



Fall-Nr.: 23-3978
Stelle: Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz: Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum: 07.03.2024
Entscheiddatum: 08.02.2024

BUDE 2024 Nr. 009

Baurecht, Art. 92 PBG, Art. 56 BauG. Bestimmung der für den grossen Grenzabstand massgeblichen Hauptwohnseite. Bei der Bestimmung der Hauptwohnseite ist auf die Art und Flächen der zu den betreffenden Fassaden orientierten Räume abzustellen. Die Nutzung des Wohn- und Essbereichs ist zwar regelmässig ausgeprägter als die der Schlafzimmer und weiterer Nebenräume, jedoch sind bei der Beurteilung der Hauptwohnseite sämtliche Räumlichkeiten in die Beurteilung miteinzubeziehen (Erw. 3.7). Gutheissung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2024 Nr. 9 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-3978

Entscheid Nr. 9/2024 vom 8. Februar 2024

Rekurrenten

A.____
vertreten durch lic.iur. HSG Enrico Mattiello, Rechtsanwalt,
Eisenbahnstrasse 41, 9401 Rorschach

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 9. Mai 2023)

Rekursgegnerin

B.____ GmbH
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufener Stras-
se 11, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus)



b) Innert der Auflagefrist vom 18. Juni bis 1. Juli 2022 erhoben A.____, Z.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, dass ihr Grundstück Nr. 003 aufgrund der geplanten Situierung der Tiefgaragenzufahrt unzulässigerweise mit einer Sichtzone belastet werde. Die in diesem Bereich stehenden Gartenpflanzen und Sandsteinstelen müssten dadurch entfernt werden, was eine Einschränkung für die Gartengestaltung sowie einen Wertverlust des Grundstücks zur Folge habe. Es seien alternative Tiefgaragenzufahrten möglich, welche ihr Grundstück nicht belasten würden. Zur Wahrung des historisch geprägten Strassenzugs der M.____strasse seien zudem Auflagen zur Erhaltung des bestehenden Vorgartens samt Einfriedung auf Grundstück Nr. 001 notwendig.

c) Innert der Auflagefrist vom 18. Juni bis 1. Juli 2022 erhoben A.____ mit weiteren Mitunterzeichnern eine Sammeleinsprache gegen das Bauvorhaben. Sie befürchteten, dass die Grabarbeiten zu Mauer-rissen an den umliegenden Wohnhäusern führen könnten und forder-ten deshalb die Erstellung eines Rissprotokolls durch eine unabhän-gige Stelle.

d) Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 zeigte lic.iur. Enrico Mattiello, Rechtsanwalt, Rorschach, der Politischen Gemeinde Z.____ an, dass er von A.____ mit der Interessenwahrung beauftragt worden sei und ersuchte um Akteneinsicht.

e) Mit Stellungnahme vom 18. Juli 2022 beantragte die B.____ GmbH die Abweisung der Einsprachen. Sie machte geltend, alterna-tive Anordnungen der Tiefgaragenzufahrt seien mehrfach geprüft wor-den. Ein Autolift könne aufgrund der Platz-, Abstands- und Höhenver-hältnisse sowie der geologischen Gegebenheiten nicht realisiert wer-den. Eine Tiefgaragenzufahrt im südlichen Grundstücksteil scheitere ebenfalls an den Höhenverhältnissen sowie an der Erforderlichkeit einer Sichtzone auf dem Nachbargrundstück. Die durch die geplante Tiefgaragenzufahrt notwendige Sichtzone betreffe das Grundstück Nr. 003 nur in einem kleinen Teil und habe keine wertvermindernden Ei-gentumsbeschränkungen zur Folge. Die Sichtzone diene ausschliess-lich der Verkehrssicherheit, welche Vorrang vor privaten Interessen an einer Gartenbepflanzung habe. Weiter handle es sich bei der M.____strasse um keinen historisch geprägten Strassenzug, weshalb eine Auflage zur Erhaltung des Vorgartens samt Einfriedung unzuläs-sig wäre.

f) Am 30. August 2022 teilten die Einsprecher durch ihren Rechts-vertreter mit, dass an der Einsprache festgehalten werde. Sofern eine Sichtzone erforderlich sei, müsse diese so gestaltet werden, dass ihr Eigentum nicht tangiert werde. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der grosse Grenzabstand nach Art. 10 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 26. April 2016 (abgekürzt BauR) Richtung Nor-den nicht eingehalten sei. Gemäss den Planunterlagen seien der Wohnbereich sowie weitere Wohnräume nach Norden und somit zum



See hin ausgerichtet; die Nordseite sei somit als Hauptwohnseite zu betrachten.

g) Mit Stellungnahme vom 15. September 2022 teilte die Gesuchstellerin mit, dass zur Bestimmung der Hauptwohnseite die Grösse sowie die Bedeutung der Fenster und Flächen der betreffenden Räume massgeblich seien. Die Fassade, welche am meisten Raumfläche beleuchte, sei deshalb als Hauptwohnseite zu betrachten. Fenster auf der besonnten Seite (Süd-, West- und Südwestseite) sei dabei eine grössere Bedeutung beizumessen. Beim vorliegenden Bauvorhaben sei deshalb die südliche, bzw. die südwestliche Seite die Hauptwohnseite.

h) Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 teilte die Politische Gemeinde Z.____ den Einsprechern mit, sie beabsichtige aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003 eine Sichtzone zu verfügen und liess ihnen einen Verfügungsentwurf zur Stellungnahme zukommen.

i) Am 23. Januar 2023 beantragten A.____ durch ihren Rechtsvertreter, dass auf die geplante Sichtzone auf Grundstück Nr. 003 zu verzichten sei. Die geplante Tiefgaragenzufahrt stelle nicht die einzig mögliche Erschliessungsvariante dar. Es bestünden Alternativen, welche ihr Grundstück nicht belasten würden.

j) Mit Beschluss vom 9. Mai 2023 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die beiden Einsprachen ab. Zudem erliess der Gemeinderat mit Verfügung vom 9. Mai 2023 eine Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003. Zur Begründung wurde geltend gemacht, die geplante Zufahrt auf der Nordseite des Baugrundstücks sei die einzige geeignete Erschliessungsvariante. Zur Gewährung der Verkehrssicherheit sei eine Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003 notwendig und der damit verbundene, geringfügige Eingriff in das Nachbargrundstück sei verhältnismässig. Für die Festlegung der Hauptwohnseite seien jene Wohnräume massgeblich, in welchen sich Bewohnerinnen und Bewohner regelmässig und nicht bloss zum Schlafen aufhalten würden. Die Wohnbereiche (Wohnküchen) wiesen zwar auch gegen Norden und Süden Fenster auf. Auf der Westseite befänden sich jedoch die grössten Fensterflächen und auch die Terrasse sei nach Westen orientiert. Der grosse Grenzabstand sei somit nach Westen einzuhalten. Ferner befände sich das Baugrundstück weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch werde ein Einzelschutzobjekt vom Bauvorhaben betroffen.

C.

Gegen diese Beschlüsse erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 31. Mai 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 29. Juni 2023 werden folgende Anträge gestellt:



1. Der Beschluss sowie die Einspracheentscheide des Gemeinderats Z.____ vom 9. Mai 2023 betr. Baugesuch Nr. 22.057 (Neubau Mehrfamilienhaus, Grundstück Nr. 001, Z.____) seien vollumfänglich aufzuheben und das Baugesuch Nr. 22.057 sei abzuweisen bzw. die Baubewilligung BG 22.057 sei zu verweigern.
2. Die Verfügung "Erlass einer Sichtzone an der M.____strasse auf Grundstück Nrn. 001 und 003" vom 9. Mai 2023 sei vollumfänglich aufzuheben und die Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 003 der Rekurrenten für eine Sichtzone sei zu verweigern.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Vorhaben verletze den grossen Grenzabstand gemäss Art. 10 BauR. Die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, dass die Westseite des geplanten Mehrfamilienhauses die Hauptwohnseite sei und einzig auf das Kriterium der grössten Fensterflächen sowie der Ausrichtung der Terrassen abgestellt. Es sei zwar zutreffend, dass die Terrassen nach Westen ausgerichtet seien, allein deshalb sei die Westfassade aber noch nicht die Hauptwohnseite. Die Grundrisse würden zeigen, dass sich auf jedem Stockwerk neben dem gesamten Essbereich auch ein Büro mit einer grossen Fensterfront an der Nordfassade befinde. Die Befensterung an der Nordfassade sei in etwa gleich gross wie jene an der Westfassade. Jedoch sei die Nordfassade viel länger und gegen den See ausgerichtet, wodurch es sich bei der Nordfassade um die dominierende Fassade handle. Folglich sei die Nordfassade als Hauptwohnseite zu betrachten und der grosse Grenzabstand nicht eingehalten. Weiter befinde sich der gesamte Strassenzug entlang der M.____strasse im Kataster des ISOS-Ortsbilds «W.____», wodurch sich eine Vermutung bezüglich dessen Schutzwürdigkeit ergebe. Es gebe alternative Möglichkeiten für eine Tiefgaragenzufahrt; diese könne problemlos so geplant werden, dass das Grundstück der Rekurrenten nicht tangiert werde. Eine Sichtzone zulasten des Grundstücks Nr. 003 sei deshalb nicht verhältnismässig.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 21. Juli 2023 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs abzuweisen und verweist auf ihre Stellungnahme im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens.

b) Mit Vernehmlassung vom 15. August 2023 beantragt die Vorinstanz ebenfalls, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Westseite des geplanten Neubaus sei als Hauptwohnseite zu betrachten. Die Hauptwohnräume seien auf sämtlichen Geschossen im westlichen Teil des Gebäudes angeordnet. Im östlichen Gebäudeteil würden sich demgegenüber nur die für die Bestimmung der Hauptwohnseite nicht entscheidenden Nasszellen, Schlafzimmer sowie ein Büro befinden. Die Wohnbereiche verfügten zwar



auch nach Norden und Süden über Fenster, die grössten Fensterfronten sowie die grosszügigen Terrassenflächen seien jedoch nach Westen ausgerichtet. Es handle sich bei der Westseite zudem um die von der Strasse abgewandte, ruhigere Gebäudeseite mit grösserer Privatsphäre und mehr Grünfläche. Die Westseite sei somit die massgebliche Hauptwohnseite, weshalb der grosse Grenzabstand eingehalten sei. Das Baugrundstück befinde sich zudem in keinem Ortsbildschutzgebiet und aus dem ISOS ergebe sich keine Schutzwürdigkeit des Gebiets entlang der M.____strasse. Die Sichtzone sei verhältnismässig und die Beeinträchtigung des Grundstücks Nr. 001 sei vernachlässigbar. Die Sichtzone komme vollumfänglich innerhalb des Strassenabstands zu liegen und betreffe lediglich Pflanzen sowie Sandsteinstelen. Ausserdem müsse auch die Grundstücksausfahrt auf dem Grundstück der Rekurrenten eine freie Sichtzone aufweisen, welche die eigenen Gartenpflanzen sowie Sandsteinstelen ohnehin tangiere. Alternative Anordnungen der Tiefgaragenzufahrt seien geprüft worden: Bei einer Anordnung im südlichen Grundstücksbereich wäre das südlich gelegene Nachbargrundstück Nr. 004 aufgrund des Strassengefälles von einer vergleichsweise grösseren Sichtzone betroffen. Eine Anordnung in der Mitte wäre hingegen nur möglich, wenn ein Autolift erstellt würde. Die daraus resultierenden Nachteile (u.a. Wartezeiten, Stromverbrauch, regelmässiger Unterhalt) wären jedoch nur gerechtfertigt, wenn sich damit eine erhebliche Beeinträchtigung eines Nachbargrundstücks vermeiden liesse; dies sei vorliegend nicht der Fall.

c) Mit Amtsbericht vom 18. September 2023 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, der Sichtweitennachweis sei grundsätzlich korrekt erstellt worden. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten, wie z.B. ein Autolift seien zwar denkbar, würden jedoch die Überbaubarkeit des Grundstücks Nr. 001 stark einschränken. Bei einer Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im südlichen Bereich wäre die Eigentumsbeschränkung für die Nachbarschaft wohl geringer. Es müsse jedoch darauf hingewiesen werden, dass diesfalls die Zufahrtsrampe deutlich steiler würde. Eine abschliessende Beurteilung sei allerdings nur nach Ermittlung der maximalen Längsneigung möglich.

d) Am 26. Oktober 2023 reicht die kantonale Denkmalpflege (DMP) eine Stellungnahme ein.

e) Mit Schreiben vom 13. Dezember 2023 teilt die Vorinstanz mit, dass auf eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen der kantonalen Fachstellen verzichtet werde.

f) Mit Replik vom 4. Januar 2024 bestreiten die Rekurrenten die Ausführungen der Vorinstanz zur Hauptwohnseite. Der Wohnbereich sowie das Büro mit den riesigen Fensterfronten seien eindeutig gegen Norden und somit gegen den See gerichtet. Hinsichtlich der Sichtzonen habe das TBA bestätigt, dass eine Tiefgaragenzufahrt im Süden die geringsten Eigentumsbeschränkungen zu Folge hätte.



g) Mit Stellungnahme vom 5. Januar 2024 teilte die Rekursgegnerin, neu vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit, die Vorinstanz habe korrekterweise die Westseite als Hauptwohnseite bezeichnet. Massgebend sei der «loftartige» Wohnbereich, welcher aus einem grossen Raum mit Dreifachnutzung (Wohnen/Essen/Kochen) bestehe und durch einen Aussenbereich ergänzt werde. Weder die Seesicht noch die ausgeprägte Hanglage seien in der Lage, die Nordseite zur Hauptwohnseite zu machen. Bezüglich der Sichtzone sei darauf hinzuweisen, dass für die Zufahrt zum Grundstück Nr. 003 ebenfalls eine Sichtzone offenzuhalten sei. Diese überschneide sich weitgehend mit jener der geplanten Tiefgaragenzufahrt und führe daher nicht zu einer übermässigen oder gar unzulässigen Eigentumsbeschränkung.

h) Mit E-Mail vom 11. Januar 2024 reicht der Vertreter der Rekurrenten eine Honorarnote ein.

E.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und 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 Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die erstinstanzlichen Einspracheentscheide, der Baubewilligungsentscheid sowie die Sichtzonenverfügung ergingen allesamt am 9. Mai 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, das Bauvorhaben verletze Art. 10 BauR, weil der grosse Grenzabstand gegenüber der nach Norden gerichteten Hauptwohnseite nicht eingehalten sei. Die Vorinstanz



und die Rekursgegnerin sind demgegenüber der Ansicht, die Westseite stelle die massgebliche Hauptwohnseite dar.

3.1 Der Grenzabstand regelt zusammen mit den weiteren Regelbauvorschriften die maximal zulässige Nutzung, die sogenannte Baudichte in einem Gebiet. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik. Daneben hat der Grenzabstand auch nachbarschützende Funktionen, indem die negativen Immissionen auf die Nachbargrundstücke gemindert werden (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 612). Da die Politische Gemeinde Z.____ das PBG noch nicht umgesetzt hat und die Bestimmungen zum Grenzabstand (Art. 92 PBG) nicht unmittelbar anwendbar sind, kommen weiterhin das BauG und das BauR zur Anwendung. Unter der Geltung des BauG war es den politischen Gemeinden überlassen, einen grossen und einen kleinen Grenzabstand vorzusehen. Der grosse Grenzabstand dient nicht in erster Linie dem Nachbarschutz, sondern will im Interesse der Wohnhygiene eine gute Besonnung und Belichtung der Hauptfassade gewährleisten (BDE Nr. 13/2013 vom 25. Februar 2013 Erw. 2.3.1; VerwGE vom 14. Juli 1976 i.S. L.). Auf dieser Seite soll durch den grösseren Abstand aber auch der Immissionsschutz verbessert werden, da hier auch oft der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt. Aufgrund dieser Zielsetzung sind für die Bestimmung der massgeblichen Hauptwohnseite verschiedene Anknüpfungspunkte möglich (BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 4.1).

3.2 Das kantonale Recht definiert die Grenzabstände nicht quantitativ und enthält auch keine Regeln über die Verteilung des kleinen und grossen Grenzabstands. Die konkrete Regelung ist somit der politischen Gemeinde im Rahmen des kommunalen Baureglements vorbehalten. Nach Art. 10 Abs. 1 BauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Seiten einzuhalten. Bei gleichwertigen Fassaden kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf beide Fassaden bewilligt werden. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

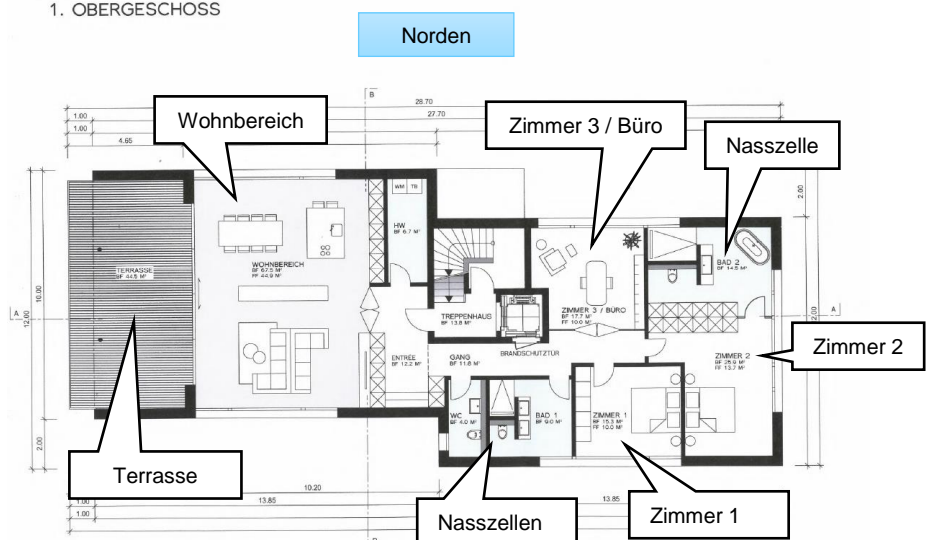
3.3 Mit dem Begriff der Hauptwohnseite wird an die Nutzung angeknüpft. Entsprechend ist auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume abzustellen, wobei die Nutzung des Wohn- und Essbereichs dabei regelmässig ausgeprägter ist als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Zum Wohnbereich wird auch der Küchenbereich gezählt, zumal heutzutage der Wohnbereich häufig aus einem grossen Raum zum Wohnen, Essen und Kochen besteht (VerwGE B 2013/51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3 ff.). So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume, oder – wenn in erster Linie ein bes-



serer Immissionsschutz erreicht werden soll – auf die Orientierung bezüglich der Aussenräume, wie Sitzplatz oder Balkonanordnungen, abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierende erscheint (vgl. BEZ 2005, Nr. 21, S. 18 f.). Je nach den örtlichen Verhältnissen kann auch eine der Kurzseiten eines Gebäudes als Hauptwohnseite ausgestaltet sein (BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 4.2; VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 10.1; VerwGE B 2013/50, 2013/51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3.1.2 und 3.1.4; siehe ergänzend auch Botschaft und Entwurf der Regierung vom 5. Oktober 2021 zum II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz, Ziff. 3.2.20, S. 28).

3.4 Vorliegend ist unter den Parteien streitig, ob die Nord- oder die Westseite des geplanten Gebäudes die Hauptwohnseite darstellt. Der geplante Neubau umfasst im Erd-, im 1. Ober- sowie im Dachgeschoss jeweils eine Wohneinheit, welche alle beinahe identisch aufgebaut sind. Der längliche Neubau weist mittig einen Gebäuderücksprung auf und kann in zwei Gebäudehälften unterteilt werden, welche in etwa gleich gross sind. Im westlichen Gebäudeteil befindet sich ein grosser Wohnbereich mit einer Fläche von 67,5 m² sowie eine hauptsächlich nach Westen ausgerichtete Terrasse mit 44,5 m². Darüber hinaus befinden sich im westlichen Gebäudeteil das Entrée sowie ein fensterloser Hauswirtschaftsraum. Der östliche Teil des geplanten Neubaus umfasst neben den Zugangsflächen (Treppenhaus und Lift), drei Nasszellen sowie drei Zimmer, wobei das Zimmer an der Nordseite (17,7 m²) in den Planunterlagen als Büro bezeichnet ist und eine Doppelflügeltüre zum Gang aufweist.

1. OBERGESCHOSS



Plan «Grundriss 1. Obergeschoss», Massstab 1:100



Plan «Westfassade», Massstab 1:100

3.5 Vorliegend hat die Vorinstanz die Westseite des Gebäudes aufgrund des grosszügig gestalteten Wohn- und Essbereichs sowie der Terrasse als Hauptwohnseite qualifiziert. Sie führt in ihrer Rekursvernehmlassung vom 15. August 2023 aus, der Wohn- und Essbereich weise gegen Westen, zur Terrasse und zur Abendsonne hin, die grösste Fensterfront auf. Zudem sei die Westseite von der Strasse abgewandt und biete zusammen mit den Grünflächen die grösste Privatsphäre. Demgegenüber sei das Büro mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung eine Nebenfläche und für die Bestimmung der Hauptwohnseite nicht relevant. Auch die Rekursgegnerin verweist in ihrer Eingabe vom 5. Januar 2024 auf die Praxis des Verwaltungsgerichtes, wonach der «loftartige» Wohnbereich mit der dreifachen Nutzung (Wohnen, Essen und Kochen) samt Aussenbereich für die Bestimmung der Hauptwohnseite massgebend sei. Es sei dabei nicht relevant, dass es sich bei dieser Fassade um die Schmalseite des Gebäudes handle.

3.6 Aufgrund der Lage des grossen Wohn-, Küchen- und Essbereichs im westlichen Gebäudeteil hat die Vorinstanz zu Recht in diesem Bereich die intensivste Wohnnutzung verortet. Allein aus diesem Umstand kann jedoch noch nicht auf die Westseite als Hauptwohnseite geschlossen werden, denn dieser Wohnbereich weist auch gegen Norden und Süden jeweils eine grossflächige Befensterung auf. Die mobilen Glaswände auf der Westseite sind zwar etwas grösser wie die jeweiligen Fensterfronten an der Nord- und Südseite des westlichen Gebäudeteils, jedoch ist es keineswegs so, dass die Belichtung dieses Gebäudeteils hauptsächlich oder sogar ausschliesslich von Westen durch die Glasfront erfolgte. Unter Betrachtung der reinen Fensterflächen kann somit keine eindeutige Bestimmung der Hauptwohnseite des westlichen Gebäudeteils erfolgen. In Abweichung zum



von der Rekursgegnerin zitierten VerwGE B 2013/50 und 51 vom 8. Juli 2014 ist keine der Fensterflächen dominant und der Raum auch nicht eindeutig in eine bestimmte Himmelsrichtung ausgerichtet. Es läge somit bei einer isolierten Betrachtung des Wohn-/Essbereichs im westlichen Gebäudeteil ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 10 Abs. 1 BauR vor, bei welchem die Bewilligungsbehörde die massgebliche Gebäudeseite bestimmen könnte (BDE Nr. 23/2010 vom 3. September 2010 Erw. 2.1).

3.7 Die Vorinstanz sowie die Rekursgegnerin verkennen jedoch, dass die Beurteilung der Hauptwohnseite nicht allein in Bezug auf den Wohn-/Essbereich im westlichen Gebäudeteil, sondern unter Gesamtbetrachtung sämtlicher Räumlichkeiten des geplanten Neubaus zu erfolgen hat. Auch wenn gemäss der Rechtsprechung einem Nebenraum grundsätzlich nicht dieselbe Nutzungsintensität wie dem Wohnbereich zugeschrieben werden kann, so muss im Einzelfall auch für Nebenräume anhand der obengenannten Kriterien eine Gewichtung vorgenommen werden. Vorliegend weist das Büro (Zimmer 3) an der Nordseite des östlichen Gebäudeteils ebenfalls eine grosse Fensterfront mit einer Fensterfläche von 10 m² auf. Dasselbe gilt auch für das Zimmer 1 an der Südseite sowie das Zimmer 2 an der Ostseite des umstrittenen Bauvorhabens. Aufgrund der angegebenen Nutzungsart und der Fassadengestaltung muss den erwähnten Räumlichkeiten durchaus auch eine Bedeutung bei der Bestimmung der Hauptwohnseite zugeschrieben werden. Insbesondere das Büro, welches nach Norden hin auf fast der gesamten Raumlänge verglast ist und zum Gang hin eine grosszügige Doppelflügeltüre aufweist, hebt sich von den anderen Räumlichkeiten ab. Entgegen den von der Rekursgegnerin zitierten Verwaltungsgerichtsentscheiden zeichnen sich vorliegend somit auch die sog. «Nebenräume» durch grosszügige Fensterflächen aus. Vergleicht man nun die Fensterflächen an sämtlichen Fassaden miteinander, wird deutlich, dass die Belichtung der gesamten Räumlichkeiten der Wohngeschosse deutlich intensiver über die Nord- und Südfassade, als über die Westfassade erfolgt. Einzige Ausnahme bildet das Zimmer 2, welches nur auf der Ostseite eine Befensterung aufweist. In Metern und Quadratmetern gemessen weisen die beiden Vollgeschosse des umstrittenen Gebäudes Richtung Norden und Süden eine Fensterlänge von jeweils insgesamt 11,4 m und eine Fensterfläche von total 27,4 m² auf, wohingegen die Länge und Fläche des Fensters Richtung Westen nur gerade 7,3 m bzw. 17,5 m² beträgt.

3.8 Die Rekurrenten bringen weiter vor, die massgebenden Räumlichkeiten seien in Richtung Norden, gegen den See ausgerichtet. Die Rekursgegnerin erachtet das Kriterium der Seesicht hingegen als nicht relevant.

Es trifft zu, dass neben der Nutzung auch die Aussicht sowie die Belichtung und Besonnung als Kriterium herangezogen werden können (VerwGE B 2013/50 und 51 vom 8. Juli 2014 Erw. 3.1.5). Im vorliegenden Fall führen diese Kriterien jedoch nicht zu einem eindeutigen Er-



gebnis zugunsten einer der Wohnseiten. Während die Nordseite gegen den See ausgerichtet ist, bieten die Fenster an der Südfassade und jene an der Westseite eine höhere Belichtung und bessere Besonnung. Allerdings wird über die Westseite lediglich der Wohn-/Essbereich belichtet, während die Befensterung an der Nord- und Südseite mehreren Räumlichkeiten dient.

3.9 Unter Berücksichtigung aller aufgeführten Kriterien liegt vorliegend kein Zweifelsfall vor, der die Bestimmung der Hauptwohnseite der Baubehörde überliesse. Über die Nordseite werden sowohl der Wohn-/Essbereich als auch das Büro massgeblich belichtet. Über die gesamte Fassadenlänge betrachtet weist die Nordseite eine deutlich grössere Fensterlänge und -fläche als die Westseite auf. Im Vergleich zur Südseite – welche aufgrund der grösseren Fensterlänge und -fläche ebenfalls der Westseite vorzuziehen wäre – ist die Nordseite zudem gegen den See ausgerichtet und deshalb infolge der attraktiven Aussicht höher zu gewichten. Der Neubau weist zwar grosszügige Terrassenflächen (mehrheitlich) Richtung Westen auf, jedoch ist dabei zu beachten, dass Terrassen nur zeitlich eingeschränkt, bei entsprechender Witterung, genutzt werden können, während die Seesicht und die grosszügige Belichtung über die Nord- und Südfassade ganzjährig vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich vorliegend bei der Nordfassade des Gebäudes um die Hauptwohnseite; folglich verletzt das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand gegen die nördliche Grundstücksgrenze.

4.

Nachdem der geplante Neubau den grossen Grenzabstand gegen Norden nicht einhält, sind die angefochtene Baubewilligung und die Einspracheentscheide der Vorinstanz vom 9. Mai 2023 aufzuheben. Der Rekurs erweist sich somit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

5.

Die Rekurrenten beantragen weiter, dass die Sichtzonenverfügung vom 9. Mai 2023 ebenfalls aufzuheben sei. Die vorliegend umstrittene Sichtzonenverfügung wurde von der Vorinstanz im Hinblick auf die geplante Tiefgaragenzufahrt auf Grundstück Nr. 001 erlassen. Mit anderen Worten bildet die Baubewilligung vom 9. Mai 2023 Grundlage für die angefochtene Sichtzonenverfügung. Letztere teilt somit das rechtliche Schicksal der Baubewilligung vom 9. Mai 2023 (vgl. VerwGE B 2021/6 vom 23. November 2021 Erw. 1.2.2 f.). Da die Baubewilligung gemäss den vorstehenden Erwägungen aufzuheben ist, muss folglich Gleiches auch für die angefochtene Sichtzonenverfügung vom 9. Mai 2023 gelten.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung,



sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

6.2 Der von den Rekurrenten am 6. Juni 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

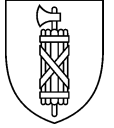
7.

Die Rekurrenten und die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 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).

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt 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 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 Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer und Barauslagen festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer und der Barauslagen gestellt wurde.

7.3 Der Vertreter der Rekurrenten beantragt mit Eingabe vom 11. Januar 2024 eine ausseramtliche Entschädigung von gesamthaft Fr. 4'760.30 (einschliesslich Barauslagen und Mehrwertsteuer). Eine Begründung, welche es rechtfertigte, von der oben beschriebenen Honorarpauschale abzuweichen, fehlt. Die Pauschale ist so bemessen, dass sie Rekursbegründungen in öffentlich- und/oder privatrechtlicher Hinsicht, zumindest solange sie sich – wie vorliegend – in einem normalen Rahmen bewegen und nur normalen Aufwand verursachen, ausreichend abdeckt. Folglich ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO auf die Honorarpauschale, also auf Fr. 2'750.– plus 4 % Barauslagen, insgesamt also auf Fr. 2'860.– zu beschränken. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund



des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

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

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Die Beschlüsse des Gemeinderates Z.____ vom 9. Mai 2023 (Baubewilligung und Einspracheentscheide) werden aufgehoben.

c) Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 9. Mai 2023 (Sichtzonenverfügung) wird aufgehoben.

2.

a) Der B.____ GmbH, X.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 6. Juni 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ GmbH entschädigt A.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860. –.

b) Das Begehren der B.____ GmbH um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin