilligungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, einer Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden sowie einem Unterflurcontainer und den Gebäudeabbruch (Grundstück Nr. 001) seien nicht zu erteilen und das Bauvorhaben sei nicht zu bewilligen.
4. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. Barauslagen und MwSt.).

Zur Begründung werden zum einen in formeller Hinsicht die unterlassene Zustellung der Bauanzeige an die B.____AG gerügt und in Bezug auf materielle Mängel im Wesentlichen eine unzureichende Erschliessung, eine mangelhafte Dimensionierung und Gestaltung des Vorplatzes vor der Tiefgarage, eine nicht bauordnungskonforme Anordnung des Attikageschosses samt unzulässiger Dachaufbauten, eine mangelnde Einfügung des untersten zulässigen Geschosses ins Strassen- und Siedlungsbild und eine Verletzung der Anzahl zulässiger Geschosse, eine nicht korrekte Ermittlung des Niveaupunkts und damit die mangelnde Einhaltung von Gebäudehöhe und -tiefe, die Verletzung des massgeblichen Strassen-, Gebäude- und Grenzabstands, eine Verletzung des ISOS und Beeinträchtigung der Schutzobjekte, eine unzureichende Umsetzung der Vorgaben des hindernisfreien Bauens sowie schliesslich unzureichende Objektschutzmassnahmen geltend gemacht.

C.

a) Mit Vernehmlassung vom 3. Februar 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung ebenfalls vom 3. Februar 2023 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs vollumfänglich abzuweisen und den vorinstanzlichen Entscheid zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mehrwertsteuer) und unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Rekurrentinnen.

c) Mit Amtsbericht vom 9./10. März 2023 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, dass die Breiten der H.____strasse ausreichend seien und die öffentliche Parkierung eher eine Verkehrsberuhigung darstelle. Ein Problem mit dem Neubau sei nicht zu erkennen. Die Grundstückszufahrt halte lediglich die Anforderungen zum Gefälle nicht ein. Die Befahrbarkeit bzw. korrekte Ausrundung habe jedoch mit



den vorliegenden Unterlagen nicht abschliessend geprüft werden können. In Bezug auf die Tiefgarage bestünden keine Bedenken, dass sie nicht vorwärts verlassen werde. Die Leistungsfähigkeit des Autolifts müsste berechnet und geprüft werden; der Einfluss auf die niedrig frequentierte H.____strasse sei eher gering. Die Sichtweite Richtung Westen (richtig: Osten) sei aufgrund der Gefällesituation ungenügend.

d) Die KDP stellt in ihrem Amtsbericht vom 19. April 2023 in Bezug auf den Umgebungsschutz der beiden Kulturobjekte H.____strasse 13 und 17 fest, dass diese zur bestehenden, deutlich jüngeren Bebauung an der G.____strasse 27, 29 und 31 keinen Bezug hätten. Eine Beeinträchtigung durch den geplanten Neubau sei nicht ersichtlich. In Bezug auf das ISOS-Gebiet Nr. 30 hält die KDP sodann fest, dass dieses Wohnsiedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre umfasse, wozu auch die Liegenschaften G.____strasse 27, 29 und 31 gehörten. Diese seien allerdings ganz am Rand des Gebiets gelegen und bildeten unter sich kein einheitliches Ensemble; das Gebäude G.____strasse 31 sei schon zur Bauzeit leicht anders gewesen und die beiden Bauten G.____strasse 27 und 29 zudem in den letzten Jahrzehnten stark erneuert worden. Das zu ersetzende Haus sei daher heute ein Solitär. Es stehe zudem direkt neben einem bereits realisierten, grösseren Neubau (Liegenschaft H.____strasse 18), an welchem sich denn auch der geplante Neubau orientiere. Angesichts dieser Situation erachte die KDP diesen als keine Beeinträchtigung des ISOS.

D.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führt am 11. Juli 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie von Vertretern des TBA und der KDP einen Augenschein durch.

b) Mit Schreiben vom 20. September 2023 verneint die KDP die am Augenschein seitens der Beteiligten zusätzlich aufgeworfene Frage nach einer Beeinträchtigung des ISOS durch eine Erschliessung des Grundstücks Nr. 001 von der G.____- anstatt von der H.____strasse aus. Im grundsätzlich flachen bzw. gleichmässig und nur gering abfallenden Terrain habe die Anordnung der Zufahrt in diesem heterogenen Umfeld kaum eine Bedeutung für das Ortsbild. Auf Nachfrage der Verfahrensleiterin übermittelt sodann die Vorinstanz den in der Baubewilligung erwähnten Plan «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» vom 20. Januar 2022. Die Rekurrentinnen lassen sich mit Eingabe vom 23. Oktober 2023, der Rekursgegner mit solcher vom 27. Oktober 2023 zum Augenschein-Protokoll vernehmen, der Rekursgegner unter Beilage ergänzender Unterlagen (Umgebungsplan inkl. Schnitt Mäuerchen bei Tiefgaragenausfahrt beidseits und Detailplan «Schnitt Attikageschoss/Nachweis Geschosshöhe Attika», je vom 16. Oktober 2023 sowie eine Berechnung der Leistungsfähigkeit des vorgesehenen Autolifts).

c) Zu den erwähnten, den Beteiligten mit Schreiben vom 6. November 2023 zugestellten Eingaben und Unterlagen reichen innert er-



streckter Frist am 13. November 2023 der Rekursgegner und am 8. Januar 2024 die Rekurrentinnen sowie das TBA je eine Stellungnahme ein. Zu diesen Stellungnahmen lassen sich der Rekursgegner und die Rekurrentinnen wiederum mit Schreiben vom 19. Januar 2024 bzw. 23. Januar 2024 vernehmen. Mit Schreiben vom 28. März 2024 bzw. 3. April 2024 äussern sich schliesslich sowohl die Rekurrentinnen als auch der Rekursgegner zu den angefallenen ausseramtlichen Kosten.

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 Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} 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 Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 4. November 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 Rekurrentinnen rügen in formeller Hinsicht, dass der B.____AG die Bauanzeige zum vorliegend umstrittenen Baugesuch nicht zugestellt worden sei. Einzig aufgrund ihrer Nähe zur A.____GmbH sei sie in Kenntnis der Bauanzeige gewesen, womit ein schwerer und entgegen der Ansicht der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht heilbarer Verfahrensfehler vorliege, der zur Nichtigkeit der Baubewilligung führe.

3.1 Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme



der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht. Die Nichtigkeit eines Entscheids ist von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden jederzeit von Amtes wegen zu beachten. In der Regel bewirkt die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung demgegenüber bloss deren Anfechtbarkeit, d.h. eine fehlerhafte Verfügung erlangt Gültigkeit, wenn sie nicht förmlich angefochten wird; erfolgt dagegen eine Anfechtung, so wird die Verfügung aufgehoben oder abgeändert. Der Begriff der Anfechtbarkeit impliziert, dass eine solche mangelhafte Verfügung aufgehoben wird, sofern eine am Prozess beteiligte Partei den betreffenden Fehler beanstandet (u.a. Urteil des Bundesgerichtes 1C_5/2019 vom 12. Juni 2019 Erw. 4.2 m.H.).

3.1.1 Der aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) fließende Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. 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 einen begründeten Entscheid (u.a. STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, 4. Auflage, Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 N 58, 60 und 65 m.H.).

3.1.2 Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben wurde im ordentlichen Verfahren nach Art. 138 f. PBG bewilligt. Nach Art. 139 PBG gibt die Baubehörde im Rahmen des ordentlichen Verfahrens das Baugesuch im amtlichen Publikationsorgan oder durch öffentlichen Anschlag sowie im Internet bekannt. Zusätzlich orientiert sie die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist, mit eingeschriebenem Brief. Das Baugesuch wird nach der Bekanntgabe (vorbehältlich einer längeren Frist nach Art. 139 Abs. 3 PBG) während 14 Tagen zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Bauherrschaft hat sodann Visiere aufzustellen, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen (Art. 138 PBG).

3.1.3 Nach der Rechtsprechung liegt in der Tatsache, dass ein Bauprojekt oder wesentliche Änderungen einer Baute oder Anlage oder an deren Nutzung nicht öffentlich aufgelegt und publiziert werden sowie in der Verletzung der Anzeige- und Mitteilungspflicht gegenüber Betroffenen bei vereinfachten Baubewilligungsverfahren eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs der Einspracheberechtigten. Eine Verfügung, die nicht hinreichend publiziert bzw. nicht allen Parteien eröffnet wurde, ist deswegen zwar nicht nichtig. Die mangelhafte Eröffnung



bzw. Publikation und Anzeige darf die Einsprache- und Rekursmöglichkeit der Übergangenen aber auch nicht beeinträchtigen. Für diese beginnt die Beschwerdefrist deshalb vorläufig nicht zu laufen, sodass die Verfügung auch nicht in formelle Rechtskraft erwächst (hinkende Rechtskraft; M. ALBERTINI, a.a.O., S. 441 f.). Dritte, die – beispielsweise durch eine unterlassene Anzeige oder Publikation – vom Einreichen einer Einsprache abgehalten wurden, können aus diesem Grund die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen, sobald sie vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung Kenntnis erhalten haben (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2008 vom 28. August 2009 Erw. 2.4; GVP 2010 Nr. 42; VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 Erw. 4.2.2).

3.2 Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.3/3.1) aus, dass Bauanzeigen gestützt auf Art. 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210) anstatt an die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer rechtsgültig auch nur der Verwaltung zugestellt werden können. Vor diesem Hintergrund sei die Bauanzeige für die Stockwerkeigentümergeinschaft H.___strasse 18 korrekterweise in Vertretung an die A.___GmbH gesandt worden. Da beide Eigentümerinnen in der Folge rechtzeitig Einsprache erhoben hätten, habe sich die Frage der Zustellung aber wohl ohnehin erledigt.

3.3 Wie von der Vorinstanz und auch vom Rekursgegner in seiner Vernehmlassung vom 3. Februar 2023 (Ziff. III.7) zu Recht geltend gemacht, genügt bei Stockwerkeigentümergeinschaften die Zustellung einer Bauanzeige an die Verwaltung (vgl. CHR. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 139 N 11; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6). Dass es sich bei der A.___GmbH um die Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft H.___strasse 18 handelt, geht aus den Vorakten nicht hervor, wurde seitens der Rekurrentinnen aber auch nicht bestritten; sie wiederholen lediglich das bereits in der Einsprache Vorgebrachte und wenden sich gegen eine Heilung des Mangels, wie ihn die Vorinstanz für zulässig erachte. Selbst wenn die A.___GmbH tatsächlich kein Mandat als Verwalterin haben und demnach überhaupt eine mangelhafte Zustellung der Bauanzeige gegeben und entsprechend eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör zu bejahen wäre, ist die umstrittene Baubewilligung nach den vorstehenden Ausführungen nicht einfach nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Dabei darf mit der Vorinstanz aber berücksichtigt werden, dass die B.___AG noch während der ordentlichen Auflage- und Einsprachefrist zusammen mit der A.___GmbH Einsprache erhoben hat und ihre Rechte bereits im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren somit ohne Weiteres wahren konnte. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ihr aus der allenfalls unzulässigerweise nicht direkt zugestellten Bauanzeige ein Rechtsnachteil erwachsen wäre. Die entsprechende Rüge der Rekurrentinnen erweist sich damit als unbegründet.



4.

In Bezug auf die materielle Beurteilung des Bauvorhabens machen die Rekurrentinnen eine unzureichende Erschliessung geltend.

4.1 Gerügt wird, dass die Erschliessung des umstrittenen Neubaus über die H.___strasse und nicht über die G.___strasse erfolgen soll. Die H.___strasse sei eng und falle gegen Westen steil ab; die öffentlichen Parkfelder seien meist belegt. Bereits heute sei die Strasse für die Begegnungsfälle Personenwagen/Fussgänger, aber auch Fahrrad/Fussgänger problematisch bzw. gefährlich. Die Situation werde durch die zu erwartenden zusätzlichen Fahrten und die heikle Tiefgaragenzufahrt des geplanten Mehrfamilienhauses verschärft. Unter anderem ergebe sich aufgrund des Umstands, dass Fahrzeuge auf dem Vorplatz vor dem geplanten Autolift nicht kreuzen könnten, ein unvermeidbarer Rückstau auf die H.___strasse, welcher eine erhebliche Gefahr für den Fuss-, Velo- und Fahrzeugverkehr darstelle. Es müsse sodann mit Nichtwissen bestritten werden, dass die Sichtzone nach Westen rechtzeitig und koordiniert erlassen worden sei. Weiter sei unklar, wie die Sichtzone Richtung Osten sichergestellt werde. Insbesondere die Mauerhöhe der Einfahrt und die Geländeverhältnisse im Bereich des Eingangs gingen nicht aus den Plänen hervor. Ohnehin sei anzuzweifeln, ob die geforderte Sichtzone von 20 m hinreichend sei, liege doch die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit insbesondere von Velos und E-Bikes aufgrund des Strassengefälles bei über 30 km/h. Zu berücksichtigen sei sodann, dass die Strasse auch als kantonaler Wanderweg klassiert sei. Auch sei gerade zur Verkehrsberuhigung und zur Sicherheit der spielenden Kinder des Quartiers von über fünfzig Prozent der Quartierbewohnerinnen und -bewohner der Antrag auf Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone gestellt worden. Es würde deren Intention diametral widersprechen, wenn nun eine häufig frequentierte, äusserst gefährliche und unübersichtliche Zufahrt mit einer hohen Mauer, hinter der spielende Kinder nicht sichtbar seien, bewilligt würde.

4.2 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land unter anderem dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Das Bundesrecht stellt diesbezüglich jedoch nur allgemeine Grundsätze auf; die konkreten Anforderungen ergeben sich aus dem kantonalen und kommunalen Recht wie auch aus der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, so insbesondere in Bezug auf das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an eine genügende Zugänglichkeit (vgl. u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018 Erw. 3.2 und 1C_244/2020 vom 17. Juni 2021 Erw. 5.2.1; A. REY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.284 f.; M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 3).



4.2.1 Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Die Bestimmung entspricht inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG, weshalb für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden kann. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regelungen zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 10).

4.2.2 Eine Zufahrt ist allgemein dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehr- und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und wenn sie – sofern sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 513; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 12). Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den planerischen Zweck ist eine Zufahrt im Weiteren nur dann als genügend zu betrachten, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist (VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 Erw. 3.1 und B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 13 und 17 m.H.).

4.2.3 In tatsächlicher Hinsicht muss die Zufahrt wie erwähnt die Verkehrssicherheit aller Benutzer gewährleisten. So müssen Strassen, welche der Erschliessung von Wohngebieten dienen, ein gefahrloses Kreuzen von Fahrzeugen ermöglichen und genügend Raum für Fussgänger und Radfahrer freilassen. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen. Zur hinreichenden Zufahrt gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück. Was als hinreichende Erschliessung gilt bzw. welche Anforderungen eine Zufahrt zu erfüllen hat, hängt von der beanspruchten Nutzung des Erschliessungsgebiets sowie von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls ab, also in erster Linie von den örtlichen Gegebenheiten und von der Art und Zahl der Gebäude, zu denen die Zufahrt führt (u.a. VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 Erw. 2 und B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.2 m.H.; HEER, a.a.O., N 513 f.; GVP 1988 Nr. 97 Erw. 2a). Den kommunalen und kantonalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_319/2021 vom 8. April 2022 Erw. 2.1 und 1C_446/2022



vom 17. August 2023 Erw. 4 m.H.; VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 m.H.).

Für die Beurteilung der technischen Anforderungen werden in der Regel die einschlägigen Normen (SN) der Vereinigung des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Die Normen bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten und im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen muss. Sie dürfen deshalb – wie der Rekursgegner mit Stellungnahme vom 27. Oktober 2023 zu Recht vorbringt – nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden, wobei den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zusteht (u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_330/2017 vom 7. März 2018 Erw. 5.2 und 1C_319/2021 vom 8. April 2022 Erw. 2.1; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 21).

4.3 Gemäss unwidersprochen gebliebener Beurteilung des TBA im Amtsbericht vom 9. März 2023 weist die H.___strasse grundsätzlich die typischen Merkmale einer Zufahrtsstrasse gemäss VSS-Norm SN 40 045 (Projektierung, Grundlagen – Strassentyp; Erschliessungsstrasse) auf, welche den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit abdecken muss. Nach Ansicht des TBA sind die Anforderungen auch weiterhin, d.h. auch bei Realisierung des umstrittenen Neubaus, erfüllt. Die Breiten der H.___strasse seien ausreichend. Die öffentliche Parkierung stelle eher eine Verkehrsberuhigung dar. Ein Zusammenhang bzw. ein Problem mit dem Neubau sei aktuell nicht erkennbar. Die Rekurrentinnen bringen demgegenüber vor, die Strasse sei bereits jetzt insbesondere aufgrund ihrer mangelnden Breite sowie des grossen Gefälls gefährlich.

4.3.1 Die Rekurrentinnen rügen zum einen, dass am Augenschein vom 11. Juli 2023 entgegen ihrem Antrag weder die tatsächliche Breite der H.___strasse noch die Breite der öffentlichen Parkplätze ausgemessen wurde (Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. C.4). Gemäss angefochtenem Entscheid (Ziff. III./20.3) betrage die Breite 5 m (Strasse) bzw. 2 m (Parkplätze), während das TBA in seinem Amtsbericht vom 9. März 2023 unter Verweis auf das Geoportal von einer Breite von rund 4,50 m bis 6,30 m ausgehe; die Angaben des Geoportals seien aber nicht genau. Das TBA habe sodann sowohl beim Bewegungsspielraum als auch beim Sicherheitszuschlag eine Geschwindigkeit von 20 km/h angenommen; die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der H.___strasse betrage aber 30 km/h, wobei diese regelmässig überschritten werde. Erforderlich seien somit höhere Zuschläge, womit die Strasse selbst bei der vom TBA genannten Breite von 4,5 m für den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen zu schmal wäre.



Gemäss VSS-Norm SN 40 291 sollen Parkfelder für Personenwagen eine Breite von 1,80 m aufweisen, zuzüglich eines Bewegungsspielraums von 20 cm. Wie sich aus dem Geoportal ergibt, aber auch am Augenschein ersichtlich war, nehmen vorliegend die Parkplätze an der H.___strasse zum einen weniger als die Hälfte der Strassenbreite ein und können zum andern die Fahrzeuge abgestellt werden, ohne die blauen Markierungen zu überschreiten. Es ist somit kein Grund ersichtlich, die Angabe der Vorinstanz zu bezweifeln, wonach die Parkfelder die übliche Abmessung von 2 m aufweisen. Ebenso darf gestützt auf das Geoportal davon ausgegangen werden, dass die H.___strasse eine Breite von mindestens 4,5 m bzw. im Bereich des Baugrundstücks eine solche von 5 m aufweist, wie sie auch im Plan «Grundriss Erdgeschoss» ausgewiesen ist. Damit sind die Verhältnisse an der H.___strasse zwar tatsächlich nicht grosszügig, zumal sie erst im untersten Teil, ab der Abzweigung der J.___strasse, über ein Trottoir verfügt; allerdings konnten bis anhin offensichtlich sowohl die Strasse im Gegenverkehr befahren als auch die Parkplätze genutzt werden. Auch unter diesem Aspekt durfte für die Beurteilung des vorliegend umstrittenen Baugesuchs von einer Nachmessung der Strassen- und Parkplatzbreite vor Ort abgesehen werden.

4.3.2 Umstritten ist sodann das Gefälle der H.___strasse. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.6.5) aus, dass die H.___strasse gemäss Ansichtsplan «Gesamtbetrachtung entlang der H.___strasse» bzw. Feststellung am erstinstanzlichen Augenschein vom 14. Juli 2022 mit einem unregelmässigen Gefälle von Osten nach Westen abfalle. Ab der Verzweigung G.___strasse (im Nordosten) verlaufe sie praktisch ohne Gefälle bis etwa auf Höhe des Grundstücks H.___strasse 18. Bis nach dem Baugrundstück verfüge sie über ein moderates Gefälle, welches dann gegen Osten (bzw. Westen; vgl. die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 3. Februar 2023) bis zur Verzweigung J.___strasse stetig zunehme. Diese Einschätzung bestätigte sich am Rekursaugenschein vom 11. Juli 2023. So wurde im Augenschein-Protokoll (Ziff. I.3) festgehalten, dass die Strasse (von Südwesten aus betrachtet) ab der Abzweigung von der G.___strasse eine vorerst nur moderate Steigung aufweise, dann zwischen der Liegenschaft H.___strasse 8 bis etwa auf Höhe der Grünfläche auf Grundstück Nr. 001 relativ steil ansteige und anschliessend mit einer nur noch leichten Steigung nach Nordosten auslaufe, wo sie wieder in die G.___strasse einmünde. Dies entspricht auch dem Plan «Gesamtbetrachtung entlang der H.___strasse», aus welchem zudem hervorgeht, dass die Steigung bzw. das Gefälle im hauptsächlichen Bereich des Baugrundstücks (1 m auf einer Länge von rund 24,5 m) sogar noch moderater ist als im Hauptbereich der oberhalb stehenden Baute H.___strasse 18 (1 m auf einer Länge von rund 19 m). Erst ab dem untersten Bereich des Grundstücks Nr. 001 nimmt das Gefälle zu (1 m auf einer Länge von rund 16,6 m bzw. anschliessend 17,4 m). Zwischen den Häusern G.___strasse 29 und 27 ergibt sich schliesslich ein nochmaliger merklicher Gefällsunterschied (1 m auf einer Länge von rund 9,6 m; vgl. auch die Anmerkung des Rekursgegners in der



Stellungnahme vom 27. Oktober 2023 zum Augenschein-Protokoll, wonach das Gefälle erst ab Höhe der Liegenschaft H.____strasse 11 zunehme). Für die nachfolgende Beurteilung von Bedeutung ist, dass im oberen nördlichen Teil der Strasse wie auch im Bereich des Baugrundstücks ein gleichmässiges und nur moderates Gefälle vorliegt.

Am Augenschein vom 11. Juli 2023 ermittelten sodann die Vertreter des TBA im Bereich der vorgesehenen Ausfahrt aus der Tiefgarage des umstrittenen Neubaus eine konkrete Steigung der H.____strasse von 4,5 Prozent (vgl. Augenschein-Protokoll Ziff. II.20). Dies wird seitens der Rekurrentinnen mit Nichtwissen bestritten, weil sie bei der Messung nicht anwesend gewesen seien (Stellungnahmen vom 23. Oktober 2023 Ziff. C.7 und vom 23. Januar 2024). Die Messung wie auch das Resultat waren jedoch am Augenschein selbst thematisiert worden und auch Teil der mündlichen Ausführungen der Vertreter des TBA, ohne dass seitens der Rekurrentinnen ein Einwand erfolgt oder eine Wiederholung der Messung beantragt worden wäre. Entsprechend wird im Folgenden im Zusammenhang mit der Beurteilung der Sichtzonen auf den ermittelten Wert abgestellt. Aus der von den Rekurrentinnen selbst in Auftrag gegebenen Höhenaufnahme mit Lasermessung (eingereicht mit Stellungnahme vom 23. Januar 2024), welche ab Mitte Tiefgaragenausfahrt ein Gefälle von 4,6 Prozent nach Osten und von 5,2 Prozent nach Westen ausweist, ergibt sich keine andere Beurteilung.

4.4 Erfüllt die H.____strasse die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse, so darf sie grundsätzlich auch als Erschliessung des direkt anstossenden Baugrundstücks betrachtet und in Anspruch genommen werden. Der Rekursgegner ist entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen nicht gehalten, sein Grundstück als einziger von Süden her über die G.____strasse zu erschliessen, zumal der südliche Grundstücksteil in einem Bereich mittlerer Gefährdung durch Hochwasser liegt (vgl. nachstehend Erw. 10). Zu prüfen bleibt die konkret vorgesehene Ausgestaltung der Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses.

4.4.1 Die Rekurrentinnen bestreiten, dass der Vorplatz vor der Tiefgarage die nach Art. 43 BO erforderliche Tiefe von mindestens 5,5 m aufweist. Entgegen ihrem Vorbringen lässt sich aus dem Plan «Grundriss Erdgeschoss» jedoch ohne Weiteres eine Tiefe von 5,8 m herausmessen, womit die baureglementarische Anforderung erfüllt ist. Hingegen kann diesbezüglich wie auch zur Beurteilung von Grenzabständen und der Sichtzone nach Nordosten – letztere ergibt sich aus keinem anderen Plan – nicht auf den ursprünglich mit dem Baugesuch eingereichten und mitbewilligten Umgebungsplan vom 17. Januar 2022 abgestellt werden, da dieser nicht massstabsgetreu ausgefertigt wurde (vgl. dazu Ziff. II.22 des Augenschein-Protokolls wie auch den Vermerk auf dem Plan selbst). Der Rekursgegner hat jedoch zwischenzeitlich am 27. Oktober 2023 eine massstabsgetreue Ausfertigung des Umgebungsplans (datiert 16. Oktober 2023) nachgereicht, welche die erwähnte Vorplatztiefe von 5,8 m ebenfalls bestätigt.



4.4.2 In Frage gestellt ist auch das Gefälle der Zufahrt zur Tiefgarage, das nach Ansicht der Rekurrentinnen das Abstellen von Fahrzeugen nicht erlauben soll (Rekursschrift Ziff. IV.23, Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. C.3). Das TBA hält diesbezüglich im Amtsbericht vom 9. März 2023 unter Verweis auf die VSS-Norm SN 40 291 (Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder) fest, dass Probleme dann zu erwarten seien, wenn die Gefälleänderung mehr als 6 Prozent (ohne Ausrundung) betrage, die Abstände zwischen Gefälleänderungen weniger als 2 m bei Kuppen bzw. 3 m bei Wannen und die Ausrundungsradien kleiner als 20 m bei Kuppen bzw. 30 m bei Wannen seien. Aufgrund fehlender Angaben könne dies aber nicht abschliessend geprüft werden (vgl. auch Protokoll Augenschein Ziff. II.22). Mit E-Mail vom 6. Oktober 2023 macht der Rekursgegner geltend, dass die Garageneinfahrt bereits im Plan «Schnitte» mit Gefälle veranschaulicht und mit Höhenangaben versehen sei. Tatsächlich ergibt sich aus dem Schnitt B-B – und bestätigt durch die Angaben im überarbeiteten Umgebungsplan vom 16. Oktober 2023 –, dass die Zufahrt ab der H.____strasse auf einer Länge von 2 m eine Steigung von 6 Prozent, auf weiteren rund 1,8 m eine solche von 12 Prozent und auf den restlichen 2 m bis zum Garagentor wiederum 6 Prozent aufweist. Das Gefälle liegt damit unter dem Maximalgefälle gemäss VSS-Norm SN 40 050; der Abstand zwischen den Gefällsänderungen gemäss VSS-Norm SN 40 291 ist hingegen an einer Stelle knapp nicht eingehalten. Ein dadurch allfällig verursachtes Aufsetzen tief liegender Fahrzeuge ist aber in erster Linie ein Komfortproblem der künftigen Benutzerinnen und Benutzer und hat, wie das TBA in seiner Stellungnahme vom 8. Januar 2024 festhält, keine Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit.

4.4.3 Die Rekurrentinnen bringen sodann in Bezug auf die gewählte Tiefgaragenerschliessung mittels eines Autolifts vor, es sei aufgrund der ungenügenden Breite des Vorplatzes auf dem Baugrundstück ein Kreuzen von Fahrzeugen nicht möglich, weshalb es bei gleichzeitig aus dem Lift ausfahrenden wie auf den Lift wartenden Fahrzeugen zu einem Rückstau auf die H.____strasse komme.

4.4.3.1 Das TBA beurteilt die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage gestützt auf die VSS-Norm SN 40 050 als private Ein- und Ausfahrt des Typs A (bis 15 Parkplätze, maximal Quartiererschliessungsstrasse), für welche mit Einrichtungsverkehr eine Breite von 3 m vorgesehen ist (Amtsbericht vom 9. März 2023). Gemäss Plan «Grundriss Erdgeschoss» ist der Zufahrtsbereich an der Strasse 6 m und unmittelbar bei der Liftausfahrt 5 m breit und damit, wie vom Rekursgegner geltend gemacht (vgl. Vernehmlassung vom 3. Februar 2023 Ziff. III.9), grundsätzlich sowohl das Kreuzen möglich als auch ein Wartebereich vorhanden. Die Wahrscheinlichkeit, dass gleichzeitig ein Auto aus dem Lift ausfährt und ein anderes einfahren will, ist zudem mit Blick auf die eher geringe Anzahl der Tiefgaragenplätze sehr klein. Dasselbe gilt für den Fall, dass gleichzeitig zwei Autos in die Tiefgarage einfahren wollen und somit eines für kurze Zeit die H.____strasse blockieren könnte. Der Rekursgegner reichte sodann mit Eingabe vom



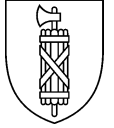
27. Oktober 2023 eine Berechnung der Leistungsfähigkeit des Autolifts nach, dies gemäss Hinweis des TBA im Amtsbericht vom 9. März 2023 (vgl. auch Augenschein-Protokoll Ziff. II.20). Gemäss dieser Berechnung beträgt eine vollständige Umlaufzeit des Lifts (d.h. die Fahrt UG – OG – UG – OG) maximal zwei Minuten. Eine solche Frequenz ist nach Einschätzung des TBA (vgl. Stellungnahme vom 8. Januar 2024) zu gering, um eine effektive Auswirkung auf die H.___strasse zu haben; dies insbesondere da der Lift gemäss Berechnung zwei Mal leer fährt und somit bei der zweiten Fahrt nach oben das Fahrzeug nicht einmal auf der H.___strasse warten müsse. Gemäss TBA ist dies jedoch mit einer Lichtsignalanlage entsprechend aufzuzeigen, sodass Rückwärtsfahrten vermieden werden können.

4.4.3.2 Die Zufahrt ist wie ausgeführt tatsächlich genügend breit, um zwei Fahrzeuge nebeneinander abstellen zu können. Allerdings verjüngt sie sich einseitig gegen unten; damit ein Fahrzeug aus dem Lift ausfahren kann, wird ein einfahrendes Auto auf der sich verjüngenden östlichen Hälfte warten und sich anschliessend, um seinerseits gerade in den Lift einfahren zu können, neu positionieren und dafür auf die Strasse zurücksetzen müssen. Für Rückwärtsfahrten gilt jedoch ein anderer Beobachtungspunkt, dessen Einhaltung vorliegend nicht nachgewiesen ist (vgl. auch Erw. 4.4.5.1 und 4.4.6). Damit kann entgegen der Ansicht des Rekursgegners nicht von einem ausreichenden Wartebereich ausgegangen werden.

4.4.3.3 Die Baubewilligung kann nach Art. 147 PBG mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Entsprechend der bisherigen Praxis zu Art. 87 Abs. 2 BauG wird jedoch vorausgesetzt, dass nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden (vgl. u.a. VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 4.1. m.w.H.; HEER, a.a.O., N 869; ST. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 147 N 1, 4 f.).

Auch wenn die Wahrscheinlichkeit sich kreuzender Fahrzeuge wie erwähnt sehr klein ist, sind Rückwärtsfahrten doch nach Möglichkeit bereits vorsorglich zu vermeiden. Eine Lichtsignalanlage ist eine in entsprechenden Situationen übliche und auch vorliegend verhältnismässige Massnahme. Entsprechend ist von einem Hindernis von lediglich untergeordneter Bedeutung auszugehen. Die Baubewilligung ist demzufolge mit der Auflage zu ergänzen, die Tiefgaragenausfahrt mit einer Lichtsignalanlage zu versehen.

4.4.4 Die Rekurrentinnen rügen weiter, die von der Vorinstanz in Ziff. IV./49 der Baubewilligung unter Verweis auf Art. 63 und 65 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) verfügte Auflage, wonach Ausfahrten aus dem Garagenlift in die H.___strasse aus Sicherheitsgründen nur in Vorwärtsfahrt erfolgen dürften und Wendemanöver deshalb in der Autoeinstellhalle ausgeführt werden müssten, sei



rechtlich nicht möglich; allfällige Anpassungen der Verkehrsregelung bzw. der Signalisation seien mittels koordiniertem Strassenbauprojekt zu verlangen (Rekursschrift Ziff. IV.17).

Das TBA hält im Amtsbericht vom 9. März 2023 fest, dass es gemäss Norm grundsätzlich zulässig wäre, auch rückwärts auf die H.___strasse auszufahren, wobei dann jedoch andere Sichtweiten gelten würden (vgl. dazu auch Erw. 4.4.3.2). In der Tiefgarage stehe aber genügend Platz zum Wenden zur Verfügung. Lediglich die Parkplätze Nrn. 10 und 11 seien etwas schwerer zu befahren und könnten nochmals geprüft werden. Es sei jedoch unrealistisch, dass trotz der Wendemöglichkeit der Autolift rückwärts befahren werde. Tatsächlich ist nicht ersichtlich, weshalb Benutzerinnen und Benutzer rückwärts in einen Autolift ein- und dann ebenfalls rückwärts auf die Strasse ausfahren sollten, wenn und obwohl in einer Tiefgarage ausreichend Platz zum Wenden vorhanden ist. Insofern könnte auf eine derartige Auflage auch verzichtet werden. Sie erscheint im konkreten Fall dennoch gerechtfertigt und sinnvoll, da sie zum einen sicherstellt, dass auch tatsächlich ausreichend Platz vorhanden ist, auferlegt sie doch der Vorinstanz die Pflicht, spätestens im Zeitpunkt der Bauabnahme zu überprüfen, ob dies der Fall ist, und bei unzureichenden Platzverhältnissen ein Nutzungsverbot für diejenigen Parkplätze auszusprechen, aus welchen erwiesenermassen nur rückwärts in den Autolift eingefahren werden könnte. Ebenso kann ein Nutzungsverbot geprüft werden, falls die Auflage trotz vorhandener Wendemöglichkeit wider Erwarten missachtet und damit die Verkehrssicherheit tatsächlich gefährdet würde. Die Auflage erweist sich dabei vorliegend auch deshalb als zulässig, weil es sich bei der Tiefgarage bzw. den allenfalls betroffenen Parkplätzen nicht um Pflichtparkplätze handelt und entsprechend ein Hindernis von lediglich untergeordneter Bedeutung beseitigt wird.

4.4.5 Umstritten ist auch das Mass der einzuhaltenden Sichtzonen. Die Vorinstanz erklärte im angefochtenen Entscheid (Ziff. III./21 f.) unter Bezugnahme auf die VSS-Norm SN 40 273a die im Plan «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» ausgewiesenen Sichtzonen von beidseitig je 20 m, gemessen ab einem Beobachtungspunkt mit 3 m Abstand zur Strasse und bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, als korrekt dimensioniert. Die Rekurrentinnen machen geltend, dass die Sichtweiten ungenügend seien, liege die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit insbesondere von Velos und E-Bikes aufgrund des Strassengefälles doch über 30 km/h.

4.4.5.1 Gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG ist die Sichtzone der Bereich, der aus Gründen der Verkehrssicherheit für die freie Sicht offenzuhalten ist. Entsprechend sind innerhalb der Sichtzonen Bauten und Anlagen, Wälder, Bäume, andere Pflanzen, Böschungen, aber auch mit dem Grundstück nicht fest verbundene Objekte untersagt. Innerhalb der Sichtzonen liegende Flächen dürfen auch nicht als Park- oder Abstellplätze verwendet werden (D. GMÜR, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 101 N 5). Gemäss VSS-Norm SN 40 273a (Knoten



– Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene, Ziff. 10) genügt es in der Regel, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 60 cm und 3 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Die Beobachtungsdistanz, d.h. der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie, beträgt auf Knoten mit signalisierter Vortrittsregelung innerorts grundsätzlich 3 m.

4.4.5.2 Das TBA verweist in seinem Amtsbericht vom 9. März 2023 in Bezug auf die Bemessung der erforderlichen Sichtweiten auf die VSS-Normen SN 40 090b (Projektierung, Grundlagen – Sichtweiten) und SN 40 273a. Die minimale Sichtweite auf Motorfahrzeuge betrage bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h 20 bis 35 m. Die minimale Sichtweite auf Fussgänger und fahrzeugähnliche Geräte (abgekürzt FäG) bei einem Längsgefälle von maximal 3,0 / 3,0 – 5,0 / 5,0 – 8,0 / über 8,0 Prozent betrage 15,00 / 20,00 / 25,00 / 50,00 m. Die minimale Sichtweite auf leichte Zweiräder bei einem Längsgefälle von bis zu – 8,0 / - 6,0 / - 4,0 / 4,0 Prozent betrage 60,00 / 55,00 / 45,00 / 10,00 m. Gestützt auf diese Angaben und mit Blick auf FäG und Velos erachtet das TBA die vorgesehene Sichtzone von 20 m nach Nordosten als ungenügend. Am Augenschein vom 11. Juli 2023 verlangte das TBA, in Berücksichtigung des zuvor ausgemessenen Strassengefälles von 4,5 Prozent auf Höhe der geplanten Tiefgaragenausfahrt, eine Sichtzone von 45 m. Die Rekurrentinnen hielten dem entgegen, dass selbst bei einem Gefälle von 4,5 Prozent für die Bemessung der Sichtzone auf ein solches von 6,0 Prozent auf- bzw. abzurunden sei und folglich eine Sichtzone von mindestens 55 m festzulegen wäre. Der Rekursgegner (vgl. insbesondere die Stellungnahme vom 27. Oktober 2023) verwies auf den blossen Richtliniencharakter der VSS-Normen, womit der Vorinstanz ein erheblicher Ermessensspielraum zukomme. Ihren in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse gefällten Entscheid, Sichtzonen von 20 m seien vorliegend ausreichend, habe die Rekursinstanz zu respektieren. Wie der Augenschein gezeigt habe, herrsche auf der H.____strasse ein äusserst geringes Verkehrsaufkommen. Die parkierten Fahrzeuge der blauen Zone liessen Fahrten mit hoher Geschwindigkeit nicht zu. Vielmehr seien die Verkehrsteilnehmer – Automobilisten wie Velofahrer gleichermaßen – dadurch zu vorsichtigem Fahren gezwungen. Davon abgesehen hätte eine Sichtweite von 45 m den Wegfall des geplanten Besucherparkplatzes zur Folge. Die Rekurrentinnen verhielten sich widersprüchlich, wenn sie einerseits geltend machten, mit dem geplanten Bauvorhaben werde die Parkierungssituation verschärft, andererseits aber eine Sichtzone forderten, die gerade zum Wegfall des Besucherparkplatzes führen würde.

4.4.5.3 Mit ergänzender Stellungnahme vom 8. Januar 2024 weist das TBA auf die zwischenzeitlich vom Stadtrat mit Beschluss vom 30. November 2023 für das Gebiet H.____strasse erlassene Begegnungszone hin, welche neu eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h mit sich bringt (siehe unter www.stadt.sg.ch/home/mobilitaet-



verkehr/verkehrsregeln/begegnungszonen sowie www.bfu.ch/api/publications/bfu_2.096.01_begegnungszonen.pdf). Zwar seien Sichtweiten für Velofahrer gemäss VSS-Norm SN 40 273a gefälle- und nicht geschwindigkeitsabhängig, weshalb bei Tempo-30-Zonen auch nicht auf die Geschwindigkeit abgestellt werde. Innerhalb von Begegnungszonen seien jedoch auch Velofahrerinnen und -fahrer angehalten, langsam zu fahren, weshalb eine Reduktion der Sichtweiten grundsätzlich denkbar sei. Da es hierzu keine klaren Normwerte gebe, könne dies näherungsweise mit Hilfe der VSS-Norm SN 640 060 (Leichter Zweiradverkehr) ermittelt werden. Gemäss darin enthaltener Abb. 3 betrage die Anhaltestrecke bei 20 km/h und 4,5 Prozent Gefälle rund 15 m. Dies sei nur ein Näherungswert, der eigentlich für die Projektierung neuer Anlagen verwendet werde. Zudem handle es sich um eine ältere Norm, die den neuen Anforderungen nicht vollständig gerecht werde. Auf Motorfahrzeuge gelte bei 20 km/h eine Sichtweite von 10 – 20 m, auf Fussgänger und FäG betrage die Sichtweite bei einem Gefälle von bis zu 5,0 Prozent ebenfalls 20 m. Aufgrund der neuen Situation seien damit die vorgesehenen 20 m sinnvoll und ausreichend, dies allerdings nur bei Vorwärtsfahrten und mit einer Beobachtungsdistanz von 3 m. Auch dieser Einschätzung des TBA wird seitens der Rekurrentinnen widersprochen (Stellungnahme vom 23. Januar 2024). So gebe es für diesen Fall durchaus klare Normwerte; gemäss Merkblatt des Kantons Basel Landschaft beispielsweise müsse die Sichtweite auf Veloverkehr (inkl. schnelle E-Bikes) bei 6 Prozent Gefälle in einer Tempo-30-Zone ohne Radroute 40 m betragen. Jedenfalls sei es unzulässig, auf eine über 30 Jahre alte VSS-Norm abzustellen aus einer Zeit, da es noch keine E-Bikes gab und auch ein anderes Sicherheitsbedürfnis vorherrschte. Es sei klar, dass Radfahrerinnen und Radfahrer an der besagten Stelle durchschnittlich schneller als 20 km/h fahren würden; mangels Geschwindigkeitsanzeige müssten sie sich nicht an die vorgegebene Höchstgeschwindigkeit halten. Bei einem Gefälle von mehr als 5 Prozent hätten sie naturgemäss eine viel höhere Geschwindigkeit.

4.4.5.4 Wie vom TBA in der ergänzenden Stellungnahme ausgeführt, knüpft die VSS-Norm SN 40 273a (Ziff. 12.3) – unter Verweis auf die VSS-Norm SN 640 060 – die Sichtweiten für leichten Zweiradverkehr an die gefahrene Geschwindigkeit und das Gefälle der vortrittsberechtigten Strasse und nicht wie beim Motorfahrzeugverkehr an die auf dem betreffenden Strassenabschnitt zugelassene Höchstgeschwindigkeit. Die unterschiedliche Behandlung liegt vorab darin begründet, dass Velofahrerinnen und -fahrer ein schlechteres Bremsverhalten aufweisen als Autos, weniger schnell wahrgenommen werden und tatsächlich nicht verpflichtet sind, ein Messgerät zur Einhaltung der signalisierten Höchstgeschwindigkeit mitzuführen. Gerade der letzte Punkt kann jedoch zumindest vorliegend nicht uneingeschränkt als Argument gegen eine Sichtzone von 20 m vorgebracht werden; wie die übrigen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer haben vielmehr auch Velofahrerinnen und -fahrer ihre Geschwindigkeit grundsätzlich an die örtlichen Bedingungen anzupassen und auch ihrerseits vorausschauend zu fahren und auf die übrigen Strassenbenutzerinnen und



-benutzer Rücksicht zu nehmen. Vorliegend ist eine Sichtzone zu beurteilen, die zwar mit einem Neubauprojekt zusammenhängt, jedoch an einer Strasse einzurichten ist, die aufgrund ihrer Ausgestaltung und der bereits beidseitig vorhandenen Bebauung von allen Verkehrsteilnehmenden erhöhte Aufmerksamkeit erfordert. So wird die H.___strasse unmittelbar nach dem Baugrundstück durch die auf der gegenüberliegenden Strassenseite in der blauen Zone parkierten Autos auf eine Fahrspur verschmälert, welcher Umstand allein schon von abwärtsfahrenden Fahrzeugen – Autos wie Velos – eine Anpassung der Geschwindigkeit verlangt. Es muss sowohl mit Gegenverkehr, unerwartet aufgehenden Autotüren wie auch mit Fussgängerinnen und Fussgängern gerechnet werden, welche über die direkt auf die trottoirlose Strasse führenden Grundstückszugänge zwischen den parkierten Autos hervortreten, oder mit Tieren, welche unvermittelt auf die Fahrbahn springen. Entsprechend kann auch der Beurteilung des TBA gefolgt werden, wonach die Parkfelder zu einer Verkehrsberuhigung führen. Zusätzlich sind bereits heute oberhalb wie auch unmittelbar gegenüber des Baugrundstücks Garagenausfahrten zu beachten, so insbesondere auch die Ausfahrt aus der Tiefgarage der Liegenschaft H.___strasse 18, welche ihrerseits durch parkierende Fahrzeuge auf dem Aussenparkplatz des eigenen Grundstücks verdeckt wird. Das Gefälle der H.___strasse ist sodann im oberen Bereich moderat und nimmt erst ab dem untersten Bereich des Baugrundstücks zu. Schliesslich darf von einer nur geringen Anzahl an Velofahrerinnen und -fahrern auf der H.___strasse ausgegangen und angenommen werden, dass Durchgangsverkehr gerade auch wegen der geschilderten besonderen Verhältnisse nach Möglichkeit auf die viel breitere und auch gefällemässig ungleich komfortablere G.___strasse ausweicht. Umgekehrt führt auch die Nutzung der geplanten Tiefgarage für lediglich neun Wohnungen bzw. mit maximal 11 Parkplätzen zu keiner Vielzahl an Ausfahrten auf die H.___strasse. Unter diesen Umständen erscheint die Verkehrssicherheit von Velofahrerinnen und -fahrern bei Festlegung der beiderseitigen Sichtzonen auf je 20 m nicht übermässig gefährdet. Eine Geschwindigkeitsmessung, wie sie von den Rekurrentinnen verlangt wird, ist nicht notwendig. Die Beurteilung gilt sodann bezogen auf die heute für die H.___strasse geltende Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h, welche allen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern bereits im Grundsatz signalisiert, dass besondere Rücksichtnahme oder Sorgfalt erwartet wird (vgl. Art. 32 des Bundesgesetzes über den Strassenverkehr [SR 741.01] in Verbindung mit der Schweizerischen Verkehrsregelnverordnung [SR 741.11]). Erst recht gilt sie aber auch mit Blick auf die mittlerweile realisierte Begegnungszone, welche eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h vorsieht. So hält auch das TBA in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 8. Januar 2024 fest, dass Begegnungszonen eine erhöhte Aufmerksamkeit von allen Verkehrsteilnehmenden, somit auch von Velofahrerinnen und Velofahrern verlangen und zur langsamen Fahrt mahnen. Die vorliegend ausgewiesenen Sichtzonen von 20 m seien damit, bei Vorwärtsfahrten mit einer Beobachtungsdistanz von 3 m, sinnvoll und ausreichend.



4.4.6 Nach Auffassung der Rekurrentinnen ist die tatsächliche Einhaltung der Sichtzonen nicht nachgewiesen.

Die korrekte (da massstabsgetreue) Darstellung der Sichtzone nach Osten ergibt sich wie erwähnt (Erw. 4.4.1) erst aus dem Umgebungsplan vom 16. Oktober 2023. Erst aus diesem ist sodann die Höhe der die Tiefgaragenzufahrt flankierenden seitlichen Mäuerchen im Bereich der Sichtzonen bzw. beim Blick vom Beobachtungspunkt nach Westen bzw. Osten ersichtlich. Der (nur für Vorwärtsfahrten massgebliche) Beobachtungspunkt liegt entsprechend der Vorgabe der VSS-Norm SN 40 273a 3 m zurückversetzt auf einer Höhe von 679,56 m. Der Schnittpunkt der Sichtzone mit der Oberkante der Mäuerchen liegt westlich bei 679,91 m und östlich bei 680,04 m, was einer Höhe der Mäuerchen im Bereich der Sichtzone von (maximal) 35 cm bzw. 48 cm entspricht. Damit ist die Vorgabe der VSS-Norm SN 40 273a, wonach die Sichtzone von allen Hindernissen über 60 cm freizuhalten ist, vorliegend bei Festlegung von Sichtweiten von je 20 m eingehalten. Dass die Mäuerchen beidseitig im untersten Bereich der Zufahrt – d.h. unmittelbar an der Hausfassade bzw. beim Autolift – aufgrund des Gefälls eine Höhe von 0,71 m erreichen, wie die Rekurrentinnen in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2024 vorbringen, ist diesbezüglich nicht relevant. Auch ihr Einwand, spielende Kinder könnten von ausfahrenden Autos kaum rechtzeitig gesehen werden, ist – selbst unter Berücksichtigung der Steigung der Ausfahrt – nicht nachvollziehbar, nachdem die Mäuerchen an der Strasse vorne beidseitig eine Höhe von lediglich noch 10 cm erreichen.

4.4.7 Gerügt wird schliesslich eine mangelnde rechtliche Sicherstellung der Sichtzone nach Westen. Die Rekurrentinnen bringen vor, sie seien nicht in Kenntnis der im vorinstanzlichen Entscheid erwähnten, auf Grundstück Nr. 004 verfügbaren Sichtzone. Es müsse deshalb mit Nichtwissen bestritten werden, dass die Sichtzone rechtzeitig und koordiniert erlassen wurde.

4.4.7.1 Die Vorinstanz hat im Rekursverfahren mit E-Mail vom 23. Oktober 2023 den im angefochtenen Entscheid erwähnten Plan «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» vom 20. Januar 2022 nachgereicht. Auf diesem findet sich eine von E.____, dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks Nr. 004 am 4. Oktober 2022 unterzeichnete "Verfügung Sichtzone" mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 004, derzeit E.____, ist damit einverstanden, dass die Baubewilligungskommission Z.____ im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001 eine Sichtzone nach Art. 100 Abs. 2 StrG verfügt, die im Grundbuch zulasten des Grundstücks Nr. 004 angemerkt wird. Er verzichtet hiermit auf die Erhebung eines Rechtsmittels gegen diese Verfügung. Die Sichtzone umfasst die blau markierte Fläche und weist eine



Länge von 5,89 m ab den bezeichneten Vermarkungen auf. Die Sichtzone ist von allen Hindernissen über 0,6 m Höhe freizuhalten, welche die Sicht auf ein Motorfahrzeug oder einen anderen Verkehrsteilnehmenden verdecken können (beispielsweise Gebäude, Pflanzen, Mauern usw.).

In Dispositivziffer 2 des vorinstanzlichen Entscheids wurde eine der Erklärung entsprechende und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerkende Sichtzone auf Grundstück Nr. 004 verfügt und der Plan zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Damit ist erstellt, dass die Sichtzone nach Westen auf dem Nachbargrundstück Nr. 004 rechtsgültig und auch gleichzeitig mit der umstrittenen Baubewilligung verfügt und gesichert wurde.

4.4.7.2 Nicht gerügt, aber tatsächlich unzureichend ist hingegen die rechtliche Sicherstellung der Sichtzone nach Osten. Zwar wird sie bereits im ursprünglichen Umgebungsplan vom 17. Januar 2022 ausgewiesen und ist damit Teil der Baubewilligung; es fehlt jedoch eine auch grundbuchlich anmerkbare Verfügung, wonach der entsprechende Bereich auch künftig von Hindernissen freizuhalten ist. Die Baubewilligung ist – unter Bezugnahme auf den zwischenzeitlich nachgereichten Umgebungsplan vom 16. Oktober 2023 – mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen. Diese ist zulässig, nachdem die entsprechenden Pläne vom Rekursgegner selbst eingereicht wurden.

4.5 Zusammenfassend ist die vorgesehene Erschliessung des Bauvorhabens über die H.___strasse als zureichend zu beurteilen. Die Baubewilligung ist jedoch mit der Auflage zu ergänzen, dass die Tiefgaragenzufahrt mit einer Lichtsignalanlage zu versehen ist. Ebenso ist für das Baugrundstück eine Sichtzone basierend auf dem Umgebungsplan vom 16. Oktober 2023 samt damit verbundenen Eigentumsbeschränkungen zu verfügen und die Vorinstanz mit deren Eintragung ins Grundbuch zu beauftragen. Im Weiteren wird bei den Kosten zu berücksichtigen sein, dass zur Beurteilung der Erschliessung die Nachreichung von Unterlagen notwendig war und die Rekurrentinnen erst im Rekursverfahren Kenntnis vom Plan «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» erlangten.

5.

Die Rekurrentinnen beanstanden, dass das Bauvorhaben die Vorschriften zur Höhenlage gemäss Art. 19 BO nicht einhalte und sich das Erdgeschoss entgegen der vorinstanzlichen Beurteilung nicht gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfüge. Die Vorinstanz verkenne, dass das Gefälle nicht von Süden nach Norden, sondern von Osten nach Westen verlaufe. Ebenfalls unzutreffend sei, dass die H.___strasse bis zur Liegenschaft H.___strasse 18 ohne Gefälle verlaufe. Sodann erscheine das gesamte «Sockelgeschoss» im Vergleich zu den umliegenden Bauten und zum Strassenverlauf als zu hoch. Folglich orientiere sich das Erdgeschoss in Verletzung von Art. 19 Abs. 1 BO nicht am bestehenden Strassen- und Siedlungsbild. Nicht



von Bedeutung sei, ob das Gebäude gegenüber dem Vorgängerprojekt tiefer gelegt worden sei. Auch die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses des bestehenden Gebäudes spiele keine Rolle, denn dieses halte die Anzahl zulässiger Geschosse – im Gegensatz zum Bauprojekt – ohne Weiteres ein.

5.1 Gemäss Art. 19 Abs. 1 BO ist die Höhenlage des untersten der nach Art. 13 BO zulässigen Geschosse so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt. Ergibt sich die Höhenlage nicht aus dem Strassen- und Siedlungsbild, so darf der Fussboden des untersten der nach Art. 13 BO zulässigen Geschosse gemäss Art. 19 Abs. 2 BO 1,2 m über dem Niveaupunkt liegen. Dieses Mass darf nach Art. 19 Abs. 3 BO in Hanglagen so weit überschritten werden, bis das unterste der nach Art. 13 BO zulässigen Geschosse im Ausmass der ordentlichen Gebäudetiefe über dem gewachsenen Terrain liegt. Die Vorinstanz hält diesbezüglich im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.6.5 f.) fest, dass die H.___strasse von Osten nach Westen ein unregelmässiges Gefälle aufweise. Bis etwa auf die Höhe des Grundstücks H.___strasse 18 falle sie praktisch ohne Gefälle ab; bis nach dem Baugrundstück verfüge sie über ein moderates Gefälle, welches dann gegen Westen bis zur Verzweigung J.___strasse stetig zunehme (vgl. Erw. 4.3.2). Die Höhenlage des Neubaus gegenüber dem ursprünglichen Projekt sei reduziert worden; die Oberkante des Erdgeschosses liege gar 24 cm tiefer als das Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses. Dem Ansichtsplan «Gesamtbetrachtung entlang der H.___strasse» könne entnommen werden, dass die Höhenlage des Erdgeschosses angemessen auf das vorherrschende Gefälle im Bereich des Baugrundstücks reagiere und somit dazu beitrage, dass die gute Einfügung ins Strassen- und Siedlungsbild im Sinn von Art. 19 Abs. 1 BO für den Neubau an sich, aber auch in Bezug auf die Nachbarbauten südlich der H.___strasse erreicht werde. Aber auch für den Fall, dass Art. 19 Abs. 1 BO nicht anwendbar wäre, zeige der Schnittplan zum Baugesuch, dass der Fussboden des Erdgeschosses 1,2 m über dem Niveaupunkt angeordnet sei, was den Vorgaben von Art. 19 Abs. 2 BO entsprechen würde.

5.2 Gestützt auf die Feststellungen am Augenschein vom 11. Juli 2023 lässt sich das Strassen- und Siedlungsbild zum einen aufgrund der unmittelbar hinter den Liegenschaften J.___strasse 3 und 5 und H.___strasse 8 bestehenden Geländestufe in einen unteren und einen oberen Abschnitt unterteilen. Im oberen Abschnitt wiederum unterscheidet sich die Bebauung auf der nördlichen Strassenseite klar von derjenigen auf der südlichen Seite. So stehen nördlich der H.___strasse eher kleinere und teils historische Häuser («Stadtvielen»), während die südliche Seite von den vier grösseren und neueren Mehrfamilienhäusern G.___strasse 27, 29 und 31 sowie H.___strasse 18 geprägt wird. Die Häuser nördlich sind im (zusätzlich) nach Nordwesten aufsteigenden Gelände jeweils mit einigem Abstand zur Strasse in den Hang eingesetzt und nehmen von der Strasse aus gesehen eine entsprechend erhöhte Position ein. Die H.___strasse wird denn auch auf dieser Seite von grösseren und kleineren Stützmauern



gesäumt, unterbrochen durch die Aufgänge und Treppen zu den höher gelegenen Wohnhäusern. Demgegenüber gelangt man mehr oder weniger ebenerdig zu den Mehrfamilienhäusern südlich der Strasse und sind die Bauten von der Strasse aus, zu der sie in geringem Abstand stehen, entsprechend direkter wahrnehmbar. Der für die Beurteilung der Höhenlage des umstrittenen Neubaus massgebende Perimeter des Strassen- und Siedlungsbilds lässt sich somit ohne Weiteres auf die obere Hälfte der H.____strasse und dort auf die südliche Strassen- und Bebauung reduzieren. Die Gefällesituation erlaubt sodann eine weitere Differenzierung. So ist, wie bereits vorstehend festgehalten (Erw. 4.3.2) darauf abzustellen, dass die H.____strasse im oberen Abschnitt ein gleichmässiges und nur leichtes Gefälle aufweist und erst ab dem untersten Bereich des Baugrundstücks in südwestlicher Richtung zunehmend steiler abfällt, bevor sie im Bereich der Ankerstrasse relativ eben ausläuft. Der obere geradere Abschnitt der Strasse wird dabei vom neueren Mehrfamilienhaus H.____strasse 18 geprägt, das – anders als die heutigen Gebäude G.____strasse 27, 29 und 31 – mit der Längsseite parallel zur Strasse steht. Der unmittelbar anschliessende und ebenfalls noch im flacheren Strassenbereich geplante Neubau übernimmt nun diese Anordnung, anstatt sich an den bereits wesentlich tiefer liegenden westlichen Nachbarhäusern zu orientieren. Allen Bauten ist aber gemeinsam, dass sie ein (je nach Strassengefälle grösseres) sichtbares Halb- bzw. Sockelgeschoss aufweisen. Inwiefern sich dabei, wie die Rekurrentinnen vorbringen, das gesamte Sockelgeschoss des Neubaus im Vergleich zu den umliegenden Bauten und dem Strassenverlauf als zu hoch erweisen bzw. das unterste Geschoss sich nicht in das Strassen- und Siedlungsbild einfügen und auch gestalterisch nicht als Sockelgeschoss wahrnehmbar sein soll und deshalb gestützt auf Art. 18 Abs. 1 Bst. c BO kein Sockelgeschoss darstellen soll, ist nicht ersichtlich (vgl. Rekurschrift Ziffn. IV.28 und 31; Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. D.5). Vielmehr zeigte sich am Augenschein vom 11. Juli 2023 (vgl. Protokoll Augenschein Ziffn. I.9 und II.27) – auch anhand eines Vergleichs der Pläne «Gesamtbetrachtung entlang der H.____strasse» und «Ansichten» mit der Situation vor Ort –, dass das Mehrfamilienhaus H.____strasse 18 und der geplante Neubau eine vergleichbare Eingangssituation aufweisen, d.h. der Eingang befindet sich etwa in der Gebäudemitte und in einem Halbgeschoss. Bei beiden Gebäuden ist sodann das Sockelgeschoss gegen Norden bzw. zur Strasse hin in einem ähnlichen Umfang (und in der Höhe aufgrund der Strassenneigung gegen Westen zunehmend) sichtbar. Das Sockelgeschoss des Gebäudes H.____strasse 18 unterscheidet sich (nur) insofern, als es – dies gerade anders als dasjenige des geplanten Neubaus und insbesondere auch der beiden Gebäude G.____strasse 27 und 29 – weder farblich noch durch eine unterschiedliche Materialisierung abgesetzt ist. Sodann weist bereits die Liegenschaft H.____strasse 18 entgegen der rekurrentischen Darstellung (Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. D.5) eine Tiefgaragenzufahrt auf der Nordseite aus. Auch in die Garagen im Sockelgeschoss der heutigen Baute G.____strasse 31 wird im Übrigen über einen (an der Strasse rund 14 m breiten) asphal-



tierten und abschüssigen Bereich von der H.____strasse aus eingefahren, und auf der Gegenseite liegt die Einfahrt in die Doppelgarage der Liegenschaft H.____strasse 15. Wie im Weiteren bereits ausgeführt (vgl. Erw. 4.3.2) ist das Gefälle der H.____strasse im Bereich des Baugrundstücks noch geringer als im direkt anschliessenden Teilbereich des Grundstücks Nr. 002, womit sich erklärt, dass der Neubau entgegen der Erwartung der Rekurrentinnen (vgl. Protokoll Augenschein Ziff. II.23 und Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. D.1) nicht rund 2 m tiefer ist als das Mehrfamilienhaus H.____strasse 18. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu recht die Höhenlage des geplanten Neubaus gestützt auf Art. 19 Abs. 1 BO mit Blick sowohl auf das in der oberen Hälfte der H.____strasse vorhandene Gefälle als auch die in diesem Perimeter südlich anschliessende Bebauung beurteilt und bewilligt hat.

5.3 Sind die Voraussetzungen von Art. 19 Abs. 1 BO erfüllt, so kommt Art. 19 Abs. 2 BO nicht zur Anwendung und braucht auf die Rüge der Rekurrentinnen an der Ermittlung und an der Höhe des in den Plänen ausgewiesenen Niveaupunkts nicht weiter eingegangen zu werden. Immerhin kann diesbezüglich festgehalten werden, dass – wie aus entsprechenden Luftbildern hervorgeht (abrufbar unter www.map.geo.admin.ch) – die südliche Seite der H.____strasse in den Jahren 1935 und 1946 erst teilweise bzw. das Grundstück Nr. 001 noch gar nicht überbaut war. Entsprechend ist jedenfalls im vorliegenden Fall nichts dagegen einzuwenden, dass die Berechnung des Niveaupunkts sich (einzig) auf einen erstmals das ganze Stadtgebiet erfassenden Höhenkurvenplan aus dem Jahr 1940 stützt (vgl. Baubewilligung Ziff. III.6.4 und Protokoll Augenschein Ziff. II.26).

6.

Die Rekurrentinnen beanstanden unter Verweis auf die beiden schützenswerten Kulturobjekte H.____strasse 13 und 17 sowie die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum ISOS-Gebiet Nr. 30, dass sich das Bauvorhaben nicht in den klar ablesbaren historischen Kontext im Quartier integrieren lasse. Durch das überdimensionierte Bauvorhaben entstehe vielmehr ein Fremdkörper. Die ortstypische Körnigkeit der Umgebung werde beeinträchtigt (Rekursschrift Ziff. IV.4.3).

6.1 Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzwirkung entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben (vgl. Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 NHG). Soweit keine solche in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts so-



wie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 Erw. 3.2 mit Verweis insbesondere auf BGE 135 II 209 Erw. 2.1 sowie Urteil des Bundesgerichtes 1C_488/2015 vom 24. August 2016 Erw. 4.3). Dies ist insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 Erw. 2.1). Während sodann bei der Erfüllung von Bundesaufgaben ein Abweichen von den Erhaltungszielen des ISOS nur in Betracht kommt, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, können bei Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben (lediglich) überwiegende Interessen bereits ausreichend sein (ISOS-Leitfaden: Ortsbildschutz und Innenentwicklung, S. 21 f. und 37).

Bei der vorliegend erteilten Baubewilligung handelt es sich nicht um eine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 NHG. Im Rahmen der nachstehenden Beurteilung ist das ISOS folglich nicht unmittelbar anwendbar, wie ausgeführt aber indirekt zu berücksichtigen.

6.2 Im kantonalen Recht werden (unter anderem) nach Art. 115 Bst. g PBG Baudenkmäler als Schutzobjekte bezeichnet, wobei als Baudenkmäler herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellem Zeugniswert, wie Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Bauteile, Anlagen sowie deren Umgebung, feste Ausstattungen und Zugehör gelten. Soweit nicht bereits ein Schutz von Gesetzes wegen (ex-lege-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG) oder durch einen Rechtssatz besteht, sind Baudenkmäler in der Regel erst dann rechtlich geschützt, wenn sie im dafür vorgesehenen Verfahren unter Schutz gestellt wurden (W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 N 45). Ein ex-lege-Schutz ergibt sich insbesondere aus Art. 176 Abs. 2 PBG, wonach Baudenkmäler von Gesetzes wegen geschützt sind, bis ein Schutzinventar nach PBG (Bst. a) oder eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist (Bst. b; vgl. zum ex-lege-Schutz weitergehend VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 Erw. 3.1 und BDE Nr. 55/2021 vom 31. August 2021 Erw. 3.2). Unter Schutz gestellte Objekte können nach Art. 122 Abs. 2 PBG einschliesslich ihrer Umgebung unter Wahrung des Schutzziels für zeitgemässe Bedürfnisse umgenutzt und entsprechend angepasst werden. Sie dürfen nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird (Art. 122 Abs. 3 PBG).

Z.____ verfügt über keine Schutzverordnung, die zum Zeitpunkt der Invollzugsetzung des PBG nicht älter als 15 Jahre war. Auch liegt kein Schutzinventar im Sinn von Art. 118 ff. PBG vor. Folglich sind in Z.____ Baudenkmäler nach Art. 115 Bst. g PBG derzeit von Gesetzes wegen nach Art. 176 Abs. 2 PBG geschützt.



6.3 Die Rekurrentinnen machen zum einen eine Beeinträchtigung des ISOS-Gebiets Nr. 30 geltend. Das heutige Gebäude auf Grundstück Nr. 001 entspreche der im ISOS-Gebiet Nr. 30 typischen und geschützten Struktur. Alle anderslautenden Mutmassungen der KDP am Augenschein vom 11. Juli 2023 seien nicht belegt und hätten keinen Einfluss auf die Beurteilung des Neubaus. Dieser habe sich unbestrittenermassen entsprechend dem Schutzziel (Erhalt der Struktur) auszurichten. Das Gebäude sei – wie die übrigen aus den 1950er-Jahren stammenden Bauten im Gebiet auch – den Nachbarbauten G.___strasse 27 und 29 in Bezug auf das Verhältnis Länge/Breite und das Volumen, die Ausnutzungsziffer, die Körnigkeit in Bezug auf die Grundstückgrösse, die Umgebungsgestaltung und Ausrichtung sehr ähnlich. An der geschützten Struktur ändere auch die sanfte Renovierung von Fassaden und Fenstern der Nachbarbauten nichts. Ein Neubau mit doppeltem Volumen, der keines der im Gebiet Nr. 30 typischen Elemente wieder aufnehme, sei – wie selbst die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss zugestehende – im Gegensatz zu sanften Renovierungen nicht mit dem Schutzziel des ISOS vereinbar. Ebensovienig nachvollziehbar sei die Argumentation der Vorinstanz, man richte sich mit dem Neubau an der Baute H.___strasse 18 aus und wolle deren Stellung stärken. Denn geschützt seien einzig die bestehenden, typischen Strukturen aus den 1950er-Jahren. Das Ensemble der drei Bauten G.___strasse 27, 29 und 31 schliesse die relativ neue Baute H.___strasse 18 nicht mit ein. Deren Lage wie auch das Grundstück Nr. F3224 – im Spickel zwischen G.___- und H.___strasse – seien zudem in keiner Weise mit dem Baugrundstück vergleichbar. Eine Ausdehnung der von der Vorinstanz geltend gemachten Scharnierfunktion würde im Ergebnis bedeuten, dass letztlich alle Bauten im ISOS-Gebiet sich nicht mehr an die Strukturvorgaben halten müssten. Das Baugrundstück habe sodann innerhalb des Ensembles den nächsten Bezug zur M.___-Überbauung (Protokoll Augenschein Ziff. II.1; Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. A.1 f.).

6.3.1 Der Bundesrat setzte die Aufnahme von Z.___ in das ISOS mit Beschluss vom 7. November 2012 auf den 1. Dezember 2012 in Kraft. Das Baugrundstück Nr. 001 liegt innerhalb des ISOS-Gebiets Nr. 30, welches in der tabellarischen Gliederung (Kurzbeschreibung) wie folgt charakterisiert wird: «Siedlung M.___, Satteldachbauten mehrheitlich zweigeschossig in grünen baumbestandenen Zwischenbereichen sowie drei- und viergeschossig unter der G.___strasse, 1950/60er-Jahre» (Bd. ...). Dem Gebiet wird eine «gewisse räumliche wie auch architekturhistorische Qualität und Bedeutung» zugesprochen und sowohl die Aufnahmekategorie als auch das Erhaltungsziel mit «B» taxiert; das Gebiet hat somit «ursprüngliche Struktur», d.h. «das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale» und das Ziel liegt im «Erhalten der Struktur», d.h. «Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sollen bewahrt, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden» (vgl. dazu Bd. ..., a.a.O., Zusatzblatt «Erläuterungen zum ISOS»). Als «Hinweis» vermerkt ist sodann das Haus H.___strasse 18 als «viergeschossiger



Neubau anstelle eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes, A. 21. Jh.».

Im Zonenplan Schutzgebiete von Z.____ (Revision 2000) vom 9. August 2002 ist lediglich die Bebauung östlich der Abzweigung M.____strasse – somit ohne die Häuser an der H.____strasse und auch ohne die dem Baugrundstück unmittelbar südlich gegenüberliegenden Bauten G.____strasse 28, 30 und 32 – als «Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild» gemäss Art. 50 BO erfasst.

6.3.2 Die Vorinstanz hatte im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.11.4) erwogen, der Neubau ersetze ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren, welches sich heute in Stellung und Architektur im historischen Kontext in das Quartier an der G.____strasse integriere. Der geplante Neubau übernehme die ortsbauliche Situation des Altbaus nicht, sondern orientiere sich am östlichen Nachbarbau H.____strasse 18. Damit werde eine neue Struktur zwischen der offenen Bebauung der 1950er-Jahre an der G.____strasse und den Punktbauten des frühen 20. Jahrhunderts an der H.____strasse eingeführt. Diese städtebauliche Ausrichtung stehe zwar in einem gewissen Widerspruch zu den Zielen des ISOS-Gebiets Nr. 30, welches eine Weiterführung des bestehenden Siedlungsmusters mit den epochenspezifischen Bauten und Freiräumen vorsehe. Allerdings stärke der Neubau die Stellung des Gebäudes H.____strasse 18 und kläre den heute etwas undefinierten Raum zwischen der G.____strasse und der H.____strasse. Damit gehe vom Neubau keine unzulässige Beeinträchtigung des Ortsbilds aus.

Auch am Augenschein vom 11. Juli 2023 wurde seitens der Vorinstanz und des Rekursgegners darauf hingewiesen, dass der Neubau H.____strasse 18 nicht nur selbst eine grosse Neuerung für das Quartier darstelle, sondern auch einen eigentlichen Auftakt zur Erneuerung desselben bilde. Dem geplanten Haus auf Grundstück Nr. 001 komme insofern eine Scharnier- und Verbindungsfunktion zwischen dem bereits realisierten Neubau H.____strasse 18 und dem weiterhin bestehenden Gebäude G.____strasse 29 zu.

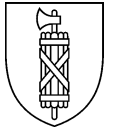
6.3.3 Die KDP hatte bereits im Rahmen des Einspracheverfahrens bestätigt, dass vom Bauvorhaben keine Schutzobjekte von kantonaler oder nationaler Bedeutung betroffen seien. Im Amtsbericht vom 19. April 2023 führte sie zum ISOS-Gebiet Nr. 30 aus, dass dieses Wohnsiedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre erfasse. Die drei Gebäude an der G.____strasse 27, 29 und 31 gehörten zu diesem Bestand, lägen allerdings ganz am Rand des Gebiets. Sie bildeten unter sich kein einheitliches Ensemble; das Gebäude G.____strasse 31 sei schon zur Bauzeit leicht anders gewesen, und die Bauten G.____strasse 27 und 29 seien ausserdem in den letzten Jahrzehnten stark erneuert worden. Das zu ersetzende Haus sei daher heute ein Solitär. Es stehe zudem direkt neben einem bereits realisierten, grösseren Neubau. Mit dem Bauprojekt werde dieser einzelne Solitär nun durch ein leicht grösseres neues Gebäude ersetzt, das sich bezüglich



Ausrichtung und Volumen am Nachbarbau östlich orientiere. Angesichts dieser Situation erachte sie den geplanten Neubau als keine Beeinträchtigung des ISOS.

Im Rahmen des Augenscheins vom 11. Juli 2023 führte der Vertreter der KDP auf entsprechende Nachfrage und Kritik der Rekurrentinnen am Amtsbericht aus, dass die drei Mehrfamilienhäuser G.___strasse 27, 29 und 31 wohl ungefähr zur gleichen Zeit erbaut worden seien, mit der Bezeichnung «Solitär» aber zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass jedenfalls heute kein Ensemble aus den 1950er-Jahren mehr vorhanden sei. Vielmehr hätten die Liegenschaften G.___strasse 27 und 29 den typischen Charakter durch die zwischenzeitlichen Sanierungen verloren. Die Liegenschaft G.___strasse 31 wiederum sei zwar noch nicht saniert worden, habe aber als Einzelobjekt keine denkmalpflegerische Bedeutung. Für das ISOS-Gebiet Nr. 30 bestimmend sei sicher die in den 1950er-Jahren realisierte Überbauung «M.___» im nördlichen/nordöstlichen Perimeter. Im Bereich direkt an der H.___strasse hingegen sei aus dieser Zeit eigentlich nur noch ein einziges Gebäude, eben jenes auf Grundstück Nr. 001 vorhanden. Entgegen der – von den Rekurrentinnen gerügten – Aussage im Amtsbericht sei sodann nicht eine lediglich geringe Vergrösserung des umbauten Raums geplant; tatsächlich werde der Neubau grösser sein als das heute vorhandene Wohnhaus. Der Neubau komme aber an den Rand des ISOS-Gebiets Nr. 30 zu stehen mit drei stark veränderten Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft. Damit sei keine wesentliche Beeinträchtigung des ISOS gegeben. Beim ISOS handle es sich um ein Inventar, das den Zustand zur Zeit seiner Aufnahme wiedergebe. Zwar sei damit grundsätzlich die Meinung verbunden, dass die bestehenden Baukörper bleiben, wie sie sind; eine Entwicklung sei aber dennoch nicht ausgeschlossen. Vielmehr brauche es dann halt im gegebenen Zeitpunkt wieder eine Interessenabwägung. Vorliegend spiele wie erwähnt unter anderem der Umstand eine Rolle, dass es sich um eine Entwicklung am Rand des betroffenen ISOS-Gebiets handle.

6.3.4 Das Grundstück Nr. 001 liegt wie erwähnt am Rand des ISOS-Gebiets Nr. 30, dessen Perimeter sich grösstenteils von der G.___strasse weg und den südlich gegenüberliegenden Hang hinauf weit nach Osten über die Länge der Siedlung «M.___» erstreckt (vgl. die planliche Darstellung unter Bst. A.f). Auf dieser dürfte denn auch, wie seitens der KDP ausgeführt wurde, das hauptsächliche Schutzinteresse liegen. In der textlichen Beschreibung des ISOS (Band ..., a.a.O., S. 161) wird zum Gebiet Nr. 30 jedenfalls ausgeführt, dass «weiter hangaufwärts (...) offen, aber strukturiert die Siedlung M.___ aus den 1950er-Jahren» folge. Sie werde im Osten vom baumbestanden Wiesenbach und im Westen von einer kompakten Anhäufung von drei- und viergeschossigen Arbeiterhäusern von 1879/80 begrenzt. Die «überwiegend zweigeschossigen Satteldachbauten» würden sich «in Zeilenbauweise in den Hang» betten und «dank der weiten Zwischenbereiche (sei) die Topographie deutlich spürbar». Diese



Beschreibung passt wenig auf die ebenfalls innerhalb des Gebietsperimeters an der H.____- und J.____strasse wie auch die südlich davon direkt an der G.____strasse stehenden drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser 28, 30 und 32. Wie der Vertreter der KDP am Augenschein auf Nachfrage bestätigte, ist denn auch zumindest denkbar, dass die Ausdehnung des ISOS-Gebiets über die eigentliche Überbauung M.____ hinaus einfach der Vollständigkeit halber alle damals noch vorhandenen übrigen Bauten aus den 1950er-Jahren erfassen wollte. Auch das im kommunalen Zonenplan Schutzgebiete (Revision 2000) ausgeschiedene Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild beschränkt sich auf die Überbauung östlich der Abzweigung M.____strasse. Es darf folglich, wie auch seitens der KDP ausgeführt wurde, davon ausgegangen werden, dass eine durch den geplanten Neubau bewirkte Veränderung jedenfalls nicht den Kern des ISOS-Gebiets Nr. 30 betrifft, in Bezug auf welchen ein wohl ungleich stärkeres Interesse am Erhalt der noch bestehenden ursprünglichen Struktur vorliegt als bezüglich der erfassten Bauten nördlich der G.____strasse. Wie nun von den Rekurrentinnen zu recht vorgebracht, weisen diese Bauten ihrerseits durchaus übereinstimmende Merkmale auf. Abgesehen davon, dass es sich ausschliesslich um drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser handelt, besteht ein gemeinsames Merkmal in der Ausrichtung ihrer Haupt- bzw. Längsfassaden nach Südwesten; anders als die umliegenden Häuser stehen sie leicht schräg zur H.____- und G.____strasse, was vor Ort gerade bei den drei aufeinanderfolgenden Bauten G.____strasse 27, 29 und 31 auffällt. Dieses Strukturmerkmal wird mit dem geplanten Neubau aufgegeben. Wie der Augenschein vom 11. Juli 2023 weiter zeigte, besteht hingegen vom Standort des Grundstücks Nr. 001 keine direkte optische Verbindung zu den Häusern J.____strasse 3 und 5 und H.____strasse 11. Auch die Rekurrentinnen berufen sich vorab auf die Ensemblewirkung der drei Häuser G.____strasse 27, 29 und 31. Wie sich am Augenschein aber ebenfalls bestätigte, besteht in gestalterischer Hinsicht bereits heute ein durchaus wahrnehmbarer Unterschied auch zwischen diesen drei Bauten. Anders als das Mehrfamilienhaus G.____strasse 31 wurden die Nachbarbauten G.____strasse 27 und 29 saniert und mit einem externen Treppenhaus auf der Nordostseite sowie insbesondere auch mit einer neuen grosszügigeren Fassaden- und Balkongestaltung auf der Südwestseite ergänzt. Wie die KDP feststellt, wurde damit die Ensemblewirkung bereits relativiert. Auf der anderen nordöstlichen Seite des Grundstücks Nr. 001 und ebenfalls innerhalb, aber auch am Rand des ISOS-Gebiets Nr. 30 wiederum steht der Neubau H.____strasse 18 mit Flachdach und parallel zur Strasse ausgerichteter Längsfassade. Insofern können die Aussagen, wonach es sich beim Haus G.____strasse 31 um einen Solitär handle bzw. dem Ersatzbau eine Scharnierfunktion zwischen dem bereits realisierten Neubau H.____strasse 18 und den ursprünglich aus den 1950er-Jahren erstellten Nachbarhäusern zukomme, nachvollzogen werden. Mit dem geplanten Neubau geht jedoch, wie von den Rekurrentinnen vorgebracht, aufgrund des grösseren Volumens bzw. des erweiterten Grundrisses tatsächlich ein Verlust an Grünfläche einher; die sich heute – wie bei den Nachbarbauten G.____strasse 27 und 29 – nach Südwesten erstreckende Freifläche



wird grossteils überbaut und damit der Raum bzw. die Durchlässigkeit zwischen den beiden Häusern G.____strasse 29 und 31 auch in der Höhe beschränkt. Darin kann mit den Rekurrentinnen ein Verlust der von ihnen angeführten Ensemblewirkung bzw. eines weiteren Strukturmerkmals innerhalb des fraglichen Teilperimeters im ISOS-Gebiet Nr. 30 gesehen werden.

Dem Interesse am Erhalt der heutigen Bebauungsstruktur – und damit insbesondere am Erhalt sowohl der Ausrichtung der Längsseite der Baute nach Südwesten wie der bisher vorhandenen Grünfläche – steht das private Interesse des Grundeigentümers entgegen, sein Grundstück zonen- und regelkonform überbauen und nutzen zu können. An einer haushälterischen und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität verdichteten Überbauung besteht sodann grundsätzlich auch ein grosses öffentliches Interesse (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG). Ein solches kann auch vorliegend bejaht werden, ebenso wie die Eignung des Baugrundstücks, das in der Bauzone innerhalb eines bereits überbauten städtischen Quartiers mit guter Anschliessung an die öffentlichen Verkehrsmittel liegt. Das Ausmass der Verdichtung bleibt dabei insofern moderat, als zwar ein im Vergleich zur heutigen Überbauung insgesamt grösseres Volumen realisiert werden soll, der Ersatzbau aber die Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes gar nicht und das Attikageschoss dessen Firsthöhe nur um 19 cm überschreiten und die Nutzung dieselbe bleibt. Den Rekurrentinnen kann sodann nicht gefolgt werden, wenn sie rügen, der umstrittene Neubau nehme keines der für das Gebiet Nr. 30 typischen Elemente auf. Wie vorstehend bereits erwähnt (Erw. 5.2) weist das geplante Mehrfamilienhaus wie das bisherige Gebäude und seine Nachbarbauten ein sichtbares und auch farblich abgesetztes Sockelgeschoss auf. Die auch in den oberen Geschossen vorgesehene Mehrfarbigkeit (vgl. den Plan «Fassadenschnitt / Ausschnitt Ansicht» sowie das Farb- und Materialkonzept) findet sich sodann insbesondere an den Fassaden der gegenüberliegenden – ebenfalls in den 1950er-Jahren erstellten und innerhalb des ISOS-Gebiets Nr. 30 liegenden – Mehrfamilienhäuser G.____strasse 28, 30 und 32, aber auch an den beiden Nachbarbauten G.____strasse 27 und 29. Die vorgesehene Ausrichtung der Längsseiten parallel zur Strasse schliesslich orientiert sich nicht nur am Nachbarhaus H.____strasse 18, sondern entspricht auch derjenigen der Liegenschaften G.____strasse 28, 30 und 32.

6.3.5 In Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen lässt sich feststellen, dass das Baugrundstück zwar in einem vom ISOS erfassten Ortsbild liegt, jedoch am Rand desselben und in einem Teilperimeter, in welchem die Ensemblewirkung aufgrund der fehlenden optischen Verbindung der erfassten Bauten beschränkt bleibt. Der Neubau kommt sodann in unmittelbare Nachbarschaft zu einem bereits erstellten modernen Neubau sowie zwei Bauten aus der gleichen Erstellungszeit, aber mit zwischenzeitlich vorgenommenen gestalterischen und baulichen Veränderungen zu stehen. Dem Interesse am



Erhalt der in diesem Teilperimeter des ISOS-Gebiets Nr. 30 wahrnehmbaren Strukturelemente – insbesondere an der Beibehaltung der Stellung der Bauten bzw. Ausrichtung der Längsfassaden und des grosszügigen Grünraums zwischen den Bauten kommt folglich nur eine beschränkte Bedeutung zu. Das Interesse an der Schaffung zeitgemässen Wohnraums an einem innerstädtischen und auch mit öffentlichem Verkehr bestens erschlossenen Standort ist demgegenüber hoch zu gewichten. Das umstrittene Bauvorhaben – Ersatzbau für ein Mehrfamilienhaus im Rahmen der ordentlichen Regelbauvorschriften – führt sodann trotz teilweise Verlust an Grünfläche zu keiner ungewöhnlichen oder übermässigen Verdichtung. Schliesslich lässt sich feststellen, dass der geplante Neubau zwar die Stellung wie auch die typische Gestaltung des zu ersetzenden Mehrfamilienhauses aus den 1950er-Jahren aufgibt und damit innerhalb des ISOS-Gebiets Nr. 30 unbestrittenermassen eine wahrnehmbare Veränderung bewirkt, architektonisch und gestalterisch aber dennoch sowohl Elemente des benachbarten modernen Neubaus als auch der benachbarten Bauten aus den 1950er-Jahren aufnimmt. Insgesamt kann somit der Beurteilung der KDP, wonach mit dem umstrittenen Bauprojekt keine unzulässige Beeinträchtigung des ISOS-Gebiets Nr. 30 einhergeht, gefolgt werden. Der entsprechende Einwand der Rekurrentinnen ist unbegründet.

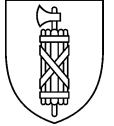
6.4 Die Rekurrentinnen befürchten im Weiteren eine Beeinträchtigung der beiden Liegenschaften H.____strasse 13 und 17, welche Einzelschutzobjekte darstellten. Die beiden Bauten seien zentral und prägend für das wertvolle Quartier, das durch die homogene Struktur und Körnigkeit der Bauten lebe. Die offene Bauweise, die Körnigkeit der Bauten in Bezug auf die Grundstücksgrösse, die beschränkte Ausnutzung und der grüne Garten seien wesentliche Bestandteile ihres Umgebungsschutzes. Entgegen der Beurteilung der KDP habe der Augenschein gezeigt, dass die beiden Schutzobjekte aufgrund des Volumens des Neubaus aus allen möglichen Perspektiven anders zur Geltung kommen und stark an Qualität verlieren würden (Protokoll Augenschein Ziff. II.A.1 ff.; Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. A.6).

6.4.1 Gemäss angefochtenem Entscheid (Ziff. III.11.2) sind die beiden Liegenschaften H.____strasse 13 und 17 im (nur für die Verwaltung verbindlichen) städtischen, gestützt auf Art. 3 BO erlassenen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte ausserhalb der Altstadt als schützenswerte Einzelobjekte verzeichnet. Gemäss den mit dem Amtsbericht der KDP vom 19. April 2023 eingereichten Inventarblättern handelt es sich dabei um zwei im Jahr 1810 bzw. 1892 erstellte Wohnhäuser; in der Würdigung werden das Haus H.____strasse 13 aufgrund der hervorragenden architektonischen Qualität und der markanten Gratposition und der Bau H.____strasse 17 aufgrund der architektonischen Qualität, der aufwendig gestalteten Innenräume sowie der markanten Gratlage als schützenswert bezeichnet. Für beide Liegenschaften gilt der ex-lege-Schutz (vgl. vorstehend Erw. 6.2).



6.4.2 Im Amtsbericht vom 19. April 2023 weist die KDP darauf hin, dass die beiden Kulturobjekte zur H.____strasse und zum geplanten Neubau erhöht und diesem zudem versetzt gegenüberliegen. Sie hätten keinen Bezug zur bestehenden, im Verhältnis zu den Kulturobjekten deutlich jüngeren Bebauung an der G.____strasse 27, 29 und 31. Eine Beeinträchtigung durch den geplanten Neubau sei nicht ersichtlich. Im Rahmen des Augenscheins vom 11. Juli 2023 bestätigte der Vertreter der KDP seine Einschätzung. Eine Beeinträchtigung sei nur gegeben, wenn einem Einzelschutzobjekt «dä Schnuuf» genommen werde. Dies sei hier aber nicht der Fall, dies auch mit Blick auf das städtische Umfeld. Von Bedeutung sei auch, dass ursprünglich kein «Villenquartier» geplant oder vorhanden gewesen sei.

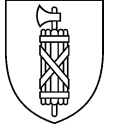
6.4.3 Wie bereits ausgeführt (vgl. Erw. 5.2) bestätigte sich am Augenschein vom 11. Juli 2023, dass die Bebauung nordseits und jene südseits der H.____strasse im Bereich des Baugrundstücks bzw. der beiden Einzelschutzobjekte einen unterschiedlichen Charakter aufweisen und sich in Bezug auf das Alter der Bauten, ihre Gestaltung, Stellung im Gelände wie auch die Umgebungsgestaltung unterscheiden. Unter anderem stehen auf der Südseite bereits heute grössere Bauvolumen. Sodann ergibt sich durch die zurückversetzte und erhöhte Position der nordseitigen Häuser und insbesondere auch der beiden Schutzobjekte gegenüber der Strasse und der südseitigen Bebauung eine zusätzliche Distanz, welche ebenso dazu beiträgt, dass zwischen der beiderseitigen Bebauung, wie von der KDP erwähnt, kein Bezug vorhanden ist. Die Verneinung eines auch das Baugrundstück erfassenden Umgebungsschutzes stützt die KDP sodann zu recht auch auf den Umstand, dass die beiden Schutzobjekte in einem städtischen Umfeld stehen. Aus dem Umstand allein, dass auf dem bereits bisher überbauten Nachbargrundstück ein regelkonformer Ersatz geplant ist, folgt denn auch noch keine unzulässige Beeinträchtigung der beiden Schutzobjekte. Eine solche geht aber auch vom konkret geplanten Bauvorhaben nicht aus, dem eine ortsbildverträgliche Gestaltung attestiert werden kann (vgl. vorstehend Erw. 6.3 f.). Wie der Augenschein gezeigt hat, bleibt sodann die Liegenschaft H.____strasse 13 sowohl von der H.____strasse als auch von der G.____strasse aus nach wie vor in ausreichendem Mass sichtbar. Je nach Standort des oder der Betrachtenden schiebt sich heute schon das Mehrfamilienhaus G.____strasse 29 vor die Sicht. Das Schutzobjekt H.____strasse 17 wird demgegenüber ohnehin bereits vom unmittelbar gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus H.____strasse 18 verdeckt. Inwiefern der geplante Neubau (wenn überhaupt) eine zusätzliche übermässige Beeinträchtigung bringen soll, ist nicht ersichtlich. Nicht gefolgt werden kann schliesslich dem Vorbringen der Rekurrentinnen, wonach die unterschiedliche Höhenlage – d.h. die gegenüber der H.____strasse erhöhte Lage der Schutzobjekte – nicht entscheidend sei, sondern vielmehr dazu führe, dass der umstrittene Neubau für die Schutzobjekte noch stärker in Erscheinung trete (Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. A.6). Der Neubau wird wie ausgeführt nicht höher als das heutige Mehrfamilienhaus bzw. das Attikageschoss wird dessen Firsthöhe lediglich um 19 cm überschreiten. Er wird wohl breiter und hat dadurch zum einen eine



Beschränkung der Grünfläche auf Grundstück Nr. 001 sowie des heute auf der Südwestseite vorhandenen Zwischenraums und damit auch der heutigen Aussicht auf die südlich der G.____strasse und weiter oben am Hang liegenden Häuser zur Folge (vgl. Protokoll Augenschein Ziff. I.11). Abgesehen davon, dass generell kein Anspruch auf eine schöne Aussicht besteht, ist aber auch in Bezug auf Schutzobjekte einzig massgebend, ob sie in der Aussensicht beeinträchtigt werden. Schutzgegenstand ist das Objekt selbst, das Bauwerk oder Ensemble. Die Sicht vom Schutzgegenstand auf die Umgebung kann hingegen nicht als geschütztes Objekt gelten (vgl. VerwGE B 2008/219 vom 22. September 2009 Erw. 6.2.5). Insgesamt kann folglich mit der KDP eine durch das vorliegend umstrittene Bauvorhaben ausgelöste Beeinträchtigung der beiden Schutzobjekte H.____strasse 13 und 17 verneint werden.

6.5 Die Rekurrentinnen rügen schliesslich eine Verletzung der Koordinationspflicht, da die Vorinstanz den Rekursgegner mit Auflage verpflichtet hat, die definitive Farbgebung und das Materialkonzept der Fassaden in Absprache mit der Bauaufsicht vor Ort zu bemustern (Ziffn. III.10.7 und IV.4 des angefochtenen Entscheids). Dies sei in dieser sensiblen Umgebung nicht zulässig (Rekurrenschrift Ziff. IV.44).

Den Rekurrentinnen ist beizupflichten, dass in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen das Baugesuch nach ständiger Rechtsprechung stets einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Farb- und Materialwahl zu beurteilen ist, weil andernfalls die Einfügung der Baute bzw. die allfällige Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands noch nicht abschliessend beurteilt werden kann (GVP 2010 Nr. 132; VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 Erw. 2.3; BDE Nr. 32/2019 vom 5. Juni 2019 Erw. 5, BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 3.1). Wie der Rekursgegner in der Vernehmlassung vom 3. Februar 2023 (Ziff. III.25) jedoch zu Recht geltend macht, beschränkt sich die kritisierte Auflage auf die «definitive» Farbgebung und Materialwahl; Abweichungen vom Farb- und Materialkonzept, das mit dem Baugesuch eingereicht wurde und als Bestandteil der Baubewilligung verbindlich ist, sind nur in sehr engem Rahmen möglich. Eine – gestützt auf ein bewilligtes Farb- und Materialkonzept vorgenommene – Bemusterung auf einer Referenzfläche des späteren Objekts ist jedoch üblich und sinnvoll. So wird vorliegend im Farb- und Materialkonzept selbst ausdrücklich festgehalten, dass Farben und Materialien zwingend vor Ort (grossflächig) bemustert und allenfalls in den Nuancen angepasst werden müssten. Je nach Lichtsituation, Farbproportionen, Strukturen, Texturen und Umgebungsfarben veränderten Farben ihre Wirkung. Der Rekursgegner verweist denn auch zu Recht darauf, dass die definitive Festlegung in Absprache mit der Bauaufsicht sicherstelle, dass der Umgebungsgestaltung hinreichend Rechnung getragen wird. Die erwähnte Auflage erweist sich somit als zulässig und der entsprechende Einwand der Rekurrentinnen ist unbegründet.



7.

Umstritten ist im Weiteren die Ausgestaltung des Attikageschosses des geplanten Neubaus.

7.1 Die Rekurrentinnen bringen zum einen vor, das Bauprojekt halte die Vorgabe von Art. 35 BO nicht ein, indem der Liftschacht samt Treppenhaus bündig mit der Längsfassade geplant sei. Für die Liegenschaft H.___strasse 18 habe dies den augenscheinlichen Nachteil, dass der Neubau mit fünf Vollgeschossen in Erscheinung trete und es zu mehr Schattenwurf komme. Auch für alle im Norden gelegenen Grundstücke erscheine der Neubau wuchtiger. Die Massstäblichkeit an der H.___strasse werde gestört. Es werde keine gute Gesamtwirkung erzielt und die Interessen sowohl der Rekurrentinnen als auch der Allgemeinheit würden stark beeinträchtigt, wobei nicht ersichtlich sei, weshalb die Vorinstanz dabei auf die «Wesentlichkeit» der Interessen abstelle (Rekursschrift Ziff. IV.24 f.; Protokoll Augenschein Ziff. II.11 f.). Die Einschränkung der nachbarlichen Interessen unterliege entgegen der vorinstanzlichen Darstellung auch keiner subjektiven Wertung, sondern sei objektiv feststellbar. Die vorgesehene Attikagegestaltung sei in der Umgebung ein Einzelfall und lasse den Neubau als «Klotz» und wuchtigen Fremdkörper erscheinen. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid die gute Gesamtwirkung nicht begründet und damit ihre Begründungspflicht verletzt. Weshalb gemäss ihren Ausführungen die «Gesamtheit der Staffelungen» den nachbarlichen Interessen entgegenkommen solle, sei sodann nicht nachvollziehbar, wäre doch das Attikageschoss unter einer Linie von 45 Grad zurückzusetzen. Die Vorinstanz habe nur einen Rücksprung erwähnt, aber nichts dazu gesagt, inwiefern die 45 Grad eingehalten seien bzw. in welchem Umfang die Ausgestaltung über dieses Mass hinausgehe. Die Aussage der Vorinstanz werde mit Nichtwissen bestritten. Nur ein Rücksprung unter einer Linie von 45 Grad auf der gesamten Fassadenlänge wäre im Sinn der Nachbarn, nicht aber «die Staffelung». Diese sei einzig und alleine Folge der Überdimensionierung des Attikageschosses. Bei der Vorschrift von Art. 35 BO handle es sich sodann entgegen der Ansicht der Vorinstanz um einen Ausnahmetatbestand und nicht um eine Regelbauvorschrift; diese Ausnahme sei auch im Sinn der präjudiziellen Wirkung restriktiv anzuwenden (Stellungnahmen vom 23. Oktober 2023 Ziff. B und 8. Januar 2024).

7.1.1 Art. 35 Abs. 1 BO hält fest, dass Attikageschosse eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen dürfen. Sie müssen gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45 Grad zurückversetzt sein. Eine abweichende Situierung ist nach Art. 35 Abs. 2 BO zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Art. 35 Abs. 2 BO ist gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung als Konkretisierung der Regelbauvorschrift zu verstehen. Die Bestimmung gebietet keine besondere Gestaltung eines Attikageschosses, sondern lässt bei guter Gesamtwirkung und fehlender Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen eine abweichende Situierung zu. Dies ist



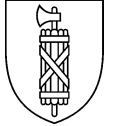
eine Lockerung der Regelbauvorschriften, die vom kantonalen Recht nicht untersagt und im Rahmen der Gemeindeautonomie zulässig ist. Es wird keine bestimmte, die Regelbauvorschriften verschärfende ästhetische Gestaltung eines Attikageschosses vorgeschrieben. Vielmehr handelt es sich um eine Bestimmung, die beim Vorliegen gewisser besonderer Voraussetzungen eine von den Regelbauvorschriften abweichende Situierung zulässt (GVP 2010 Nr. 107 Erw. 2.6.1). Entsprechend ist auch keine eigentliche Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 108 PBG erforderlich (vgl. auch den zutreffenden Hinweis des Vertreters der Vorinstanz am Augenschein vom 11. Juli 2023, Protokoll Augenschein Ziff. II.14).

7.1.2 Vorliegend hält das Attikageschoss die Vorgabe von Art. 35 Abs. 1 BO auf der zur H.____strasse gerichteten Längsfassade unbestrittenermassen nicht ein. Während die 45-Grad-Linie auf beiden Längsseiten einen Rücksprung von 2,90 m erfordern würde, reicht auf dieser Seite der Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus) auf einer Länge von 5,19 m bis an die Fassade. Eingehalten ist hingegen die sich in Beachtung der Vorgabe von Art. 35 Abs. 1 BO für das Attikageschoss ergebende maximale Grundfläche (vgl. dazu sowie für die einzelnen Rücksprünge den Plan «Dachaufsicht»). Zu prüfen ist im Folgenden, ob die Voraussetzungen für eine abweichende Situierung des Attikageschosses nach Art. 35 Abs. 2 BO gegeben sind.

7.1.2.1 Die Vorinstanz weist im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.9.3) darauf hin, dass das Attikageschoss gegenüber den beiden Längsfassaden – mit 3,48 m auf der Süd- und 3,41 m auf der Nordfassade – weiter als nötig einspringe. Der bündig an die Fassade gesetzte Erschliessungskern halte sodann gegen Osten einen Abstand von 5,36 m und gegen Westen einen solchen von 9,17 m ein. Die Gesamtheit der vorgesehenen Einsprünge führe zu einer angenehmen Staffelung des Attikavolumens und Sorge für eine optische Auflösung des Geschosses. Dadurch werde die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BO erreicht.

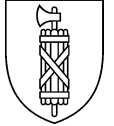
Der Beurteilung der Vorinstanz kann gefolgt werden. Die Baute bleibt in sich stimmig, der an die Fassade vorspringende Teil beschränkt sich auf rund ein Viertel der nördlichen Fassadenlänge von 19,30 m, und aus der nicht mittig geplanten, sondern in die östliche Hälfte verschobenen Anordnung ergibt sich gegenüber der restlichen Fassade eine gewisse untergeordnete Wirkung und eine optische Auflockerung, zumal unterstützt durch die mehrfarbige Gestaltung gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept. Die vergrösserten Einsprünge beidseitig des Erschliessungskerns in Verbindung mit der vorgesehenen durchlässigen Absturzsicherung (Staketengeländer) wirken sodann auch dem Eindruck entgegen, dass das Gebäude von Norden aus gesehen viergeschossig in Erscheinung tritt.

7.1.2.2 Zu prüfen bleibt, ob die abweichende Situierung zu einer Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen führt. Diesbezüglich kommt die Vorinstanz in ihrem Entscheid (Ziff. III.9.41 ff.) zum Schluss, dass



aufgrund der Ausformulierung und Anordnung des Attikageschosses die nachbarlichen Interessen nicht derart tangiert würden, dass die teilweise abweichende Situierung nicht zugelassen werden könnte. Eine allfällige Beeinträchtigung der Liegenschaft H.____strasse 18 sei als nicht wesentlich zu bezeichnen. Die Absturzsicherung mittels Staketengeländer Sorge zusätzlich für Transparenz und lasse das Gesamtvolumen reduzierter erscheinen. Die Rücksprünge sorgten auch auf der Nordseite des Gebäudes für eine Staffelung des Attikageschosses. Auch in Bezug auf die schützenswerten Bauten und die Massstäblichkeit entlang der H.____strasse resultiere damit keine relevante Beeinträchtigung. Wohl sei nicht auszuschliessen, dass je nach Jahreszeit und Sonnenstand eine kurzzeitige Schattenwirkung aufgrund des fassadenbündig angeordneten Erschliessungskerns resultiere. Eine solche gehe jedoch nicht über das in einer Bauzone hinzunehmende Mass hinaus.

Wie erwähnt ist die maximal zulässige Geschossfläche eingehalten; die abweichende Situierung des Attikageschosses ist damit entgegen der rekurrentischen Darstellung keine Folge einer Überdimensionierung. Die Fassadenbündigkeit des Erschliessungskerns auf der Nordseite führt jedoch dazu, dass ein Teil des Attikageschosses optisch näher an die nördlich stehenden Liegenschaften zu liegen kommt. Allerdings betrifft dies einen Gebäudeteil ohne Fenster – und somit ohne weitere Emissionen – und von lediglich 5,19 m bzw. nur wenig mehr als einen Viertel der gesamten Gebäudelänge. Inwiefern sich daraus eine Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarliegenschaften ergibt – unmittelbar gegenüberliegend, aber mit einem Abstand von rund 17 m, befindet sich ohnehin nur das Haus H.____strasse 15 –, ist nicht ersichtlich, zumal der geplante Neubau wie ausgeführt auch nicht viergeschossig wirkt (s. vorstehend Erw. 7.1.2.1). Auf der östlichen und westlichen Schmalseite des Gebäudes ist das Attikageschoss – bei einer Gebäudetiefe von 14 m – auf einer Länge von 7,11 m ebenfalls fassadenbündig ausgestaltet, was aber regelkonform und somit hinzunehmen ist; ohne den erweiterten Rücksprung von der Nordseite her wäre eine Länge von 7,60 m zulässig. Auf der Südseite wurde zusätzlich die Fassade des Attikageschosses begradigt bzw. auch der mittlere Bereich um 60 cm zurückversetzt. Der im Norden fassadenbündige Erschliessungskern hält im Weiteren zur östlichen Fassade einen Abstand von 5,36 m ein und die sich daraus sowie auch auf der Südseite ergebende Terrasse wird wie bereits erwähnt mit einem Staketengeländer und entsprechend transparent gesichert. Damit ergibt sich auch beim Blick von Osten oder Westen her nicht der Eindruck eines vierten Vollgeschosses. Hingegen ist, wie auch die Vorinstanz anerkennt, eine zeitweise Einschränkung der Besonnungsdauer denkbar, die aber zu gering ist, um eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen im Sinn von Art. 35 Abs. 2 BO zu bejahen (vgl. auch VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009 Erw. 3.2.2). Dabei kann es zwar – wie die Rekurrentinnen kritisieren – tatsächlich nicht nur auf «wesentliche» Interessen ankommen oder auf «wichtige», wie sie beispielsweise in Art. 57 Abs. 3 BauG erwähnt werden (vgl. dazu GVP 2010 Nr. 107 Erw. 2.6.3). Es darf aber doch ein gewisses Mass



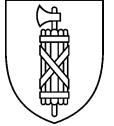
an Beeinträchtigung verlangt werden, da – ausser bei gänzlich freistehenden Häusern – Nachbarn von einem Bauvorhaben immer in irgendwelcher Weise betroffen sind und andernfalls eine abweichende Situierung von vornherein nie in Frage käme.

7.1.3 Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die abweichende Situierung des geplanten Attikageschosses nicht zu beanstanden ist.

7.2 Die Rekurrentinnen rügen zum ändern, dass die vorgesehenen Oblichter und die PV-Anlage wie auch der nach oben gewölbte Rauch- und Wärmeabzug (RWA) nach Art. 35 Abs. 1 BO unzulässige Dachaufbauten darstellten, wobei unerheblich sei, ob es sich um Anlagen oder Bauten handle. Gemäss dem vom Rekursgegner mit Stellungnahme vom 27. Oktober 2023 nachgereichten Detailplan «1:50 Schnitt Attikageschoss/Nachweis Geschosshöhe Attika» vom 16. Oktober 2023 werde der RWA weggelassen, was im Sinn eines Korrekturgesuchs innerhalb des Rekursverfahrens unzulässig sei. Auch nach diesem Plan überrage sodann das Oblicht OK Dach um etwa 30 cm. Das Oblicht könne sich offensichtlich nicht an der höheren OK Dachrand orientieren und sei deshalb unzulässig (Rekursschrift Ziff. IV.26; Stellungnahmen vom 23. Oktober 2023 Ziff. B und 8. Januar 2024).

7.2.1 Die Vorinstanz bezeichnet im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.9.2) die PV-Anlage und die Oblichter als bauliche Anlagen, womit sie unter anderem keiner Höhenbeschränkung unterliegen würden. Auch der Rekursgegner hält aus diesem Grund weder die PV-Anlage noch die Oblichter, bei welchen es sich um technisch bedingte Bauteile handle, für Dachaufbauten (Vernehmlassung vom 3. Februar 2023 Ziff. 16).

7.2.2 Gemäss Art. 36 BO dürfen technische Bauteile über Dach geführt werden, soweit dies aufgrund ihrer Funktion notwendig ist (Abs. 1). Sie sind möglichst klein zu halten und gut in die Dachlandschaft einzufügen (Abs. 2). Für Anlagen zur Energieerzeugung können Abweichungen von den Gestaltungsanforderungen bewilligt werden (Abs. 3). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind als «technisch bedingte» oder «technisch notwendige» Aufbauten wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennen, Solarzellen, Sonnenkollektoren usw. nur Dachaufbauten zu qualifizieren, die dem darunter liegenden Gebäude funktionell dienen, für dessen Betrieb erforderlich sind und nicht anders als über das Dach geführt werden können (vgl. dazu VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 Erw. 9.2 m.H.). Zu solchen technisch bedingten Aufbauten gehören ohne Weiteres die PV-Anlage wie auch die RWA auf dem Dach des geplanten Neubaus, welche beide in der Tat über OK Dachrand und damit über der nach Art. 35 Abs. 1 BO zulässigen Attikahöhe von 3 m liegen (vgl. die Pläne «Dachaufsicht» und «Schnitte»). Anders verhält es sich mit den Oblichtern über dem Eingangsbereich und der Dusche des Attikageschosses (vgl. Plan «Grundriss Attika»). Obschon diese den darunter liegenden Räumen funktionell dienen, sind sie für eine genügende Be-



lichtung doch nicht zwingend erforderlich; vielmehr haben sie die baureglementarischen Höhenbeschränkungen einzuhalten (vgl. VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 Erw. 9.2). Die Attikahöhe wird ab dem Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachoberfläche gemessen (Reglement über den Vollzug der Bauordnung und des Reklamereglements von Z.____ vom 6. Dezember 2005). Wie bereits aus dem Plan «Schnitte» hervorgeht, liegen die Oblichter zwar oberhalb OK Dach (+11,67), aber immer noch knapp innerhalb der zulässigen Attikahöhe von 3 m. Der vom Rekursgegner nachgereichte Detailplan vom 16. Oktober 2023 – der als blosser Illustration und entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen nicht als Korrekturgesuch zu verstehen ist – bestätigt dies mit zusätzlichen Angaben (OK Dachrand +11,77 [entsprechend 3 m Höhe Attikageschoss], OK Oblicht +11,73). Entsprechend sind sowohl die vorgesehene PV-Anlage und die RWA als auch die Oblichter baureglementskonform und zu Recht bewilligt worden.

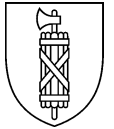
8.

Im Rekurs wird weiter eine Verletzung der Vorgaben über den Grenz- und den Gebäudeabstand sowie den Strassenabstand geltend gemacht.

8.1 Die Rekurrentinnen bringen vor, das Bauvorhaben müsse den grossen Grenzabstand gegen Westen oder Norden, jedenfalls nicht hangaufwärts gegen Süden einhalten, da die West- und die Nordseiten die attraktiveren Seiten und entsprechend die Hauptwohnseiten seien (Rekursschrift Ziff. IV.36 f.).

8.1.1 Gemäss Tabelle zu Art. 13 BO beträgt der grosse Grenzabstand in der vorliegend massgeblichen Wohnzone W3a 10 m und der kleine Grenzabstand 5 m; die Gebäudelänge beträgt maximal 22 m, die Gebäudetiefe 14 m. Zur Bemessung des Grenzabstands verweist Art. 23 Abs. 1 BO auf Art. 56 BauG. Art. 23 Abs. 2 BO schreibt sodann vor, dass der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten ist. Bei annähernd gleicher Länge der Süd- und Westfassade ist die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Abstands zur Hälfte auf beide Fassaden zulässig (Art. 23 Abs. 3 BO). In Zweifelsfällen ist die Lage der Hauptwohnräume massgebend (Art. 23 Abs. 4 BO).

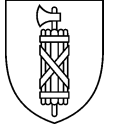
8.1.2 Gemäss den Planunterlagen weist der umstrittene Neubau auf der Nordseite eine Fassadenlänge von 19,30 m Länge und auf der Südseite eine solche von 21 m auf; die Gebäudetiefe beträgt beidseits je 14 m. Damit ist, wie bereits von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (Ziffn. III.8, 8.2, 8.4) unter Verweis auf den Wortlaut von Art. 23 Abs. 2 BO ausgeführt, der grosse Grenzabstand (unter dem Vorbehalt nachstehender Erw. 8.2.1 f.) klarerweise nach Süden einzuhalten und die Lage der Hauptwohnräume nicht von Belang. Entgegen der Auffassung der Rekurrentinnen (vgl. Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 Ziff. E.2) sind im Übrigen die Balkone für die Bemessung der Gebäudetiefe nicht mitzubeherrschenden und ist ihr Verweis auf



eine diesbezügliche Auslegung des PBG unbeachtlich, nachdem Art. 82 PBG ohnehin nicht direkt anwendbar ist (vgl. vorstehend Erw. 2). Massgebend bleibt vielmehr Art. 29 Abs. 1 Bst. c BO, wonach offene oder geschlossene Vorbauten und Erker für die Bemessung von Gebäudelänge und -tiefe nicht in Betracht fallen.

8.2 Die Rekurrentinnen rügen sodann eine Verletzung des massgebenden Gebäudeabstands gegen Norden, wie sie die Vorinstanz selbst festgestellt habe. Die voluminösen Bauten entlang der H.___strasse würden sich nahe gegenüberstehen, und die Wohnhygiene könnte nicht mehr gewährleistet werden. Folglich gehe der Strassenabstand dem Gebäudeabstand nicht vor und sei der Gebäudeabstand verletzt. Auch die südliche Grundstücksgrenze verlaufe sodann in einem leichten Bogen und der Neubau stehe nahe an der Strasse. Selbst wenn der Strassenabstand der G.___strasse dem kleinen Grenzabstand vorginge, sei es jedenfalls unzulässig, den Strassenabstand von 3 m mit Vorbauten bzw. Balkonen zu unterschreiten. Der privilegierte Grenzabstand nach Art. 29 Abs. 1 BO könne nur bei Anwendung des ordentlichen Grenzabstands angerufen werden (Rekurschrift Ziff. IV.40 f.).

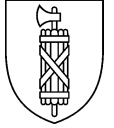
8.2.1 Art. 57 Abs. 1 BauG definiert den Gebäudeabstand als die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen ist die Grösse der Gebäudeabstände festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 57 Abs. 2 BauG). Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands (Art. 57 Abs. 3 BauG). Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Gebäudeabstände der Feuerschutzgesetzgebung (Art. 57 Abs. 5 BauG). Gestützt auf Art. 57 BauG wäre somit vorliegend zwischen dem geplanten Neubau und dem nördlich gegenüberliegenden Wohnhaus H.___strasse 15, welches seinerseits gegen Süden den grossen Grenzabstand einhalten müsste, ein Gebäudeabstand von 15 m bzw. jedenfalls der feuerschutzrechtliche Minimalabstand einzuhalten. Die Vorinstanz nimmt jedoch in Ziff. III.8.6 ihres Entscheids Bezug auf die Rechtsprechung des Bau- und Umweltdepartementes, wonach gegenüber öffentlichen Strassen auch unter der Geltung des PBG allein die Strassenabstandsvorschriften Anwendung finden. In BUDE Nr. 6/2022 vom 24. Januar 2022 (Erw. 4.2 m.H.) wird diesbezüglich ausgeführt, dass sich Grenz- und Gebäudeabstände sowie Strassenabstandsvorschriften in ihrer wohngyienischen Zielsetzung decken und Strassenabstandsvorschriften für die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegenden Bauten die Funktion der Grenz- und Gebäudeabstände übernehmen. Gestützt auf die bisher gültigen Baureglemente könne dabei von einem minimalen Strassenabstand von 3 m und folglich davon ausgegangen werden, dass der durch die beidseitig einer Strasse kommunal vorgeschriebenen Abstandsvorschriften und den Strassenkörper selbst gesicherte Freiraum zwischen den Bauten in



der Summe immer mindestens 9 bis 10 m betrage. Damit sei die wohnhygienische Zielsetzung ohne Weiteres gewährleistet und zu Recht mit jener des Grenz- und Gebäudeabstands vergleichbar. Eine analoge Anwendung auch in Bezug auf Wegabstandsvorschriften wurde demgegenüber im erwähnten BUDE aufgrund der wesentlich herabgesetzten Abstände verneint. Vorliegend ist nach Art. 26 Abs. 1 BO in Verbindung mit Art. 104 ff. StrG gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse und damit sowohl gegenüber der G.____- als auch der H.____strasse ein Strassenabstand von 3 m einzuhalten.

8.2.2 In Bezug auf die auf der Nordseite des Baugrundstücks zu beachtenden Abstände erwog die Vorinstanz (Ziff. III.8.73 des angefochtenen Entscheids), dass der geplante Neubau gemäss Planunterlagen einen Strassenabstand von 5,8 m einhalte und die H.____strasse an dieser Stelle eine Breite von 5 m aufweise. Indem ein Gebäude nördlich der H.____strasse ebenfalls einen Strassenabstand von mindestens 3 m einzuhalten habe, ergebe sich ein kumulierter (konkreter) Gebäudeabstand von insgesamt 13,8 m. Damit werde der massgebliche Gebäudeabstand von 15 m wohl um 1,2 m unterschritten. Allerdings sei die wohnhygienische Zielsetzung gemäss Rechtsprechung gewährleistet und mit jener des Grenz- und Gebäudeabstands vergleichbar. Im Ergebnis kann der Vorinstanz gefolgt werden, nicht aber bei der Berechnung, soweit die Vorinstanz in Bezug auf den umstrittenen Neubau auf den konkret geplanten Abstand – der fast dem Doppelten des vorgeschriebenen Mindest-Strassenabstands entspricht –, in Bezug auf die Nachbarliegenschaft hingegen auf ein hypothetisches Gebäude abstellt und entsprechend lediglich den minimalen Strassenabstand berücksichtigt. Massgebend ist vielmehr, dass der tatsächliche Abstand des konkret vorhandenen Wohnhauses H.____strasse 15 zur Strasse (gemäss Geoportal) mindestens 7 m beträgt und sich folglich ein konkreter Abstand zwischen den beiden Häusern von mindestens 17,8 m ($5,8 \text{ m} + 5 \text{ m} + 7 \text{ m}$) ergibt. Selbst wenn sowohl der geplante Neubau als auch ein nördlich gegenüberliegendes Gebäude je nur den minimalen Strassenabstand von 3 m einhalten würden, ergäbe sich ein Gebäudeabstand von immer noch 11 m, womit die wohnhygienische Zielsetzung gemäss der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung nach wie vor erfüllt wäre. Das gleiche Resultat resultierte im Übrigen auch dann, wenn zwischen den beiden Grundstücken gar keine Strasse durchführen und der Gebäudeabstand sich somit aus den Grenzabständen nach Art. 57 BauG bzw. Art. 13 und 23 BO zusammensetzen würde.

8.2.3 Den Abstand des geplanten Neubaus zu den südlich stehenden Bauten bezifferte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.8.72), unter Mitberücksichtigung einer Strassenbreite (inkl. beidseitigem Trottoir) von 11,5 m, auf insgesamt 17,5 m, womit die Einhaltung des Strassenabstands anstelle der Grenz- und Gebäudeabstände – insbesondere der Ersatz des grossen Grenzabstands von 10 m – ebenfalls nicht zu beanstanden ist. Darf zudem der grosse Grenzabstand durch den Strassenabstand ersetzt werden, so gilt letzterer zwangsläufig auch hinsichtlich allfälliger Vorbauten. Art. 29



Abs. 1 Bst. a BO braucht deshalb vorliegend gar nicht in Anspruch genommen zu werden. Wie die Vorinstanz sodann zu Recht feststellt, beträgt der Abstand der Fassade des Neubaus zur G.____strasse 4,55 m bis 4,83 m und jener der Balkone mindestens 3 m (vgl. die Pläne «Grundriss Erdgeschoss» und «Grundriss 2. Untergeschoss»); damit hält folglich das ganze Gebäude den vorgeschriebenen Strassenabstand ein.

9.

Im Weiteren beanstanden die Rekurrentinnen, dass die Vorinstanz die Umsetzung der von der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (Procap) im Prüfungsprotokoll erwähnten und noch zu erfüllenden weiteren Hinweise mittels Korrekturgesuch verlange. Das Bauprojekt sei folglich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht hindernisfrei und damit nicht bewilligungsfähig (Rekursschrift Ziff. IV.45).

9.1 Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet (Art. 102 Abs. 1 PBG). Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (SR 151.3; abgekürzt BehiG) angewendet (Art. 102 Abs. 2 PBG).

9.2 Die Vorinstanz hatte im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.12) auf die Überprüfung des Bauvorhabens durch die Procap und das entsprechende Prüfungsprotokoll vom 26. April 2021 und bezüglich der Gestaltung und Möblierung auf die SIA-Norm 500, Hindernisfreie Bauten, verwiesen und in die Baubewilligung folgende Auflage aufgenommen (Ziff. IV.5):

Gemäss den Erwägungen unter III./12 ist im Zusammenhang mit der hindernisfreien Bauweise folgendes zu beachten:

1. Die im Protokoll der Procap vom 26. April 2021 gemachten Hinweise sind entsprechend umzusetzen.
2. Allfällig sich daraus ergebende bewilligungspflichtige Änderungen sind dem Amt für Baubewilligungen vorgängig in Form eines Korrekturgesuchs nachzuweisen.
3. Dem Amt für Baubewilligungen sind vor Baubeginn vermasste Ausführungspläne zu den Grundrissen der Nasszellen sowie Detailpläne der Türschwellen (insbesondere von den Übergängen zu den Balkonen und Terrassen) einzureichen.

9.3 Wie aus dem Bericht der Procap hervorgeht, ist die Anforderung eines stufenlosen Zugangs von der H.____strasse aus grundsätzlich erfüllt. Die zusätzlichen Anmerkungen und Hinweise unter ausdrückli-



chem Verweis auch auf die SIA-Norm 500 beziehen sich auf die konkrete Detailausgestaltung des Zugangs wie auch des Gebäudeinnern. Diesbezüglich besteht jedoch kein Koordinationsbedarf nach Art. 25a RPG, so dass insbesondere die genauen Masse und Details zu Oberflächen, Freiflächen, Balkonschwellen etc., welche selbst nicht baubewilligungspflichtig erscheinen, nachgeliefert werden können. Die Auflage ist demnach zulässig und ausreichend.

10.

Die Rekurrentinnen stellen schliesslich in Frage, dass die Objektschutzmassnahmen ausreichend sind. Unverbindliche Empfehlungen der Vorinstanz seien nicht zu beachten. Sodann sei deren Standort aus den Baugesuchsunterlagen in Verletzung der Koordinationspflicht nicht ersichtlich (Rekursschrift Ziff. IV.46).

In der kantonalen Gefahrenkarte Wasser 1:50'000 wird entlang der Südgrenze des Grundstücks Nr. 001 eine mittlere und in der restlichen Fläche eine geringe Hochwassergefahr sowie entlang der Grenze zur Liegenschaft H.____strasse 18 eine Restgefahr angezeigt. Der Gefährdung soll, wie in den Formularen Nachweis Objektschutzmassnahmen A und B in Verbindung mit dem planlichen Objektschutznachweis vom 20. Januar 2022 ausgewiesen, durch Sicherung der südlichen und eines Teils der östlichen Grundstücksseite mittels eines Stellstreifens von 10 cm Höhe und eines Hochwasserschutzwalls von 25 cm Höhe sowie im Bereich der Tiefgarage mittels eines Wassersteins von 3 cm Höhe entlang der H.____strasse und zweier Rinnen in der Tiefgaragenzufahrt begegnet werden. Die Vorinstanz erklärte im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.13.4) die im Objektschutznachweis vom 20. Januar 2022 beschriebenen Massnahmen als plausibel und die Ziele des vorgelegten Konzepts als klar und zielführend. Daran ändert auch der lediglich ergänzende Hinweis der Vorinstanz nichts, wonach die Tiefgarageneinfahrt lediglich (aber immerhin) von Oberflächenabfluss betroffen sei und angesichts des Umstands, dass eine Rinne schnell verstopft sein könne, empfohlen werde, als Ersatz für die Rinne ein wasserdichtes Tor bzw. eine wasserdichte Türe einzubauen. Die Rekurrentinnen legen nicht dar, weshalb die vorgesehenen Massnahmen nicht ausreichend sein sollten. Die Massnahmen sind sodann auch im Umgebungsplan und im Plan «Schnitte» konkret dargestellt. Das Vorbringen der Rekurrentinnen ist unbegründet.

11.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die angefochtene Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001 wohl zu Recht erteilt wurde, hinsichtlich der vorgesehenen Erschliessung aber mit zusätzlichen Auflagen zu ergänzen ist. Der Rekurs erweist sich damit als teilweise begründet und ist diesbezüglich gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen.

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen



werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die angefochtene Baubewilligung ist wie ausgeführt in der Sache zwar zu bestätigen, jedoch mit Auflagen zu ergänzen. Der Rekurs wurde insofern zu Recht erhoben, womit es sich rechtfertigt, die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

12.2 Der von der A.____GmbH am 12. Februar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

13.

Rekurrentinnen und Rekursgegner stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

13.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Von den Verteilungsgrundsätzen kann abgewichen und die Prozesskosten können nach Ermessen verteilt werden, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO).

13.2 Wie ausgeführt ist die Baubewilligung mit vorliegendem Rekursentscheid um zwei Auflagen zu ergänzen, womit die Rekurrentinnen zumindest teilweise obsiegen. Zu berücksichtigen ist weiter, dass zur Beurteilung der Erschliessung die Nachreichung ergänzender Unterlagen und Nachweise durch den Rekursgegner notwendig war und dass die Rekurrentinnen erst im Rahmen des Rekursverfahrens vom Plan «Grundriss Erdgeschoss mit Sichtberme» Kenntnis erlangt haben. Der Rekurs wurde folglich zu Recht erhoben. Damit ist trotz Unterliegens in der Sache ein Anspruch der Rekurrentinnen auf eine ausseramtliche Entschädigung zu bejahen. Das Verfahren bot dabei in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen.

13.3 Der rekurrentische Rechtsvertreter weist mit Schreiben vom 28. März 2024 darauf hin, dass er einen relativ hohen Aufwand von 40 Stunden gehabt habe, dies aus verschiedenen Gründen (Vertretung mehrerer Mandantinnen, mehrfacher Schriftenwechsel mit sechs substantiellen mehrseitigen Eingaben [summarische Rekuserhebung zweimal, begründete Rekurseingabe, Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll, diverse Eingaben zu Amtsberichten und Eingaben der Gegenpartei], Teilnahme am Rekursaugenschein und Vornahme eigener Abklärungen zum Sachverhalt [Messungen]). Dem sei bei der Festsetzung der Parteientschädigung Rechnung zu tragen. Zu addieren seien sodann vier Prozent Barauslagen sowie die Mehrwertsteuer für die selbst nicht mehrwertsteuerpflichtigen Mandantinnen B.____AG



und C.____. Der Rekursgegner, welcher seinerseits mit Schreiben vom 3. April 2024 eine Kostennote in der Höhe von Fr. 5'600.– (entsprechend 22,40 Stunden) zuzüglich Barauslagen von vier Prozent sowie Mehrwertsteuer eingereicht hat, hält fest, dass der seitens der Rekurrentinnen geltend gemachte Kostenaufwand bei einem Stundenansatz von Fr. 250.– deutlich über der Pauschale nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) liege.

13.4 Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a HonO beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um bis zu 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (mit Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 3'250.– festgesetzt. Ausgehend davon ist vorliegend weiter zu berücksichtigen, dass drei Mandantinnen vertreten wurden mit teils unterschiedlicher Ausgangslage. Ebenso anzuerkennen ist zumindest ein zweiter Schriftenwechsel zufolge Nachreichung von Unterlagen durch den Rekursgegner. Insgesamt rechtfertigt sich somit eine Erhöhung der ausseramtlichen Entschädigung auf Fr. 4'200.–, zuzüglich vier Prozent Barauslagen. Auf zwei Drittel des Gesamtbetrags von Fr. 4'200.– bzw. auf einen Betrag von Fr. 2'800.– ist zudem Mehrwertsteuer geschuldet. Die ausseramtliche Entschädigung ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

13.5 Der Rekursgegner hat nach dem Gesagten keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs der A.____GmbH, der B.____AG, sowie von C.____ wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

b) Ziff. I des Beschlusses der Baubewilligungskommission Z.____ vom 4. November 2022 betreffend Baugesuch ... wird mit folgenden Auflagen ergänzt:

- Die im überarbeiteten Umgebungsplan Nr. ... vom 16. Oktober 2023 auf dem Grundstück G.____strasse 31 (Grundbuch Z Nr. 001) ausgewiesene Sichtzone nach Nordosten muss von allen Hindernissen über einer Höhe von 0,6 m freigehalten werden. Der Umgebungs-



plan Nr. ... vom 16. Oktober 2023 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses. Die Sichtzone wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerket. Die Anmeldung zur Anmerkung erfolgt nach Rechtskraft dieses Beschlusses.

- Die Ausfahrt aus der Tiefgarage ist mit einer Lichtsignalanlage zu versehen.

2.

a) D.____ wird eine Entscheidegebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 12. Februar 2022 von der A.____ GmbH geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der A.____ GmbH, der B.____ AG sowie von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. D.____ entschädigt die A.____ GmbH, die B.____ AG sowie C.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 4'200.– zuzüglich Mehrwertsteuer auf dem Teilbetrag von Fr. 2'800.–.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin