



Fall-Nr.:	23-4297, 24-6118
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	17.12.2025
Entscheiddatum:	29.08.2025

BUDE 2025 Nr. 063

Baurecht, Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 61 Abs. 3 und 63 BauG, Art. 101 Abs. 2 StrG
Die Tatsache allein, dass aufgrund einer Sistierung auch der Entscheid über die Verwendung des vom Rekurrenten geleisteten Kostenvorschusses und die geltend gemachte Parteientschädigung aufgeschoben wird, ist jedenfalls für die Bejahung einer Rechtsverzögerung und entsprechend Aufhebung einer Sistierung praxisgemäss nicht ausreichend, sind Kostenfolgen doch sowohl verfahrensimmanent als auch vom Rekurrenten bei Anhebung des Rekursverfahrens bewusst in Kauf genommen worden. (Erw. 1.1) Zu prüfen war u.a.. ob die Tiefgarage, deren Decke teilweise zur Gänze aus dem gewachsenen Terrain ragte, aber vom gestalteten Terrain überdeckt wurde, als unterirdischer Bauteil gilt und damit (mangels Fassade) bei der Bemessung der Gebäudelänge unberücksichtigt bleiben kann. Dies wurde verneint, da unterirdische Bauten oder Bauteile auf jeden Fall stets vollständig unter dem (gewachsenen oder gestalteten) Terrain liegen müssen, das im vorliegenden Fall anwendbare Baureglement hingegen zum einen unzulässigerweise zulässt, dass unterirdische Bauten und Bauteile auch über das gewachsene Terrain hinausragen dürfen, zum andern aber auch keine ausdrückliche Vorschrift enthält, wonach auch über dem gewachsenen Terrain liegende, aber wenigstens künstlich überdeckte Bauten als unterirdisch gelten. Damit war die ganze Länge des die beiden Häuser verbindenden Tiefgaragengeschosses als oberirdischer Fassadenteil zu qualifizieren und die höchstzulässige Gebäudelänge folglich massiv überschritten. (Erw. 5) Weiter wurde festgehalten, dass für die Anwendung von Art. 61 Abs. 3 BauG (Anrechenbarkeit einer früher für den Bau einer öffentlichen Strasse oder des Trottoirs abgetretenen Fläche für die Ausnützung) jeweils auf den Zeitpunkt der Eintragung der entsprechenden Abtretung im Grundbuch abzustellen ist und nicht auf den blossen Abschluss des Landabtretungsvertrags. Dabei wird vorausgesetzt, dass die abzutretende Landfläche vom Stammgrundstück überhaupt abparzelliert wird, andernfalls sie dem abtretenden Baugrundstück ohnehin zugerechnet bleibt (Erw. 6.4.1 f.) In Berücksichtigung der konkreten Verkehrssituation und



der übrigen Umstände (Fahrplan, Quartiercharakter, Verschiebungsmöglichkeit der Haltestelle etc.) wie auch in Beachtung der Verhältnismässigkeit wurde die zeitlich nur punktuelle Beschränkung der Sichtzone der geplanten Tiefgaragenausfahrt durch eine innerhalb der Sichtzone liegende Bushaltestelle bzw. den wartenden Bus wie auch durch den Wagen der Kehrrichtabfuhr zugelassen. (Erw. 6.5.2.3, 6.6.2) Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 063 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-4297/24-6118

Entscheid Nr. 63/2025 vom 29. August 2025

Rekurrent

A.____

vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, Hinterlauben 12,
9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baukommission der Stadt Z.____ (Entscheide vom 16. Mai 2023 und
12. August 2024)

Rekursgegnerin

B.____AG

Betreff

Baubewilligung (Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
und Luft-/Wasser-Wärmepumpenanlage sowie Abbruch bestehendes
Gebäude)



Sachverhalt

A.

a) Die B.____AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 001, 002 und 003, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Z.____. Die drei an einem nach Südwesten abfallenden Hang liegenden Grundstücke sind gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 25. November 1992 einer Wohnzone W1 zugeteilt. Auf Grundstück Nr. 003 steht ein Einfamilienhaus; die beiden andern Grundstücke sind – bis auf eine Einzelgarage auf Grundstück Nr. 001 – unbebaut.

Das rund 1'117 m² grosse, rechteckige Grundstück Nr. 001 grenzt im Nordwesten an die G.____strasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse, im Nordosten an das Grundstück Nr. 004 und im Südwesten an das Grundstück Nr. 003. Zur Hälfte nach Nordosten versetzt schliesst im Südosten das ebenfalls annähernd rechteckige, rund 1'067 m² grosse Nachbargrundstück Nr. 002 an, welches seinerseits von vier weiteren mit Einfamilienhäusern überbauten Grundstücken umgeben ist. Von diesen werden die beiden im Süden/Südwesten liegenden Grundstücke ebenso wie das Grundstück Nr. 003 direkt über die H.____strasse erschlossen, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, welche westlich des Grundstücks Nr. 003 von der G.____strasse abzweigt und in einer leichten Linkskurve nach Südosten/Osten führt. Von der G.____strasse zweigt sodann, mittig gegenüber dem Grundstück Nr. 001, die J.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) nach Norden ab.

Im Spickel von J.____ - und G.____strasse liegt nordöstlich des Grundstücks Nr. 001 das rund 1'703 m² grosse und im Eigentum von A.____ stehende Grundstück Nr. 005, auf welchem zurückversetzt und erhöht zum Strassenniveau ein Wohnhaus steht.

b) Mit Baugesuch Nr. 2021-298 vom 1. Oktober 2021 beantragte die B.____AG die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. 003 und dessen Ersatz durch ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen (Haus A) sowie den Neubau zweier weiterer Wohnbauten mit ebenfalls je drei Wohnungen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 (Haus B und C). Haus A sollte eine separate, über die H.____strasse zugängliche Tiefgarage erhalten, während der Zugang zur gemeinsamen Sammelgarage für Haus B und C von der G.____strasse aus geplant war.

aa) Während der öffentlichen Auflage vom 10. bis 23. Dezember 2021 erhob unter anderem A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Beschluss vom 21. Februar 2022 wies die Baukommission der Stadt Z.____ alle Einsprachen ab, soweit diese öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur waren und eine übermässige Einwirkung nach Art. 684 des schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) gerügt wurde, verwies die darüber hinausgehenden privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilprozessweg und erteilte die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und für den



Neubau der drei Mehrfamilienhäuser unter Bedingungen und Auflagen, unter Ausnahme eines an der G.____strasse vorgesehenen Aussenparkplatzes.

bb) Gegen den Beschluss der Baukommission der Stadt Z.____ vom 21. Februar 2022 erhob A.____, neu vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 11. März 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Verfahren Nr. 22-1647). In der innert erstreckter Frist eingereichten Rekursbegründung vom 25. April 2022 beantragte er die Abweisung des Baugesuchs, die Gutheissung der Einsprache und die Aufhebung der Baubewilligung, unter Kostenfolge. Zur Begründung führte er aus, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, die Berechnung der Ausnützungsziffer – sowohl hinsichtlich der maximal zur Verfügung stehenden Fläche als auch der konkret berücksichtigten baulichen Massnahmen – sei nicht nachvollziehbar, und es seien zu wenig Aussenparkplätze und behindertengerechte Parkfelder vorhanden. Weiter seien bei beiden Tiefgaragenausfahrten die Sichtwinkel nicht gewährleistet und hielten die geplanten Bauten verschiedentlich den Strassen- und Grenzabstand sowie die Gebäudelänge nicht ein. Bestritten wurde auch die Berechnung des Niveaupunkts und damit die Einhaltung von Gebäude- und Firsthöhe von Haus A und B sowie der Bestimmung zum Attikageschoss. Gerügt wurden weiter übermässiger Lärm aus der Tiefgaragenausfahrt G.____strasse und Immissionen durch die vorgesehenen Wärmepumpen, ungenügende Fahrrad-Abstellplätze, das Fehlen eines Kinderspielplatzes und eine ungenügende Umsetzung der Auflagen in der Bewilligung der Lüftungstechnischen Anlage für die Tiefgaragen.

cc) Die Baukommission verwies in ihrer Vernehmlassung vom 17. Mai 2022 auf den angefochtenen Beschluss. Die B.____AG, neu vertreten durch MLaw Nora Mätzler, Rechtsanwältin, St.Gallen, nahm mit Eingabe vom 15. Juni 2022 Stellung zum Rekurs. In der Folge orientierte die zuständige Sachbearbeiterin der instruierenden Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes die Rechtsvertreterin der Bauherrschaft, dass sich gemäss vorläufiger rechtlicher Beurteilung das Bauvorhaben in verschiedenen Punkten, so insbesondere in Bezug auf die Berechnung der Ausnützungsziffer und die Grenzabstände, als mangelhaft erweise. Auf die weitere Sachverhaltsermittlung unter anderem zur Erschliessung werde damit verzichtet, und es stelle sich die Frage eines Rückzugs des Baugesuchs. Da die Bauherrschaft in Bezug auf das weitere Vorgehen verschiedene Optionen prüfen wollte, wurde der Rekurs zunächst formlos sistiert und wurde die mit Schreiben vom 29. November 2022 erfolgte formelle Sistierung in der Folge mehrfach und bis heute andauernd verlängert. Dem Rechtsvertreter von A.____ wurde die vorläufige rechtliche Beurteilung am 1. Dezember 2022 telefonisch mitgeteilt.

B.

a) Mit Baugesuch Nr. 2022-345 vom 4. November 2022 reichte die B.____AG der Stadt Z.____ ein Baugesuch ein für die Überbauung der



beiden Grundstücke Nrn. 001 und 002 mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohnungen (fünf 4,5-Zimmer-Wohnungen und eine 5,5-Zimmer-Wohnung) sowie einer gemeinsamen, über die G.____strasse zugänglichen Tiefgarage.

b) Innert der Auflagefrist vom 15. bis 28. Dezember 2022 erhob unter anderem A.____ über seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 27. Dezember 2022 Einsprache. Am 1. März 2023 reichte die B.____AG ein Korrekturgesuch (mit Plänen vom 27. Februar 2023) ein, beinhaltend insbesondere das Verschieben der Besucherparkplätze in der Tiefgarage sowie minimale Grundrissanpassungen. Mit Schreiben seines Rechtsvertreters vom 27. März 2023 reichte A.____ auch gegen das ab dem 16. März 2023 aufliegende Korrekturgesuch Einsprache ein.

c) Mit Beschluss vom 16. Mai 2023 erteilte die Baukommission der Stadt Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und unter Abweisung der öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen im Sinn von Art. 684 ZGB, soweit darauf eingetreten wurde, sowie unter Verweis der darüberhinausgehenden privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilrechtsweg. Sodann wurden sowohl die Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 001 im Umfang von 0,92 m² zur Berechnung der Ausnützung bei Grundstück Nr. 002 wie auch, zu Lasten von Grundstück Nr. 001, die Verpflichtung zur Grenzabstandserweiterung gegenüber Grundstück Nr. 002 je als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 8. Juni 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Verfahren Nr. 23-4297). Mit Rekursergänzung vom 10. Juli 2023 beantragte er die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der dazugehörigen Kanalisationsbewilligung, die Abweisung des Baugesuchs unter Gutheissung seiner Einsprachen und die Verweigerung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht, dass nach wie vor keine Abstellfläche für die Kehrriechtabfuhr vorhanden, die Berechnung der Ausnützungsziffer weiterhin nicht nachvollziehbar und die Réduits und Abstellräume gemäss Plänen zur anrechenbaren Fläche hinzuzurechnen seien, womit die zulässige Ausnützung überschritten werde. Sodann würden die als behindertengerecht deklarierten Parkplätze in der Tiefgarage den erforderlichen Dimensionen nicht entsprechen, und es fehle ein solcher Parkplatz für Besuchende. Weiter handle es sich beim Raum «Geräte Garten» von Haus A nicht um eine Anbaute, womit auch der kleine Grenzabstand zu Grundstück Nr. 003 verletzt sei. Auch sei der Gebäudeabstand zwischen den Häusern A und B knapp nicht eingehalten; die Vermassung im Plan «Grundriss Erdgeschoss» stimme nicht und die erweiterte Grenzabstandsverpflichtung liege nicht bei den Akten. Haus B halte sodann den grossen



Grenzabstand nach Süden nicht ein, und die Gebäudelänge sei überschritten. Ebenfalls bestritten werden die Berechnung des Niveaupunkts und die Einhaltung der erforderlichen Sichtwinkel bei der Tiefgaragenausfahrt. Diese stelle zudem eine unnötige Lärmquelle dar. Im Sinn des Vorsorgeprinzips dränge sich nach wie vor deren Verlegung an die H.____strasse auf, wo sie mehr oder weniger ebenerdig erstellt werden könne. Schliesslich erweise sich die ausgewiesene Spielplatzfläche als ungenügend.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 20. Juli 2023 beantragt die Vorinstanz unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid die Abweisung des Rekurses, soweit darauf eingetreten werden könne.

b) Mit Amtsbericht vom 25. September 2023 äussert sich das kantonale Tiefbauamt (TBA) zur Frage der Einhaltung der Sichtbermen und zu den vorgesehenen Behindertenparkplätzen.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 13. Dezember 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des TBA einen Augenschein durch.

b) Im Nachgang zum Augenschein präzisiert der rekurrentische Rechtsvertreter mit E-Mail vom 15. Dezember 2023 seine Rüge der Nichteinhaltung des Gebäudeabstands. Mit Eingabe vom 6. Februar 2024 bzw. 12. Februar 2024 lassen sich die Vorinstanz und die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Die Rekursgegnerin stellt sodann mit E-Mail vom 27. Februar 2024 die Einreichung eines Korrekturgesuchs in Aussicht und ersucht um Sistierung des Rekursverfahrens. Das TBA reicht am 1. März 2024 eine Stellungnahme zum Protokoll ein. Mit Schreiben vom 4. März 2024 wird das Rekursverfahren bis zum Abschluss des erstinstanzlichen Korrekturgesuchsverfahrens bzw. vorläufig bis 30. Juni 2024 sistiert.

F.

a) Mit Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 sieht die Rekursgegnerin diverse kleinere Planänderungen des am 16. Mai 2023 bewilligten Baugesuchs vor. Gegen das Korrekturgesuch erhebt A.____ über seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 20. Juni 2024 Einsprache. Die Sistierung der bereits hängigen Rekursverfahren Nrn. 22-1647 und 23-4297 wird in der Folge mit Schreiben je vom 8. Juli 2024 verlängert.

b) Mit Beschluss vom 12. August 2024 bewilligt die Baukommission der Stadt Z.____ das Korrekturgesuch im Sinn der Erwägungen unter Bedingungen und Auflagen. Die Einsprache wird in Bezug auf die vorgesehene Spielplatzfläche gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Weiter wird unter anderem verfügt, dass die Sichtzone auf Grundstück Nr. 003 jederzeit freizuhalten ist, und die Sichtzone als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.



G.

Gegen den Beschluss der Baukommission der Stadt Z.____ vom 12. August 2024 reicht A.____ mit Schreiben vom 30. August 2024 über seinen Rechtsvertreter Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement ein mit dem Antrag auf Aufhebung des Beschlusses, Abweisung des Baugesuchs unter Gutheissung der Einsprachen des Rekurrenten und Verweigerung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Verfahren Nr. 24-6118). Gleichzeitig ersucht der rekurrentische Rechtsvertreter mit E-Mail vom 30. August 2024 an die bisher zuständige Rekursbearbeiterin, den neuen Rekurs einem anderen Sachbearbeiter zuzuweisen, da aufgrund der informellen Kontakte mit der Bauherrschaft Bedenken wegen Befangenheit bestünden. Mit E-Mail vom 2. September 2024 teilt der Leiter Rechtsabteilung mit, dass die vorläufige rechtliche Beurteilung der Rechtsabteilung sowohl der Bauherrschaft als auch dem rekurrentischen Rechtsvertreter telefonisch mitgeteilt worden sei, woraus nun ein Korrekturgesuch resultiert sei. Dies sei ein normales und zielorientiertes Verfahren. Es sei zudem auch üblich, dass in diesen Fällen die instruierende Mitarbeiterin des ursprünglichen Verfahrens auch das Rekursverfahren gegen die Korrekturbewilligung bearbeite. Entsprechend bestehe keine Veranlassung, dieses einer anderen Person zur Bearbeitung zuzuweisen.

In der Rekursbegründung vom 24. September 2024 beantragt der Rekurrent in der Folge den Ausstand der Rekursbearbeiterin S.____. Er hält sodann dafür, dass es sich beim Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 um ein zweites Korrekturgesuch zum Baugesuch vom 4. November 2022 handle. Zu diesem Baugesuch habe die Rekursgegnerin am 27. Februar 2023 bereits ein erstes Korrekturgesuch eingereicht. Das zweite Korrekturgesuch beinhalte nun noch erheblichere bauliche Änderungen als das erste Korrekturgesuch, sodass die Vorinstanz auf dieses zweite Korrekturgesuch gar nicht hätte eintreten dürfen und stattdessen ein neues Baugesuch hätte eingereicht und aufgelegt werden müssen. Im Materiellen rügt der Rekurrent eine mangelnde Einhaltung des Grenzabstands, eine mangelhafte Berechnung der Ausnützungsziffer, eine Überschreitung der Gebäudelänge, das Fehlen eines Abstellplatzes für die Kehrriechtabfuhr, die Nichteinhaltung des Gebäudeabstands, die Berechnung des Niveaupunkts, einen ungenügenden Sichtwinkel bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage, unnötigen Lärm aus der Tiefgaragenausfahrt sowie eine unzulässige Berechnung der Spielplatzfläche.

H.

a) Die Vorinstanz beantragt mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 die Abweisung des Rekurses Nr. 24-6118, soweit darauf eingetreten werden könne, und ergänzt auf Nachfrage mit Eingabe vom 20. November 2024 die bereits eingereichten Vorakten.

b) Mit Schreiben vom 27. November 2024 äussert sich der Leiter Rechtsabteilung zum Verhältnis der drei anhängigen Rekursverfahren Nrn. 22-1647, 23-4297 und 24-6118 und stellt für die beiden letzteren



als Nächstes einen gemeinsamen Entscheid in Aussicht, während das erstere Verfahren – entsprechend der Anordnung im Schreiben vom 8. Juli 2024 – weiterhin sistiert bleibe.

c) Mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 erklärt sich der Rekurrent mit der weiteren Sistierung des Verfahrens Nr. 22-1647 nicht einverstanden und beantragt den gleichzeitigen Entscheid über alle drei Baugesuche bzw. Rekurse. Die von ihm eingereichte Kostennote für alle drei Verfahren wird mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 an die Beteiligten weitergeleitet und am bereits bekanntgegebenen weiteren Vorgehen festgehalten. Mit Schreiben vom 17. Januar 2025 lässt sich die Rekursgegnerin zur rekurrentischen Kostennote vernehmen; sie reicht ihrerseits eine Kostennote ein, welche den übrigen Beteiligten wiederum zur allfälligen Stellungnahme zugestellt wird.

I.

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

Erwägungen

1.

1.1 Stehen verschiedene Rekursverfahren im gleichen sachlichen Zusammenhang und werfen sie dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf, so ist es in der Regel zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.1.1 Vorliegend macht der Rekurrent mit Schreiben vom 6. Dezember 2024 geltend, dass das im Rekursverfahren Nr. 22-1647 umstrittene Baugesuch Nr. 2021-298 in Bezug auf die beiden Grundstücke Nrn. 002 und 001 in weiten Teilen identisch sei mit Baugesuch Nr. 2022-345 (inkl. Korrekturgesuch), das Gegenstand der Rekursverfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 sei. Im Wesentlichen sei einfach das auf Grundstück Nr. 003 vorgesehene Haus weggelassen worden. Materiell handle es sich damit beim Baugesuch Nr. 2022-345 um ein Korrekturgesuch zu Baugesuch Nr. 2021-298. Werde einer der beiden Rekurse Nrn. 23-4297 und 24-6118 gutgeheissen, so sei auch der Rekurs Nr. 22-1647 gutzuheissen, da das entsprechende Baugesuch Nr. 2021-298 alle Mängel aufweise, wie sie auch bei Baugesuch Nr. 2022-345 (inkl. Korrekturgesuch) gerügt worden seien. Es sei damit nicht zuletzt auch im Sinn der Verfahrensökonomie, dass über alle drei Rekurse gleichzeitig entschieden werde (vgl. auch den entsprechenden Antrag in Ziff. II.8 der Rekurseingabe vom 24. September 2024 im Verfahren Nr. 24-6118). Eine längere Sistierung des Verfahrens Nr. 22-1647 verstosse zudem auch gegen den Anspruch des Re-



kurrenten auf ein faires Verfahren und eine Beurteilung innert angemessener Frist gemäss Art. 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) und Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zudem sei schon seit zwei Jahren bekannt, dass der Rekurs Nr. 22-1647 gutzuheissen sei; er habe immer noch einen entsprechenden Kostenvorschuss ausstehend und sei gleichermassen belastet durch Anwaltskosten, die ihm offensichtlich zu ersetzen seien.

1.1.2 Gemäss Art. 29 Abs. 1 BV hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist (Beschleunigungsgebot). Besteht keine gesetzliche Frist, wird der Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist verletzt, wenn eine Sache über Gebühr verschleppt wird und die Gesamtdauer des Verfahrens nicht mehr angemessen ist. Die Angemessenheit beurteilt sich nach der Art des Verfahrens und den konkreten Umständen des Einzelfalls. Zu berücksichtigen und zu würdigen sind nach der Rechtsprechung im Wesentlichen die Bedeutung für die Betroffenen, die Komplexität des Falls und das Verhalten der betroffenen Privaten und der Behörden (R. RHINOW et al., Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 2. Aufl., Basel 2010, N 120, 288 und 290 ff.; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl., Basel 2013, N 5.26 ff.).

1.1.3 Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Erledigung des Verfahrens und bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist dann anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus gewichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Beim Entscheid über eine Sistierung kommt den Behörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu (vgl. CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, 2. Aufl., N 1093 f.; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., N 3.14 ff.).

1.1.4 Vorliegend richtet sich die Rüge des Rekurrenten inhaltlich gegen die Aufrechterhaltung der Sistierung des Parallelverfahrens Nr. 22-1647. Diese wurde auf Antrag der Rekursgegnerin bereits mit verfahrensleitender Anordnung vom 8. Juli 2024 ausdrücklich bis zum Abschluss des Verfahrens Nr. 23-4297 angeordnet und blieb damals seitens der Beteiligten unbestritten. Auch zum heutigen Zeitpunkt sind keine Gründe ersichtlich, welche eine Aufhebung der Sistierung und den gleichzeitigen Entscheid über alle drei Rekurse nahelegen würden. So können für das gleiche Grundstück grundsätzlich auch mehrere Baugesuche eingereicht und je separat bearbeitet werden (VerwGE B 2014/48 vom 28. Juli 2015 Erw. 2.2.2 mit Hinweisen). Die beiden hängigen Baugesuche Nrn. 2021-298 und 2022-345 unterscheiden sich sodann bereits in der Anzahl der geplanten Neubauten



und damit in einem wesentlichen Punkt, der auch die Beurteilung der vorgebrachten Rügen wesentlich beeinflusst. Der Umstand, dass sich darüberhinaus verschiedene Fragen identisch oder ähnlich durchaus in beiden Rechtsmittelverfahren stellen, begründet unter diesen Umständen keine Notwendigkeit einer gemeinsamen Beurteilung. Wie im Schreiben vom 20. Dezember 2024 ausdrücklich festgehalten, wird sich die Rekursgegnerin bei Erhalt des vorliegenden Entscheids jedoch entscheiden müssen, ob sie das erste Baugesuch zurückziehen oder ob sie im Verfahren Nr. 22-1647 (ebenfalls) einen Rekursentscheid in der Sache erwirken will. Nicht ersichtlich ist, inwiefern sich aus diesem Vorgehen ein Nachteil für den Rekurrenten ergeben sollte, zumal mit der umstrittenen Sistierung in erster Linie und zu Lasten der Rekursgegnerin eine weitere Verzögerung der allfälligen Erstellung der umstrittenen Mehrfamilienhäuser einhergeht. Die Tatsache allein, dass aufgrund der Sistierung auch der Entscheid über die Verwendung des vom Rekurrenten geleisteten Kostenvorschusses und die geltend gemachte Parteientschädigung aufgeschoben wird, ist jedenfalls für die Bejahung einer Rechtsverzögerung und entsprechend Aufhebung der Sistierung praxisgemäss nicht ausreichend, sind Kostenfolgen doch sowohl verfahrensimmanent als auch vom Rekurrenten bei Anhebung des Rekursverfahrens bewusst in Kauf genommen worden. Aus dem Gesagten folgt, dass sich der vorliegende Rekursentscheid nachstehend nur auf das Baugesuch Nr. 2022-345 und das mit diesem verbundene Korrekturgesuch bezieht bzw. die beiden Rekursverfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 abschliesst.

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), jene zum Entscheid über die Ausstandspflicht einer juristischen Mitarbeiterin oder eines juristischen Mitarbeiters der instruierenden Rechtsabteilung aus Art. 7^{bis} Abs. 1 Bst. e VRP.

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die beiden Rekurse 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 beiden erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 16. Mai 2023 und 12. August 2024. 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//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.



3.

Der Rekurrent stellt im Verfahren Nr. 24-6118 ein Ausstandsbegehren gegenüber der verfahrensleitenden Sachbearbeiterin der Rechtsabteilung.

3.1 Zur Begründung des Begehrens führt der Rekurrent aus, dass er nach Einreichung des Korrekturgesuchs aufgrund der grossen Zahl an Änderungen das Gefühl gehabt habe, dass die Bauherrschaft bei der Rekursachbearbeiterin eine vorläufige Beurteilung eingeholt haben müsse. Auf Nachfrage habe die Rekursachbearbeiterin dies mit telefonischer Rückmeldung vom 3. Juni 2024 bestätigt. Sie habe erklärt, dass sie dem Architekten der Bauherrschaft eine entsprechende telefonische vorläufige Beurteilung abgegeben habe, und die wesentlichsten Punkte ihrer Beurteilung auch dem Rechtsvertreter des Rekurrenten telefonisch zusammengefasst. Gegen vorläufige Beurteilungen sei im Grundsatz nichts einzuwenden. Sie sollten jedoch nur im Einverständnis beider Parteien und gleichzeitig an beide Parteien erfolgen, sei es schriftlich oder mündlich an einem Augenschein. Insbesondere könne es nicht angehen, dass eine Rekursachbearbeiterin nur einer Partei eine telefonische vorläufige Beurteilung abgebe, die Gegenpartei darüber jedoch nur auf Nachfrage hin orientiere, nachdem die Partei, die die vorläufige Beurteilung erhalten habe, aufgrund der vorläufigen Beurteilung ein Korrekturgesuch eingegeben habe.

3.2 Art. 29 Abs. 1 BV gewährleistet in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen unter anderem den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie als Teilgehalt dieses Grundrechts den Anspruch auf Unbefangenheit nichtgerichtlicher Behörden (vgl. BGE 140 I 326 Erw. 5.2; Entscheide des Bundesgerichtes 1C_325/2018 vom 15. März 2019 Erw. 3.2 und 9C_773/2018 vom 3. April 2019 Erw. 2, je mit Hinweisen).

3.2.1 Auf kantonaler Stufe wird die in Art. 29 Abs. 1 BV enthaltene Garantie in Art. 4 Bst. a der Kantonsverfassung (sGS 111.1) übernommen und der Ausstand von Behördenmitgliedern sowie öffentlichen Angestellten und amtlich bestellten Sachverständigen in Art. 7 VRP konkretisiert. Treffen diese Personen Anordnungen, bereiten sie solche vor oder wirken sie daran mit, so haben sie nach Art. 7 Bst. c VRP von sich aus in den Ausstand zu treten, wenn sie aus anderen (als den in Bstn. a, b und b^{bis} aufgezählten und vorliegend nicht erfüllten) Gründen befangen erscheinen.

3.2.2 Befangenheit ist grundsätzlich gegeben, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu erwecken. Solche Umstände können in einem bestimmten subjektiven Verhalten der betroffenen Person oder in funktionellen oder organisatorischen und damit objektiven Gegebenheiten begründet sein (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 192). Ein strikter Nachweis der Befangenheit ist nicht erforderlich, es genügt die Glaubhaftmachung. Auf rein individuelle, subjektive Eindrücke eines Verfahrensbeteiligten darf aber nicht abgestellt



werden. Vielmehr sind nur die objektiv festgestellten Umstände zu berücksichtigen. Unwesentlich ist, ob tatsächlich eine Befangenheit vorliegt oder nicht (C. REITER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 7-7^{bis} N 24 f. mit Hinweisen; CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 191). Aussöhnungsversuche und Vergleichsgespräche führen in der Regel nicht zu einer Befangenheit. Auch ist der Vorwurf der Befangenheit grundsätzlich unbegründet, wenn im verwaltungsinternen Verfahren seitens der Behörde die Erfolgsaussichten erörtert werden. Entsprechende Äusserungen dürfen aber nicht den Eindruck erwecken, die Verwaltungsbehörde habe sich ihre Meinung in Bezug auf ein konkretes Verfahren bereits definitiv gebildet (vgl. REITER, a.a.O., Art. 7-7^{bis} N 25 ff. mit Hinweisen).

3.2.3 Wie das Verwaltungsgericht wiederholt festgehalten hat, ist es speziell in Bausachen durchaus üblich und von den Parteien sogar vielfach gewünscht, dass im Rahmen eines Rekursverfahrens die Verfahrensleitung ihre Ansicht zum Verfahren bzw. zu dessen Aussichten kundtut. Tatsächlich könne es gerade bei Verfahren, an denen mehrere Betroffene teilnahmen, sinnvoll sein, dass die Behörde oder Verwaltung im Rahmen eines Verständigungsversuchs gemäss Art. 54 VRP ihre Rechtsauffassung darlege, um so eine gütliche Einigung zwischen den Beteiligten zu erzielen oder dem Einsprecher bzw. Rekurrenten Gelegenheit zu geben, sein Rechtsmittel zurückzuziehen. So könnten die Verfahrenskosten tief gehalten und das Verfahren beschleunigt werden (vgl. VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 Erw. 2.3.4 und B 2013/116 vom 14. Mai 2014 Erw. 2.5.2). Entgegen der Ansicht des Rekurrenten kann es dabei jedoch nicht strikt auf das Element der gleichzeitigen Bekanntgabe einer Beurteilung ankommen. Vielmehr liegt es nahe, im Fall offensichtlicher Mängel eines Baugesuchs oder einer Rekurseingabe vor Festlegung weiterer Verfahrensschritte in einem ersten Schritt nur die Bauherrschaft bzw. die rekurrierende Partei zu kontaktieren.

3.3 Vorliegend ist zum einen zu berücksichtigen, dass S. ___ als juristische Mitarbeiterin der instruierenden Rechtsabteilung über keine Entscheidbefugnis verfügt. Sie leitet das Verfahren in formeller Hinsicht, hat Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und bei einer erfolglosen Verständigung unter den Verfahrensbeteiligten einen Entscheidungsentwurf zu erstellen, wobei dieser abteilungsintern durch ihren Vorgesetzten einer Überprüfung unterzogen wird, bevor er der Vorsteherin des Bau- und Umweltsdepartementes vorgelegt wird. Zum andern ergibt sich in Bezug auf die konkrete Verfahrensführung, dass vor dem Augenschein im Verfahren Nr. 23-4297 zwar ein telefonischer Kontakt mit dem Architekten der Rekursgegnerin erfolgte, dies aber im Hinblick auf eine Klärung der angesprochenen Mängel und Rügepunkte im Rahmen der anstehenden Besichtigung vor Ort. Diese Punkte wurden denn auch am Augenschein vom 13. Dezember 2023 im Beisein aller Beteiligten thematisiert, so insbesondere die Frage des fehlenden Kehrriempfes, die Ausgestaltung der Parkplätze (Behindertenge-



rechtigkeit), die Einhaltung und Sicherstellung der Sichtzonen der Tiefgaragenausfahrt, die Einhaltung eines genügenden Grenzabstands von Haus B nach Südosten und des Gebäudeabstands zwischen den Häusern A und B wie auch die Einhaltung der Gebäudelänge. Die im Nachgang zum Versand des Augenschein-Protokolls erfolgte weitere telefonische Kontaktnahme mit dem Architekten der Rekursgegnerin sowie mit der Vorinstanz bezog sich sodann insbesondere auf das E-Mail des rekurrentischen Rechtsvertreters vom 15. Dezember 2024, mit welchem dieser wie am Augenschein in Aussicht gestellt die Rüge des ungenügenden Gebäudeabstands präziserte. Dass die Rekursgegnerin in der Folge ein Korrekturgesuch einreichte, in welchem sie das Bauvorhaben insbesondere in Bezug auf die am Augenschein angesprochenen Punkte anpasste, war schliesslich für alle Beteiligten erwartbar. Eine Vorbefassung der Rekurssachbearbeiterin ist zu verneinen und das Ausstandsbegehren gegenüber S.____ abzuweisen.

4.

Der Rekurrent bringt im Verfahren Nr. 24-6118 vor, es handle sich beim Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 – zumindest in materieller Hinsicht – bereits um das zweite Korrekturgesuch zum Baugesuch Nr. 2022-345 vom 4. November 2022, nachdem die Rekursgegnerin aufgrund seiner Einsprache mit Revisionsplänen vom 27. Februar 2023 bereits ein erstes Korrekturgesuch eingereicht habe. Das zweite Korrekturgesuch zeige nun noch erheblichere Änderungen als das erste Korrekturgesuch, so insbesondere eine komplette Änderung des Grundrisses von Haus B Richtung Südosten und eine Heruntersetzung der Erdgeschosshöhe von Haus A. Damit aber sei der Regelungsinhalt eines Korrekturgesuchs überschritten und ein neues Baugesuch einzureichen. Entsprechend hätte die Vorinstanz auf das Korrekturgesuch gar nicht eintreten dürfen und sei die Baubewilligung bereits aus diesem Grund aufzuheben. Zudem zeigten die Korrekturpläne die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch bzw. dem ersten Korrekturgesuch nicht farblich markiert auf.

4.1 Nach Art. 137 PBG sind Baugesuche bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Ergänzend führt Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) aus, dass Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltdepartementes verwenden. Das unterzeichnete Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Abs. 1). Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, weitere für die Beurteilung erforderliche Unterlagen einzufordern (Abs. 2). Art. 58 f. des Baureglementes der Stadt Z.____ vom 25. November 1992/18. Mai bzw. 21. Dezember 2020 (abgekürzt BauR) enthalten Detailregelungen.

4.2 Das mit dem offiziellen Baugesuchsformular eingereichte Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 umfasst gemäss Baubeschrieb gegenüber den genehmigten Plänen vom 4. November 2022 bzw. 27. Februar 2023 die folgenden Änderungen: Anpassung der



Sichtwinkel, planlicher Nachweis des Kehrlichtplatzes und Aufnahme der Grenzabstandsverpflichtung, Begradigung der Balkonaustragung von Haus A nach Südosten, Rückversetzung des südöstlichen Wintergarten-Bauteils von Haus B über alle Geschosse, Anpassung der Parkplätze in der Tiefgarage, der Erdgeschosskote von Haus A sowie der Spielplatzberechnung. Tatsächlich sind die Änderungen in den revidierten Plänen vom 30. April 2024 nicht farblich markiert. Im Baubeschrieb werden sie jedoch hinreichend klar umschrieben und zudem mit Auszügen aus den Plänen, teils mit «Vorher-Nachher-Darstellung», illustriert. Dies entspricht der Vorgabe von Art. 59 Abs. 1 Bst. a BauR, wonach das Baugesuch eine Beschreibung des Bauvorhabens enthalten muss, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist. Die Kenntnisnahme der mit dem Korrekturgesuch vorgenommenen Anpassungen und die Beurteilung der Einhaltung der Bauvorschriften ist damit ohne Weiteres möglich. Die Anpassungen beschlagen zudem zwar mehrere Regelungspunkte, überschreiten aber dennoch weder in qualitativer noch quantitativer Hinsicht den Rahmen eines Korrekturgesuchs. So wird entgegen der rekurrentischen Darstellung nicht die komplette, sondern mit der Verkleinerung des Wintergartens höchstens ein Sechstel der Südostfassade von Haus B verändert. Die Herabsetzung der Erdgeschosskote von Haus A beträgt sodann nur 0,01 m und auch dies nur, um sicher die Vorgabe von Art. 37 Abs. 2 BauR («... weniger als 1,25 m ...») einzuhalten. Die Vorinstanz ist folglich zu Recht auf das Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 eingetreten.

5.

In materieller Hinsicht wurden einige der vom Rekurrenten im Verfahren Nr. 23-4297 beanstandeten Mängel des mit Beschluss der Vorinstanz vom 16. Mai 2023 bewilligten Bauvorhabens mit dem Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 behoben und vom Rekurrenten im Korrekturgesuchsverfahren Nr. 24-6118 entsprechend auch nicht mehr vorgebracht. Auf diese Punkte – insbesondere die Rüge ungenügender Besuchs- und Behinderten-Parkplätze in der Tiefgarage, des ungenügenden Grenzabstands von Haus B nach Südosten und des mangelnden Eintrags der Einhaltung der Sichtzonen im Grundbuch – ist somit im Folgenden nicht weiter einzugehen. Umstritten bleibt hingegen auch im Rekursverfahren Nr. 24-6118 unter anderem die Einhaltung der zulässigen Gebäudelänge.

5.1 Der Rekurrent macht geltend, dass die gemeinsame Tiefgarage von Haus A und Haus B über dem gewachsenen und – gemäss Visualisierung im Begleitdossier – wohl auch über dem gestalteten Terrain zu liegen komme. Die beiden durch die Tiefgarage verbundenen Bauten seien damit zusammenzuzählen. Mit rund 50 m sei die zulässige Gebäudelänge bei weitem überschritten. Nach Auffassung der Rekursgegnerin handelt es sich bei der Tiefgarage um eine unterirdische Baute, weshalb sie für die Berechnung der Gebäudelänge nicht relevant sei. Am Augenschein präzisierter der Vertreter der Rekursgegnerin, unter Verweis auf den Schnitt B-B gemäss Plan «Fassaden



Schnitte 3/3» und die Darstellung im Beilagedossier, dass das Untergeschoss im Bereich zwischen den Häusern A und B nicht zu sehen sei bzw. – soweit es überhaupt über das gewachsene Terrain hinausragt – vollkommen vom gestalteten Terrain überdeckt werde.

5.2 Die Gebäudelänge ist im Baugesetz nicht definiert. Gemäss Art. 39 BauR ist sie die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht (Art. 39 Abs. 2 BauR). In der Wohnzone W1 ist eine Gebäudelänge von höchstens 25 m zulässig (Art. 13 BauR).

Vorliegend tritt die gemeinsame Tiefgarage bei Haus A auf der süd- und nordwestlichen Fassade sowie bei Haus B auf der südöstlichen und südwestlichen Fassade (teilweise) als Untergeschoss in Erscheinung, womit sie grundsätzlich zum Hauptbau gehört und Teil der für die Bemessung der Gebäudelänge massgeblichen Fassade bildet. Im Bereich zwischen Haus A und Haus B ragt die Decke der Tiefgarage teilweise zur Gänze aus dem gewachsenen Terrain, wird aber vom gestalteten Terrain überdeckt:

(...)

Zu prüfen ist folglich, ob dieser Teil der Tiefgarage als unterirdischer Bauteil gilt und damit (mangels Fassade) bei der Bemessung der Gebäudelänge unberücksichtigt bleiben kann.

5.3 Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch liegen unterirdische Bauten unter dem Terrain. Dabei kann nach Art. 76a PBG eine unterirdische Bauteil entweder unter dem natürlich gewachsenen oder unter dem gestalteten Terrain liegen. Art. 76a PBG kommt in diesem Verfahren jedoch nicht direkt zur Anwendung; abzustellen ist vielmehr auf das geltende Recht. Dieses enthält keine detaillierte Begriffsbeschreibung, sondern legt in Art. 56 Abs. 4 BauG lediglich fest, dass unterirdische Bauten bis zur Grenze gestellt werden können, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Gemäss bisheriger gefestigter Rechtsprechung können Gemeinden den Begriff der unterirdischen Bauteil im Baureglement zwar näher umschreiben, sind dabei aber an den Sinn und Zweck von Art. 56 Abs. 4 BauG gebunden. Somit können beispielsweise auch unter dem gestalteten Terrain bzw. unter einer künstlichen Aufschüttung liegende Bauten als unterirdisch gelten, sofern die Regelbauvorschriften der Gemeinde dies ausdrücklich zulassen; solche Bauten oder Bauteile müssen aber auf jeden Fall stets vollständig unter dem (gewachsenen oder gestalteten) Terrain liegen. Regelungen in kommunalen Baureglementen, wonach unterirdische Bauten teilweise auch über dem Terrain liegen, also sichtbar sein dürfen, verstossen dagegen gegen kantonales Recht und sind unzulässig (u.a. BDE Nrn. 4/2016 vom 25. Januar 2016 Erw. 3.2 f. mit Hinweisen, 14/2020 vom 3. März 2020 Erw. 3.1 und



77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.2; BUDE Nr. 25/2025 vom 4. April 2025 Erw. 7 und 8; Botschaft und Entwurf der Regierung vom 5. Oktober 2021 zum II. Nachtrag zum PBG, ABI 2021-00.056.425, S. 21).

5.4 Gemäss Art. 43 Abs. 1 BauR gelten Bauten als unterirdisch, die innerhalb des Grenzabstandsbereichs mit der gegen das Nachbargrundstück gerichteten Fassade im Mittel das gewachsene Terrain nicht mehr als 0,70 m überragen. Die Bestimmung lässt folglich auch über dem gewachsenen Terrain liegende Bauten als unterirdisch gelten, wenn diese noch teilweise sichtbar sind, was nach dem vorstehend Gesagten unzulässig ist. Immerhin stellt die Bestimmung – wie Art. 56 Abs. 4 BauG (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2006/II/15) – im Grundsatz aber darauf ab, dass für die Beurteilung unterirdischer Bauten das gewachsene Terrain massgeblich ist. Der vorliegend zwischen den Häusern A und B liegende Bereich der umstrittenen Tiefgarage überragt mit der Garagendecke zu einem Teil das gewachsene Terrain. Er kann damit nach Art. 56 Abs. 4 BauG nicht als unterirdisch gelten. Nachdem das Baureglement der Stadt Z. ___ keine Vorschrift enthält, wonach auch über dem gewachsenen Terrain liegende, aber wenigstens künstlich überdeckte Bauten als unterirdisch gelten, ist die ganze Länge des die beiden Häuser verbindenden Tiefgaragengeschosses als oberirdischer Fassadenteil zu qualifizieren. Folglich ist die höchstzulässige Gebäudelänge – wie vom Rekurrenten geltend gemacht – massiv überschritten.

6.

Die Überschreitung der Gebäudelänge allein führt bereits zur Aufhebung der Baubewilligung vom 16. Mai 2023, deren Wegfall zudem die Gegenstandslosigkeit des Korrekturgesuchs vom 30. April/15. Mai 2024 und damit auch den Wegfall des vorinstanzlichen Beschlusses vom 12. August 2024 zur Folge hat. Entsprechend sind der Rekurs Nr. 23-4297 wie auch der Rekurs Nr. 24-6118, mit welchem die Aufhebung des Beschlusses vom 12. August 2024 beantragt wurde, gutzuheissen. Mit Blick auf die Verfahrensdauer und nachdem zum einen bereits ein Korrekturgesuch eingereicht wurde und zum andern der Rekurrent im Verfahren Nr. 24-6118 auch verschiedene Rügen wiederholt, welche er bereits gegen das ursprüngliche Baugesuch Nr. 2022-345 vorgebracht hat, rechtfertigt es sich aus verfahrensökonomischen Gründen und auch mit Blick auf eine allfällige Überarbeitung des Baugesuchs bzw. Anpassung des Tiefgaragengeschosses, nachfolgend dennoch zumindest summarisch auch auf die übrigen Rügen des Rekurrenten einzugehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Umstand, dass es sich zumindest gemäss heutigem Projekt beim Tiefgaragengeschoss um keine unterirdische Baute handelt, insbesondere auch auf die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände auswirkt.

6.1 Der Rekurrent rügt die Nichteinhaltung von Grenzabständen.

6.1.1 Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird



(Art. 56 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 13 BauR gilt für Bauten in der Wohnzone W1 ein grosser Grenzabstand von 6 m und ein kleiner von 4 m. Dabei ist nach Art. 35 Abs. 1 BauR der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise von der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden besteht Anrecht auf die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf beide Fassaden. Art. 35 Abs. 2 BauR sieht weiter vor, dass in Fällen, da die Längsfassade schräg zur Grenze steht, der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden kann, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

6.1.2 Wie vorstehend unter Erw. 5.4 ausgeführt, handelt es sich beim Untergeschoss um einen oberirdischen Fassadenteil, welcher zusammen mit den südwestlichen Gebäudeseiten der Häuser A und B eine einzige Gebäudelänge von über 50 m bildet. Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauR wäre somit wohl nach Südwesten der grosse Grenzabstand von 6 m einzuhalten, was nicht erfüllt ist. Würde hingegen das Tiefgaragegeschoss die Voraussetzungen einer unterirdischen Baute erfüllen und wären folglich zwei einzelne Gebäude zu beurteilen, so dürfte – was im Verfahren unbestritten blieb – darauf abgestellt werden, dass Haus A annähernd gleichwertige Südwest- bzw. Südostfassaden aufweist und demzufolge die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt werden könnte. Dementsprechend hätte Haus A gegen Südwesten bzw. das Nachbargrundstück Nr. 003 einen Abstand von 5 m einzuhalten, wobei die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze massgebend ist (Art. 56 Abs. 1 BauG).

6.1.3 Der Rekurrent macht in beiden Rekursverfahren geltend, dass der als «Geräte Garten» bezeichnete Bauteil südwestlich von Haus A keine Anbaute im Sinn von Art. 40 Abs. 1 BauR darstelle, sondern als Bestandteil der Hauptbaute gelten müsse. Damit aber habe er den nach Art. 35 BauR auf beide Fassaden aufgeteilten grossen Grenzabstand von 5 m einzuhalten, was nicht der Fall sei.

6.1.3.1 Für Anbauten erlaubt Art. 40 Abs. 3 BauR hingegen einen reduzierten Grenzabstand von 3 bzw. 2 m. Der umstrittene Bauteil hält einen Abstand von rund 3,5 bis 4 m ein, während (nur) der restliche Baukörper von Haus A einen Abstand von 5 m aufweist. Zu prüfen ist folglich, ob es sich beim fraglichen Bauteil tatsächlich um eine Anbaute handelt.

6.1.3.2 Das diesbezüglich vorliegend noch anwendbare Baugesetz kennt – im Unterschied zum PBG (Art. 75 PBG) – keine Legaldefinition für Anbauten. Als solche gelten gemäss gängiger baurechtli-



cher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Massgebende Kriterien sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (u.a. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/4; VerwGE B 2014/27 vom 30. Juni 2015 Erw. 3.3.2 und B 2015/20 vom 23. August 2016 Erw. 5.1, je mit Hinweisen; BUDE Nr. 74/2021 vom 12. November 2021 Erw. 4.7.1). Zu berücksichtigen sind sodann die Vorgaben des kommunalen Baureglementes. Vorliegend definiert Art. 40 Abs. 1 BauR Anbauten als Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4 m und eine Firsthöhe von höchstens 6 m aufweisen.

6.1.3.3 Wie aus den bewilligten Plänen hervorgeht, handelt es sich beim vorliegend umstrittenen Bauteil um einen als «Geräte Garten» benannten eingeschossigen Raum mit einer Bruttofläche von 19,50 m² auf der Südwestseite von Haus A, wobei der Raum zur Hälfte an die schräg nach Nordwesten verlaufende Tiefgaragenzufahrt anschliesst und folglich einen fünfeckigen Grundriss aufweist. Im Erdgeschoss von Haus A wird die Decke des Raums als Terrasse genutzt, welche jedoch – da die Fassade des Erdgeschosses der Schräge der Garagenzufahrt nicht folgt, sondern gerade weiterläuft – zusätzlich einen Teil der Garagenüberdeckung miteinschliesst und dementsprechend viereckig ist. Gemäss Plan «Grundriss Untergeschoss» grenzt der Raum direkt an die Aussenmauern der Tiefgarage und der Zufahrt an und weist er selbst nach allen andern Seiten Mauern derselben Dicke auf. Er ist fensterlos und nur über eine Aussentüre von Südosten her zugänglich. Damit ist der Raum sowohl der Wohnhauptnutzung funktional untergeordnet als auch funktional wie konstruktiv eigenständig. Der Rekurrent macht zwar geltend, es bestehe zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss offensichtlich eine durchgehende Bodenplatte, welche konstruktiv nicht einfach abgetrennt werden könne. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum dies nicht möglich sein sollte; vielmehr kann ohne Weiteres auf die Stellungnahme der Rekursgegnerin zur Einsprache vom 17. Januar 2023 abgestellt werden, wonach es sich um eine Anbaute handle, die komplett vom Gebäude abgetrennt ist und auch weggelassen werden könnte. Nachdem auch die Anforderungen an Fläche und Höhe gemäss Art. 40 BauR eingehalten sind, ist der Raum «Geräte Garten» als Anbaute zu qualifizieren und der (reduzierte) Grenzabstand nach Südwesten folglich eingehalten.

6.1.4 Der Rekurrent macht weiter geltend, dass sich auch ein Teil der Tiefgarage, welche offensichtlich ein Teil der Hauptbaute sei, im Grenzabstandsbereich von 5 m befinde und diesen verletze. Wie aus dem am 16. Mai 2023 bewilligten – und mit dem Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 in diesem Punkt unveränderlich gebliebenen –



Plan «Grundriss Untergeschoss» hervorgeht, hält die Tiefgarage bzw. Tiefgaragenzufahrt, gemessen in der Flucht der Nordwestfassade von Haus A, zum Grundstück Nr. 003 einen Grenzabstand von über 5 m ein. Soweit die Zufahrt anschliessend zur G. ___ strasse hin zunehmend in den Abstand hineinragt, liegt sie ausserhalb des Hauptgebäudes, ist nicht mehr überdacht und folglich auch keine grenzabstandspflichtige Baute. Das Vorbringen des Rekurrenten ist damit unbegründet.

6.2 Umstritten ist sodann die Einhaltung von Gebäudeabständen.

6.2.1 Vom Rekurrenten wurde bereits im Rekursverfahren Nr. 23-4297 beanstandet, dass der Gebäudeabstand zwischen Haus A und Haus B von 9 m (bei aufgeteiltem grossem Grenzabstand) knapp nicht eingehalten sei. Die Vermassung im Plan «Grundriss Erdgeschoss/Umgebung» zwischen den beiden Häusern stimme so nicht; sie lasse bestimmte Fassadenelemente ausser Acht. Dies könne auch nicht mit einem Flächenausgleich gemäss Art. 35 Abs. 2 BauR korrigiert werden, wie es die Vorinstanz im Beschluss vom 16. Mai 2023 festhalte. Im Übrigen liege auch keine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung zwischen den Grundstücken Nrn. 001 und 002 bei den Akten. Im Nachgang zum Augenschein vom 13. Dezember 2023 präzierte der rekurrentische Rechtsvertreter seine Rüge mit E-Mail vom 15. Dezember 2023 dahingehend, dass es bei Haus A unter und über der Loggia Erdgeschoss Fassadenelemente gebe, die über die im Grundrissplan eingezeichnete Fassade vorragten, aber nicht als Vorbauten im Sinn von Art. 41 BauR gelten könnten. In Bezug auf die mit Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 vollzogenen Anpassungen hält der Rekurrent in der Rekursergänzung vom 24. September 2024 an seiner Rüge fest, wonach der Gebäudeabstand zwischen den beiden Häusern nach wie vor nicht eingehalten sei.

6.2.2 Vorab ist festzuhalten, dass die beiden Häuser A und B trotz gemeinsamem Untergeschoss und entsprechender Gebäudelänge auf den übrigen Geschossen als je eigenständige separate Bauten in Erscheinung treten und demzufolge – unabhängig davon, ob es sich beim Tiefgaragengeschoss um eine unterirdische Baute handelt oder nicht – zueinander einen Gebäudeabstand einzuhalten haben (vgl. BUDE Nrn. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 9 und 50/2023 vom 17. Mai 2023 Erw. 5, je mit Hinweisen). Die rechtliche Qualifizierung des Tiefgaragengeschosses beeinflusst lediglich, aber immerhin, das Mass des einzuhaltenden Grenz- und folglich Gebäudeabstands (vgl. nachstehend Erw. 6.2.4).

6.2.3 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (Art. 57 Abs. 1 BauG). Fehlen im Baureglement oder gegebenenfalls in den Überbauungsplänen entsprechende Abstände, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 57 Abs. 2 BauG). Der Grenzabstand wiederum ist nach Art. 56 Abs. 1 BauG die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Als Fassaden gelten nach dem



gewöhnlichen Sprachgebrauch und der Praxis nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie Aussenwände und Dächer, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Bauteile wie offene und geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, Geländer oder thermisch (für die Gebäudeisolation) nicht relevante Balkonverglasungen zählen praxisgemäss nicht zur Gebäudefassade. Als Fassade gilt mithin derjenige Bauteil, der eine eigentliche Wärmedämmung im bautechnischen Sinn beinhaltet (vgl. u.a. BUDE Nr. 20/2024 vom 28. Februar 2024 Erw. 7.2.1, BDE Nrn. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 5.4 und 35/2020 vom 1. Mai 2020 Erw. 5.2.3; VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 Erw. 4.1).

6.2.4 Nachdem es sich beim Tiefgaragengeschoss um keine unterirdische Bauteile handelt, sind von Haus A wie von Haus B nach Südwesten der grosse Grenzabstand von 6 m und dafür nach Südosten bzw. Nordwesten lediglich der kleine Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Entsprechend ergibt sich ein Gebäudeabstand von 8 m. Würde das Tiefgaragengeschoss die Voraussetzungen einer unterirdischen Bauteile erfüllen, so hätte Haus A hingegen gestützt auf Art. 35 Abs. 1 BauR gegen Südwesten und Südosten einen aufgeteilten Grenzabstand von je 5 m einzuhalten, womit der Gebäudeabstand 9 m beträgt (vgl. vorstehend Erw. 6.1.1 f.). Gemäss Rekurrent lässt sich nun auch aus dem bewilligten Korrekturplan «Grundriss Erdgeschoss/Umgebung» ein Gebäudeabstand von lediglich 8,9 m herauslesen. Der Vertreter der Rekursgegnerin am Augenschein erklärte bereits im Rahmen desselben für den Fall, dass sich die Rüge auf die im Plan um den Grundriss herumführende unterbrochene Linie beziehen sollte, es sich dabei um einen Fassadengurt/ein Fassadenblech bzw. einen Rollladenkasten handle, der für die Abstandsbemessung nicht berücksichtigt werden müsse. Massgebend sei die äusserste durchgezogene Linie. Mit Stellungnahme vom 6. Februar 2024 bzw. 12. Februar 2024 führten Vorinstanz wie Rekursgegnerin sodann aus, dass die um 5 cm in den Grenzabstand hineinragenden Fassadengurte keine konstruktive Funktion hätten, sondern im Wesentlichen ästhetische Zwecke erfüllten und als Fassadenschutz dienten. Sie würden gemäss ständiger Praxis bei der Bemessung von Abständen nicht berücksichtigt und könnten allenfalls als Vordächer bzw. Fassadenvorsprünge beurteilt werden, welche nach Art. 41 BauR auf der gesamten Fassadenlänge um bis zu 2 m über die Fassade ragen dürften.

Soweit sich die Rüge des Rekurrenten tatsächlich auf die im erwähnten Plan verzeichnete gestrichelte Linie bzw. die Fassadengurte/-bleche beziehen sollte, handelt es sich dabei um Bauteile, welche dem Fassadenschutz dienen, aber nicht Teil der eigentlichen Wärmedämmung sind. Sie sind damit auch nicht Teil der für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands massgeblichen Fassade. Die Rüge ginge insofern fehl.



6.2.5 Der Rekurrent beanstandet, dass unter und über der Loggia im Erdgeschoss von Haus A Fassadenelemente hervorstehen würden, die den Gebäudeabstand verletzen, aber nicht als Vorbauten im Sinn von Art. 41 BauR gelten könnten. Das gleiche gelte oberhalb des Erdgeschosses von Haus B.

In seiner präzisierenden E-Mail vom 15. Dezember 2023 verweist der Rekurrent auf den am 16. Mai 2023 bewilligten Plan «Fassaden Schnitte 2/3». Aus dem Plan ergibt sich in der Tat, dass das Attikageschoss im Bereich der südöstlichsten Gebäudeecke von Haus A über die Fassade des Erdgeschosses hinaus- und in den Gebäudeabstand hineinragt. Mit dem Korrektorgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 wurde die Auskragung nun auf die Linie der restlichen Fassade zurückversetzt, womit über die ganze Seite gegenüber Haus B ein Gebäudeabstand von mindestens 9 m eingehalten wird (vgl. Plan «Grundriss Attikageschoss»). Soweit die Rüge des Rekurrenten sich überdies auf den nicht überdachten Teil des Sitzplatzes im Erdgeschoss von Haus A beziehen sollte, ist nicht klar, inwiefern dieser den Gebäudeabstand verletzen sollte. Auch ist nicht ersichtlich, welcher Gebäudeteil von Haus B «nach wie vor» (Rekursergänzung vom 24. September 2024 Ziff. IV.F) in den Abstand hineinragt.

6.2.6 Der Gebäudeabstand von 9 m zwischen Haus A und Haus B wird somit insgesamt zwar eingehalten. Während jedoch Haus A zur gemeinsamen Grenze einen Abstand von 5,76 m einhält, wird der kleine Grenzabstand von Haus B nach Nordwesten um 0,76 m unterschritten. Die Vorinstanz hat deshalb in Ziff. G ihres Beschlusses vom 16. Mai 2023 zu Lasten von Grundstück Nr. 001 die Anmerkung einer erweiterten Grenzabstandsverpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch verfügt. In der Rekursergänzung vom 10. Juli 2023 rügt der Rekurrent, dass keine Verpflichtung bei den Akten liege. Da jedoch die beiden betroffenen Grundstücke derselben Eigentümerin gehören und diese das Baugesuch wie auch den mit Beschluss vom 12. August 2024 bewilligten Korrekturplan «Grundriss Erdgeschoss/Umgebung» vom 30. April 2024, in welchem neu ausdrücklich auf die Grenzabstandsverpflichtung hingewiesen wird, unterzeichnet hat, ist die Vorlage eines separaten Verpflichtungsvertrags nicht notwendig.

6.3 Beanstandet wird ferner in beiden Verfahren die Festlegung des Niveaupunkts; die Niveaupunktbestätigung der W. ___ AG entspreche nicht dem Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden gemäss Art. 60 Abs. 2 BauG. Ob der Umstand, dass von einer gemeinsamen Gebäudelänge auszugehen ist, sich auch auf die Festlegung des Niveaupunkts auswirkt – für die beiden Häuser A und B wurden je separate Niveaupunkte ermittelt –, kann an dieser Stelle offen bleiben.

6.3.1 Zum einen wird geltend gemacht, es sei der Grundriss des südwestlichen Sitzplatzes (bei Haus A) bzw. des darunter liegenden Rau-



mes, bestehend aus «Geräte Garten» und Tiefgarage, nicht berücksichtigt worden. Wie bereits ausgeführt (vgl. Erw. 6.1.2.2) handelt es sich beim Raum «Geräte Garten» um eine Anbaute, für welche gestützt auf Art. 38 Abs. 4 BauR ein eigener Niveaupunkt bestimmt werden kann. Teil der Sitzplatzfläche bildet jedoch auch die Überdachung der an die Anbaute anschliessenden Tiefgaragenzufahrt, welche zur Hauptbaute gehört. Dabei ist anzunehmen – aus der Ansicht der Nordwestfassade (Plan « Fassaden Schnitte 1/3 ») ergibt sich dies nicht klar, – dass dieser Teil der Tiefgarage an seiner nordwestlichsten Ecke das gewachsene Terrain ebenfalls schneidet und somit, wie vom Rekurrenten geltend gemacht, bei der Niveaupunktberechnung mitzubehringenden ist. In den Planunterlagen (vgl. Beilagedossier zu Baugesuch Nr. 2022-345, insoweit unverändert geblieben im Korrekturgesuch vom 30. April 2024) ist der entsprechende Spickel vom massgebenden Grundriss jedoch nicht mitumfasst.

6.3.2 Zum andern wird vorgebracht, dass es sich auch bei der Treppenanlage beim Wintergarten West von Haus A konstruktiv um einen Teil der Hauptbaute handle. Dieser Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die Treppe liegt klar ausserhalb der im Plan « Grundriss Untergeschoss » ersichtlichen Aussenmauern und stellt eine an die Fassade angefügte Anlage dar, welche für den im Rahmen der Niveaupunkt festlegung massgeblichen Grundriss unbeachtlich ist. Daran ändert nichts, dass gemäss Darstellung im Ansichtsplan « Fassaden Schnitte 2/3 » der Boden und die seitliche Absturzsicherung des Wintergartens auf die Plattform der Treppe weitergezogen wird.

6.4 Der Rekurrent bringt weiter in beiden Rekursverfahren vor, es sei die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht nachvollziehbar. Zum einen sei von einer zu grossen Landfläche ausgegangen worden, zum andern seien die Réduits und Abstellräume zu Unrecht nicht mitberücksichtigt worden.

6.4.1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Als anrechenbare Parzellenfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung angerechnet worden ist. Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden (Art. 61 Abs. 3 BauG). Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnützungsziffer ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die spätere Überbauung verpflichten. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken (Art. 63 BauG). Die Formulierung von Art. 61 Abs. 3 BauG geht zurück auf das Nachtragsgesetz zum BauG vom 6. Januar 1983 (nGS 35-49; ABI 1980, 1383 ff.; abgekürzt NG zum BauG), mit welchem entgegen der ursprünglichen Fassung der Bestimmung die Anrechnung von Bodenfläche, welche für



öffentliche Strassen und Trottoirs benötigt wird bzw. wurde, an die anrechenbare Parzellenfläche neu zugelassen wurde.

6.4.1.1 Gemäss der dem Baugesuch Nr. 2022-345 vom 4. November 2022 beigelegten Ausnützungszifferberechnung verfügt das Grundstück Nr. 001 nebst der eigenen anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'117 m² über eine zusätzliche «Reserve» von 114 m², womit sich für das Bauvorhaben – unter Einschluss der anrechenbaren Fläche von Grundstück Nr. 002 (1'067 m²) und einer für die Wohnzone W1 geltenden Ausnützungsziffer von 0,40 (Art. 13 BauR) – eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 919,20 m² ergibt. Dieser Fläche steht gemäss Berechnung der Rekursgegnerin ein Bedarf von 484,95 m² für das Haus A und von 422,26 m² für das Haus B bzw. von insgesamt 907,21 m² gegenüber. Unter Anrechnung der genannten Reserve verbleibt somit ein Überschuss von 11,99 m². In ihrem Beschluss vom 16. Mai 2023 setzt die Vorinstanz für den Bedarf des Hauses B im Erdgeschoss eine Fläche von 269,42 m² (statt der im Plan der Rekursgegnerin ausgewiesenen Fläche von 261,56 m²) ein, womit sie auf eine Gesamtfläche für das Haus B von 427,72 m² kommt, welche um 0,92 m² über der für das Haus B verfügbaren Geschossfläche liegt. In diesem Umfang bzw. für 2,30 m² Landfläche wird mit Ziff. F des vorinstanzlichen Beschlusses vom 16. Mai 2023 für das Grundstück Nr. 002 eine Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 001 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 63 BauG im Grundbuch angemerkt. Die von den rekursgegnerischen Angaben abweichende Grösse der anzurechnenden Geschossfläche für Haus B wird im Beschluss nicht begründet. Es lässt sich aber jedenfalls feststellen, dass auch nach der Berechnung der Vorinstanz bei Mitberücksichtigung der «Reserve» auf Grundstück Nr. 001 ein Überschuss von 6,53 m² verbleibt, ohne dieselbe die Ausnützung jedoch überschritten wäre.

6.4.1.2 Die vorstehend erwähnte Reserve auf Grundstück Nr. 001 ergibt sich aus einem Landabtretungsvertrag vom 31. Mai 1983, in welchem der damalige Eigentümer von Grundstück Nr. 001 der Politischen Gemeinde Z. ___ 114 m² «für den Ausbau der G. ___ strasse und die Erstellung eines nördlichen Trottoirs, abgetrennt von Parzelle Nr. 1644» abtrat. Der Eigentumsübergang wurde am 25. September 1984 zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet und der Eintrag am 11. April 1985 dann auch vollzogen. Der Rekurrent macht nun geltend, der Vertrag sei noch vor Inkrafttreten des NG zum BauG am 1. September 1983 (ABI 1982, 1679) abgeschlossen worden. Art. 61 Abs. 3 BauG stelle auf die Landabtretung und nicht auf deren Eintrag ins Grundbuch ab. Auf die vorliegende Landabtretung komme Art. 61 Abs. 3 BauG demnach nicht zur Anwendung; die in der Ausnützungsberechnung ausgewiesene Reserve von 144 m² sei folglich nicht gegeben. Vielmehr sei lediglich eine Landfläche von 1'117 m² vorhanden und werde die Ausnützungsziffer mit dem umstrittenen Bauprojekt somit überschritten.



6.4.1.3 Der Auffassung des Rekurrenten kann nicht gefolgt werden. Soweit die für den Bau der öffentlichen Strasse oder des Trottoirs abzutretende Landfläche vom Stammgrundstück überhaupt abparzelliert wird – andernfalls sie dem abtretenden Baugrundstück ohnehin zugerechnet bliebe –, ist vielmehr für die Frage der Anwendung der revidierten Gesetzesbestimmung im konkreten Fall auf den Zeitpunkt der Eintragung der entsprechenden Abtretung im Grundbuch abzustellen (vgl. auch B. HEER, in: Das Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, St.Gallen 1983, Art. 61 N 4 f.), wovon auch die Vorinstanz in ihrem Beschluss vom 16. Mai 2023 ausgeht. Ein Abtretungsvertrag entfaltet denn auch im sonstigen Innen- wie Aussenverhältnis erst mit dem Eintrag ins Grundbuch seine volle Wirkung. Die Anzahl der Verträge, welche wie im vorliegenden Fall noch vor der Invollzugsetzung des Nachtragsgesetzes – und in der Regel wohl auch bereits mit Blick auf dieselbe – abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen wurden, dürfte sodann beschränkt sein. Mit der Formulierung von Art. 61 Abs. 3 BauG sollte denn auch lediglich verhindert werden, dass auch auf längst vollzogene Abtretungen nachträglich wieder zurückgekommen und damit die geordnete Besiedlung in Frage gestellt werden könnte (vgl. HEER, a.a.O., Art. 61 N 8). Gegen die Mitberücksichtigung der «Reserve» von 114 m² ist somit – ebenso wie gegen den vom Rekurrenten nicht beanstandeten Übertrag von 2,30 m² von Grundstück Nr. 001 auf Grundstück Nr. 002 – nichts einzuwenden.

6.4.2 Der Rekurrent rügt im Weiteren, dass die Réduits und Abstellräume der einzelnen Wohnungen als anrechenbare Flächen zu gelten hätten. Er verweist zur Begründung auf den Entscheid des Verwaltungsgerichtes B 2016/93 vom 14. Dezember 2017 Erw. 4.2.2, wonach Abstellräume in Wohnungen «nota bene» zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen seien.

6.4.2.1 Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen nach Art. 61 Abs. 2 BauG die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Angerechnet werden alle Räume, die aufgrund gesundheits- und feuerpolizeilicher Anforderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden können, wobei die Nutzbarkeit nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen ist. Ausdrücklich von einer Anrechnung ausgenommen sind (unter anderem) nach Art. 61 Abs. 2 Bst. b BauG Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume. Kann ein Raum jedoch ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, so ist er bei der Berechnung der Ausnützung miteinzubeziehen, dies ungeachtet der Bezeichnung in den Baugesuchsplänen oder einer Absichtserklärung der Bauherrschaft (u.a. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, St.Gallen 2003, N 665; VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 13.5; BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 3.4.1).

6.4.2.2 Gemäss den am 12. August 2024 bewilligten Plänen verfügt jede der vier Wohnungen im Erdgeschoss über ein von der Küche her zugängliches «Réduit» mit einer Bruttofläche von 3,24 m², das



über einen Durchgang von 0,80 m Breite verbunden ist mit einem – seinerseits vom Entrée oder Wohnbereich zugänglichen – «Abstellraum» mit einer Bruttofläche von 4,10 bis maximal 5,85 m². Beide Räume zusammen bilden einen fensterlosen, länglichen und 1,80 m breiten Raum, der beidseits mit einer Türe abgeschlossen wird. In den Attikageschossen ist innerhalb der beiden Wohnungen je ein ebenfalls fensterloses Réduit vorgesehen mit einer Bruttofläche von 7,80 m² (Haus A) bzw. 4,17 m² (Haus B), wobei ersteres als «Gang» von 1,6 m Tiefe um die separate Gästetoilette herumführt. Zusätzlich verfügen beide Wohnungen über einen nur von der Terrasse aus zugänglichen, fensterlosen Abstellraum von 6,27 m² bzw. 4,33 m² Bruttofläche. Auch diese Räume sind von der übrigen Fläche je mit einer Türe abgeschlossen. Es steht ausser Frage, dass aufgrund der beschränkten Grösse, des Grundrisses und der fehlenden Belichtung keiner dieser Räume für Wohn- oder Arbeitszwecke bzw. für den dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden kann und die wohnhygienischen Anforderungen von Art. 47 BauR nicht erfüllt sind. Die in den bewilligten Plänen bezeichneten Abstellräume/Réduits wurden folglich zu Recht gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Bst. b BauG nicht zur anrechenbaren Geschossfläche hinzugerechnet. Der vom Rekurrenten angeführte verwaltungsgerichtliche Entscheid steht dieser Beurteilung nicht entgegen. Vielmehr hält das Verwaltungsgericht in dortiger Erw. 4.2.1 fest, dass der ausschlaggebende Aspekt der für die Eignung zu prüfenden wohnhygienischen Anforderung in der natürlichen Belichtung liege und Räume mit einer derart geringen natürlichen Belichtung – in casu Fensterflächen von 2,2 beziehungsweise 1,4 Prozent der Bodenfläche – ungeachtet ihrer sonstigen Ausgestaltung (namentlich Bodenfläche, Raumhöhe) nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken geeignet und daher nicht zu den anrechenbaren Geschossflächen zu zählen seien. Die Prüfung im Beschwerdeverfahren bezog sich dabei lediglich auf Estrichräume und Erw. 4.2.2 nur auf die im konkreten Fall vorgesehenen Abstellräume, deren vorinstanzliche Beurteilung aber vor Verwaltungsgericht gar nicht umstritten war.

6.5 Der Rekurrent beanstandet weiter die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt an der G. ___ strasse. Es handle sich dabei um eine unnötige Lärmquelle. Zudem seien die notwendigen Sichtwinkel nicht eingehalten.

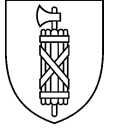
6.5.1 Der Rekurrent bringt in beiden Verfahren zum einen vor, es könne von der Rekursgegnerin im Sinn des Vorsorgeprinzips verlangt werden, dass sie für ihre Überbauung nur eine Garagenzufahrt baue, auch wenn ein Neubau auf dem Nachbargrundstück Nr. 003 – wie im zurückgestellten Baugesuch Nr. 2021-298 vom 1. Oktober 2021 noch enthalten – nicht mehr vorgesehen sei. Es dränge sich unverändert eine mehr oder weniger ebenerdige Tiefgarageneinfahrt ab der H. ___ strasse auf und nicht die steile Ausfahrt auf die G. ___ strasse, die zu unnötigem Motorengeheul führen werde. Zudem befinde sich das Garagentor weiter unten bzw. innerhalb der Garage, weshalb erhebliche Lärmimmissionen im Vorraum vor dem Tor zu befürchten seien und in jedem Fall lärmdämmende Elemente anzubringen wären.



6.5.1.1 Nach ständiger Rechtsprechung ist es allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang und Inhalt eines Baugesuchs bestimmt (u.a. GVP 1998 Nr. 9; BUDE Nr. 87/2022 vom 30. September 2022 Erw. 1.5 mit Hinweisen). Der Rekursgegnerin steht es deshalb grundsätzlich frei, die Erschliessung der zwei Mehrfamilienhäuser ab der G.____strasse vorzusehen, soweit die geplante Zufahrt den Anforderungen genügt.

6.5.1.2 Nach Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) sind unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (ebenso Art. 7 Abs. 1 Bst. a und Art. 8 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung [SR 914.14]). Auch das Vorsorgeprinzip verschafft den Nachbarn jedoch für sich allein keinen Anspruch darauf, dass das Plangebiet nicht bzw. anders überbaut bzw. dass eine subjektiv störende Zufahrt möglichst weit weg vom eigenen Grundstück erstellt wird, damit sie keine bzw. möglichst wenig Beeinträchtigungen zu gewärtigen haben (VerwGE B 2010/227 und 228 vom 6. Juli 2011 Erw. 7.9.3). Im vorliegenden Fall ist sodann zu berücksichtigen, dass die geplante Tiefgarage den Bedarf von lediglich sechs Wohnungen abdecken soll bzw. insgesamt nur 12 Parkfelder umfassen wird. Eine solche Parkplatzzahl gilt gemäss Rechtsprechung als derart gering, dass die zu erwartende Fahrzeugbewegung in der Nacht vernachlässigbar ist. Sie ergibt sich aus der zonenkonformen Nutzung, was in einem Wohngebiet hinzunehmen ist (vgl. u.a. VerwGE B 2010/227 und 228 vom 6. Juli 2011 Erw. 7.9.3 mit Hinweisen). Der Umstand, dass das Garagentor nach innen bzw. hinter die zwei Besucherparkplätze versetzt ist, führt zu keiner anderen Beurteilung und auch nicht zur Pflicht, lärmdämmende Elemente im Vorraum anzubringen.

6.5.2 Der Rekurrent beanstandet zum andern die Nichteinhaltung der in beide Richtungen erforderlichen Sichtzonen. Soweit er im Verfahren Nr. 23-4297 zu Recht rügte, dass die auf dem Nachbargrundstück Nr. 003 einzuhaltende Sichtberme mit der Baubewilligung vom 16. Mai 2023 nicht grundbuchlich gesichert worden war, ist der Mangel mit der Korrekturbewilligung vom 12. August 2024 behoben und in Dispositivziffer B die Verpflichtung zur Einhaltung der bereits in den ursprünglichen Plänen ausgewiesenen Sichtzone als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt worden. Im Verfahren Nr. 23-4297 machte der Rekurrent darüberhinaus geltend, dass die Sichtzone nach Nordosten durch wartende Busse an der Haltestelle J.____strasse komplett abgedeckt werde und gemäss Stellungnahme des städtischen Tiefbauamtes vom 31. Januar 2022 folglich deren Umbau zu einer Kaphaltestelle notwendig sei. Ein solcher Umbau erfordere jedoch ein Strassenprojekt, das gleichzeitig mit dem Baugesuch aufzulegen sei. Entsprechend könne die Baubewilligung nicht erteilt werden. Die Vorinstanz hatte in der Baubewilligung vom 24. Mai 2023



als Auflage unter Dispositivziffer H.6 verfügt, dass betreffend Umsetzung der erforderlichen baulichen Massnahmen im Bereich der Bushaltestelle vor Baubeginn mit der Abteilung Tiefbau Kontakt aufzunehmen sei. In der Einsprache gegen das spätere Korrektorgesuch machte der Rekurrent geltend, dass die Sichtwinkel der Tiefgaragenausfahrt ohne bauliche Massnahmen bei der Bushaltestelle unverändert ungenügend seien. Im Rekursverfahren Nr. 24-6118 rügt er sodann, dass die Vorinstanz auf diesen Punkt nicht nochmals eingegangen sei und die erneute Stellungnahme der Abteilung Tiefbau vom 6. August 2024, welche in der Baubewilligung vom 12. August 2024 erwähnt werde, nicht bekannt sei. In dieser Stellungnahme – welche dem Rekurrenten im Rekursverfahren zugestellt wurde – wird festgehalten, dass die Knotensichtweite der Ausfahrt bei einer Begehung mit dem kantonalen Strasseninspektorat im Rahmen des Rekursaugenscheins vom 13. Dezember 2023 als genügend festgestellt worden sei.

6.5.2.1 Gemäss Art. 101 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1) 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.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 101 N 5).

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 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; M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 21). 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.



6.5.2.2 Das TBA hielt in seinem Amtsbericht vom 23. September 2023 fest, dass der im Baugesuch Nr. 2022-345 enthaltene Sichtweittennachweis nicht auf Velofahrer ausgelegt und zu korrigieren sei. Die Sichtweite Richtung Osten mit 25 m sei nicht ausreichend. Sichtweiten seien sodann grundsätzlich immer freizuhalten. Bushaltestellen seien aber bis zu einem gewissen Mass standortgebunden und eine Verschiebung sei daher nicht immer möglich. Zudem spiele die Frequenz eine entscheidende Rolle. Bei untergeordneten Strassen mit einer niedrigen durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV), niedriger Geschwindigkeit und einem niedrigen Takt sei eine Bushaltestelle auch im Sichtfeld nicht kritisch. In solchen Fällen wäre es auch in der Verantwortung des Fahrzeuglenkers, im Zweifelsfall zu warten, bis der Bus weggefahren ist. Grundsätzlich seien potentiell mögliche Verschiebungen aber zu prüfen. Im Rahmen des Augenscheins vom 13. Dezember 2023 (vgl. das Augenschein-Protokoll vom 26. Januar 2024 sowie die Stellungnahme des TBA vom 1. März 2024) wies der Vertreter des TBA darauf hin, es sei zu berücksichtigen, dass die Haltestelle standortgebunden sei, der DTV gering ausfalle und nur jede Viertelstunde ein Bus vorbeifahre, wobei auch nicht jeder Bus anhalte. Sei einer der weiter oben auf der Gegenseite liegenden Parkplätze der weissen Zone besetzt, so könne im Weiteren ausgeschlossen werden, dass ein Auto die parkierten Fahrzeuge überhole und am Bus vorbeifahre. Mit überholenden Fahrrädern sei demgegenüber zwar zu rechnen und wäre folglich mit Blick auf das Strassengefälle von über acht Prozent gemäss Norm eine Sichtweite von 60 m notwendig. Allerdings müssten sowohl von Nordosten herkommende Autos als auch Fahrräder mit Blick auf den Rechtsvortritt am gerade unterhalb der Haltestelle liegenden Knoten G.___strasse/J.___strasse ohnehin vorsichtig und langsamer fahren. Unter diesen Umständen wäre es unverhältnismässig, wegen des allenfalls für kurze Zeit innerhalb der Sichtzone nach Nordosten wartenden Busses von mangelnder Verkehrssicherheit auszugehen. Vielmehr dürfe durchaus davon ausgegangen werden, dass aus der geplanten Tiefgarage ausfahrende Autos die Wegfahrt des Busses abwarten. Insgesamt sei deshalb die bestehende Bushaltestelle in Bezug auf die Sichtzone aus Sicht TBA nicht kritisch.

6.5.2.3 Mit dem Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 wird nun neu nach Nordosten eine für den Veloverkehr notwendige Sichtzone von 60 m ausgewiesen. Strittig ist demzufolge nur noch, ob diese trotz der zeitweiligen Einschränkung durch den an der Haltestelle J.___strasse stehenden Bus als eingehalten gelten kann bzw. ob die Verkehrssicherheit dadurch in einem Mass beeinträchtigt wird, dass von einer Bewilligung der Tiefgaragenausfahrt abgesehen werden müsste. Nach Beurteilung des TBA ist dies nicht der Fall, und es ist nicht ersichtlich, weshalb der Beurteilung nicht gefolgt werden kann. Seit dem Augenschein hat sich die Situation zwar insofern geändert, als das damals in Bezug auf das neu vorgesehene Buskonzept der Stadt Z.___ noch anhängige Rechtsmittelverfahren zwischenzeitlich mit letztinstanzlicher Abweisung der entsprechenden Beschwerde vor



Bundesgericht beendet wurde und folglich – worauf seitens des Rekurrenten hingewiesen worden war – mit der Umsetzung des Konzepts die heutigen Parkfelder oberhalb der Haltestelle wegfallen. Nach wie vor verlangt jedoch der noch oberhalb der Tiefgaragenausfahrt liegende Knoten G.___strasse/J.___strasse aufgrund des Rechtsvortritts von Auto- wie Fahrradfahrenden erhöhte Aufmerksamkeit und eine angepasste Geschwindigkeit. Gemäss gültigem Fahrplan (seit 15. Dezember 2024) wird sodann die Haltestelle J.___strasse unter der Woche nur jede Viertelstunde (von 05:43 bis 20:03 Uhr), am Samstag nur noch jede halbe Stunde (von 07:18 bis 18:18) und am Sonntag sogar nur einmal stündlich (von 08:48 bis 19:48 Uhr) bedient. Wie am Augenschein festgestellt, hält der Bus dabei aber nicht immer auch tatsächlich an, und selbst wenn Passagiere ein- oder aussteigen, beschränkt sich der Halt und damit auch die Einschränkung der Sicht auf eine sehr kurze Dauer. Die Annahme, dass aus der Tiefgarage ausfahrende Autofahrer warten, bis die Sicht nach Nordosten ein sicheres Ausfahren zulässt, ist dabei – entgegen der am Augenschein geäusserten Auffassung des Rekurrenten – nicht rein hypothetisch, sondern stützt sich auf die ihnen ganz grundsätzlich auferlegte Sorgfaltspflicht. Nebst dem geringen DTV auf der G.___strasse selbst kann sodann auch in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass es sich um eine Tiefgarage für lediglich sechs Wohneinheiten handelt, was folglich die Gleichzeitigkeit von ausfahrenden Autos und haltendem Bus ebenfalls mindert. Vom TBA angesprochen wurde schliesslich auch eine allfällige Verschiebung der Haltestelle. Diese Möglichkeit blieb im Verfahren offen; allerdings zeigte der Augenschein – was aber bereits aus der planlichen Übersicht des mit Ausnahme der beiden vorliegend zu beurteilenden Baugrundstücke überbauten Quartiers ersichtlich ist –, dass die Haltestelle nur in die Sichtzone bestehender Ausfahrten anderer Grundstücke oder in den Kreuzungsbereich der H.___ - oder der Ulrich-Rösch-Strasse und des Alpsteinwegs verschoben werden könnte. Insgesamt kann demzufolge der Beurteilung des TBA, wonach die Haltestelle I.___strasse für die Verkehrssicherheit nicht kritisch ist, gefolgt werden und ist es in Berücksichtigung der gesamten Umstände wie auch in Beachtung der Verhältnismässigkeit gerechtfertigt, die zeitlich nur punktuelle Beschränkung der Sichtzone nach Nordosten und damit die geplante Tiefgaragenausfahrt zuzulassen. Der von der Vorinstanz ursprünglich in Aussicht genommene Umbau auf eine Kap-Haltestelle ist damit zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht notwendig und jedenfalls nicht zwingend mit dem Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 zu koordinieren.

6.6 Der Rekurrent rügte sodann im Rekurs Nr. 23-4297, es sei entgegen Art. 56 BauR keine Abstellfläche für die Kehrriechtabfuhr vorhanden, weshalb die Baubewilligung gar nicht hätte erteilt werden dürfen.

6.6.1 Gemäss Art. 56 BauR müssen dort, wo die örtlichen Verhältnisse es gestatten, auf privatem Grund unmittelbar an den von der Kehrriechtabfuhr bedienten Strassen Abstellflächen für die Bereitstellung des Abfuhrguts geschaffen werden. Die Vorinstanz hatte in Dis-



positivziffer H.7 ihres Beschlusses vom 16. Mai 2023 als Auflage festgehalten, dass «bezüglich des Kehrriechtkonzepts (Abstellplatz für Entsorgung)» vor Baubeginn mit dem Leiter Werkhof Kontakt aufgenommen werden müsse. Ein allfälliger Containerstandort sei ausserhalb der Sichtbermen zu erstellen. Ob die örtlichen Verhältnisse es gestatten, ist jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären; die Festlegung des konkreten Standorts in einem späteren Zeitpunkt, wie in der Auflage vorgesehen, kann nur dort angehen, wo feststeht, dass auch unter Berücksichtigung allfälliger Drittinteressen – wie beispielsweise eine das Bau- oder auch ein Nachbargrundstück beschlagende Sichtzone – ausreichend Platz zur Verfügung steht. Hiezu hatte sich die Vorinstanz in ihrem Beschluss vom 16. Mai 2023 jedoch gar nicht geäussert, weshalb die Auflage vom Rekurrenten zu Recht als unzulässig gerügt wurde. Mit Korrekturgesuch vom 30. April 2024 wird der Abstellplatz neu im Plan «Grundriss Erdgeschoss/Umgebung» ausgewiesen. Im Verfahren Nr. 24-6118 bringt der Rekurrent dagegen vor, dass der Platz einen Abstand zur G.____strasse von rund 4 m einhalte und die Kehrriechtwagenmitfahrer die entsprechenden Container jeweils zuerst bis an die Strasse und nach der Leerung wieder zurückschieben müssten. Der Kehrriechtwagen stehe damit umso länger in der Sichtzone. Dies entspreche nicht den reglementarischen Vorschriften und widerspreche auch deren Zweck.

6.6.2 Der Entscheid darüber, ob die konkret vorgesehene Platzierung und damit auch der Abstand eines geplanten Abstellplatzes zur Strasse den Ansprüchen der Kehrriechtabfuhr genügen und einen ausreichend praktischen und zügigen Leerungsvorgang erlauben, liegt im Ermessen der Vorinstanz. Vorliegend ist denn auch nicht ersichtlich, dass die gewählte Organisation der Abstellfläche zu einem massgeblich längeren Verweilen des Kehrriechtwagens führen wird. Auch der gerügte Umstand, dass der Wagen in der Sichtzone der Tiefgaragenausfahrt stehen wird, hat keine derartige Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zur Folge, dass der gewählte Standort unzulässig wäre (vgl. auch vorstehend Erw. 6.5.2.3), zumal eine Abfuhr in der Regel nur ein- oder zweimal wöchentlich stattfindet und der Wagen dabei jeweils auch vor allen anderen Liegenschaften und entsprechend in der Sichtzone aller übrigen Ausfahrten halten muss.

6.7 Umstritten ist schliesslich der vorgesehene Spielplatz.

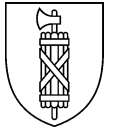
6.7.1 Art. 73 BauG sieht vor, dass bei Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen die Eigentümerin bzw. der Eigentümer beim Bau von Mehrfamilienhäusern verpflichtet werden kann, auf ihrem bzw. seinem Grundstück der Grösse der Überbauung angemessene, genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Gemäss Art. 51 Abs. 1 BauR müssen die vorgeschriebenen Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG eine Grösse von mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche



sich für das Spiel eignen, angerechnet werden. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

6.7.2 Im Baugesuch Nr. 2022-345 wird in der nordöstlichen Ecke von Grundstück Nr. 002 eine mit Spielgeräten und Sandkasten möblierte Spielplatzanlage von 152,89 m² und mit der nordöstlich von Haus A entlangführenden Wegverbindung zusätzlich eine befestigte Fläche von 51,01 m² ausgewiesen, was einer Gesamtfläche von 203,9 m² entspricht. Ausgangspunkt bildet dabei, wie für die Berechnung des Parkplatzbedarfs, eine anrechenbare Wohnfläche von 1'013 m². Die Vorinstanz geht demgegenüber in der Baubewilligung vom 16. Mai 2023 von einer anrechenbaren Wohnfläche von 913 m² bzw. einem minimalen Flächenanteil von 20 Prozent von 183 m² aus. Der in den Plänen vorgesehene Spielplatz erreiche die geforderte Fläche. Im Rekursverfahren Nr. 23-4297 rügte der Rekurrent, dass die im Beilagedossier ausgewiesene Spielfläche von 152,89 m² sich als ungenügend erweise. Sinngemäss bestritt er damit offenbar die Anrechenbarkeit der zusätzlich ausgewiesenen befestigten Fläche von 51,01 m² und bestritt in der Folge im Rekurs Nr. 24-6118 auch ausdrücklich, dass die Wegfläche zur Spielplatzfläche hinzugezählt werden dürfe. Die im Korrekturgesuch neu ausgewiesene Fläche von insgesamt 170 m² sei jedoch auch nach Auffassung der Vorinstanz ohnehin zu klein, selbst wenn die Vorinstanz ihrerseits von einer zu kleinen Fläche ausgehe. Die Vorinstanz hatte im Beschluss vom 12. August 2024 festgehalten, dass die anrechenbare Wohnfläche von 913 m² im Korrekturgesuch unverändert bleibe und der minimale Flächenanteil somit weiterhin 183 m² betrage. Die Einsprache des Rekurrenten wurde demzufolge geschützt und in Dispositivziffer D.3 festgehalten, dass betreffend Spielplatzfläche die Unterlagen zum ursprünglichen Baugesuch gemäss Baubewilligung vom 16. Mai 2023 mit einer minimalen Fläche von 183 m² massgebend bleiben.

6.7.3 Die Flächenberechnung für die Spielplatzgrösse ist unklar. In Art. 51 BauR wird die «anrechenbare Wohngeschossfläche» herangezogen, diese aber nicht näher definiert. Ein Abstellen auf die im Rahmen der Ausnützungsberechnung massgebliche «anrechenbare Fläche» im Sinn von Art. 63 BauG (von 907,21 m²) wäre nachvollziehbar. Die im Baugesuch Nr. 2022-345 (auch für den Parkplatzbedarf) ausgewiesene Fläche (von 1'013 m²) umfasst zusätzlich aber auch Abstellräume, Réduits und den Lift. Wieso sich diese Fläche im Korrekturgesuch dann auf 848 m² reduziert, ist nicht ersichtlich. Auch die Berechnung der Vorinstanz erschliesst sich nicht, zumal ihre Angabe (von 913 m²) ebenfalls nicht mit der «anrechenbaren Fläche» übereinstimmt. Die Frage kann jedoch offengelassen werden, nachdem die Vorinstanz das Korrekturgesuch in diesem Punkt abgelehnt und auf die mit Beschluss vom 16. Mai 2023 bewilligten Planunterlagen verwiesen hat und diese sich jedenfalls an dem am grosszügigsten berechneten und zweifellos ausreichenden Flächenbedarf orientieren. Zu prüfen ist somit nur noch, ob die befestigte Fläche bei der Realisierung mitberücksichtigt werden darf. Diese besteht aus einem zwar nur



1,5 m breiten, dafür aber fast 30 m langen Streifen, der ohne Weiteres bespielt und (z.B. mit Laufvelos) auch befahren werden kann und abseits des motorisierten Verkehrs liegt. Damit ist insbesondere auch mit Blick auf die Grösse der Überbauung mit lediglich sechs Wohnungen, wovon vier Wohnungen mit je separatem Aussenbereich, sowie auf den durch Wohnbauten mit je eigenen Gärten geprägten Charakter der umgebenden Bebauung nicht ersichtlich, weshalb die vorgesehene Ausgestaltung des Kinderspielplatzes auf den Baugrundstücken die Anforderungen von Art. 51 BauR nicht erfüllen sollte.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung vom 16. Mai 2023 zu Unrecht erteilt wurde und aufzuheben ist. Der Rekurs Nr. 23-4297 erweist sich demzufolge als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Mit der Aufhebung der Baubewilligung vom 16. Mai 2023 wird sodann das Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 gegenstandslos, was den Wegfall auch der Korrekturbewilligung zur Folge hat; auch der Rekurs Nr. 24-6118 ist demzufolge gutzuheissen und die Bewilligung vom 12. August 2024 der Klarheit halber ebenfalls ausdrücklich aufzuheben, soweit sie nicht bereits gegenstandslos geworden ist.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidunggebühr beträgt für die Verfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 insgesamt Fr. 5'000.–. Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

8.2 Die vom Rekurrenten in den Rekursverfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 am 19. Juni 2023 und 24. September 2024 geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– werden zurückerstattet.

9.

Rekurrent und Rekursgegnerin stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 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).

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 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).

9.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen in beiden Verfahren. Da diese zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 reicht der rekurrentische Rechtsvertreter eine Kostennote über Fr. 12'343.45 zuzüglich einer Kleinspesenpauschale von 4 Prozent (entsprechend Fr. 493.75) sowie Autospesen von Fr. 56.– ein, wobei er einen zeitlichen Aufwand von insgesamt 43,58 Stunden ausweist. Dieser erstreckt sich über einen Zeitraum vom 7. März 2022 bis zum 6. Dezember 2024 und umfasst, wie der Rekurrent in seiner Eingabe festhält, auch den Aufwand für die Einsprachen gegen das Baugesuch Nr. 2022-345 (inkl. zwei Korrekturgesuchen), das materiell ein Korrekturgesuch zu Baugesuch Nr. 2021-298 und während laufendem Rekursverfahren eingeleitet worden sei; entsprechend habe der Aufwand als Teil des notwendigen Aufwands im ersten Rekursverfahren zu gelten, weshalb der Regelfall von Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP nicht zur Anwendung komme. Die Rekursgegnerin rügt mit Schreiben vom 17. Januar 2025 die vom rekurrentischen Rechtsvertreter eingereichte Kostennote als deutlich überhöht, da er offensichtlich im Wesentlichen Standardbausteine benutzt und diese in den verschiedenen Einsprache- und Rekursverfahren jeweils praktisch unverändert stereotyp wiederholt habe. Sie reicht ihrerseits für die Zeit ab Mandatsbeginn bis 29. Dezember 2023 eine Kostennote ihrer Rechtsvertretung über pauschal Fr. 6'000.– ein.

9.3 Gemäss Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP werden in der Regel in erstinstanzlichen und in Einspracheverfahren keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten sind auch in den vorliegenden Verfahren keine Gründe ersichtlich, welche ein Abweichen vom Grundsatz nahelegen würden. So handelt es sich weder beim Baugesuch Nr. 2022-345 noch beim Korrekturgesuch vom 30. April/15. Mai 2024 um Korrekturgesuche zum Baugesuch Nr. 2021-298 (vgl. auch Erw. 1.1.4). Selbst wenn dem so wäre, würde es sich beim Aufwand im Rahmen der erstinstanzlichen Behandlung und Beurteilung der Korrekturgesuche – gleich wie bei ursprünglichen Baugesuchen – nicht um entschädigungspflichtigen Aufwand handeln. Vielmehr richtet sich auch auf Korrekturgesuche bezogener Aufwand nach Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP. Zu entschädigen ist folglich nur der in den beiden Rekursverfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 angefallene notwendige Aufwand. Diesbezüglich erscheint im Verfahren Nr. 23-4297 ein der ständigen Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (mit Rekursaugenschein) entsprechendes mittleres Honorar von Fr. 3'250.– angemessen. Für den Aufwand im Rekursverfahren Nr. 24-6118 ist zu berücksichtigen, dass kein Augenschein durchgeführt wurde, die Rekursvorbringen



sich teilweise auf Punkte bezogen, welche nicht Gegenstand des Korrekturgesuchs waren und die Gutheissung des Rekurses im Übrigen Folge der Aufhebung der ursprünglichen Baubewilligung im Rekursverfahren Nr. 23-4297 ist. Dementsprechend erscheint eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 1'750.– angemessen. Hinzu kommt in beiden Verfahren eine Entschädigung der Barauslagen von pauschal vier Prozent gemäss Art. 28^{bis} HonO. Der Rekurrent hat sodann begründeten Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt. Die Rekursgegnerin ist somit zu verpflichten, den Rekurrenten für beide Verfahren mit insgesamt Fr. 5'200.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen.

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

Entscheid

1.

Das Ausstandsbegehren von A.____ im Rekursverfahren Nr. 24-6118 wird abgewiesen.

2.

a) Der Rekurs Nr. 23-4297 von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. Der Beschluss der Baukommission der Stadt Z.____ vom 16. Mai 2023 wird aufgehoben.

b) Der Rekurs Nr. 24-6118 von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. Der Beschluss der Baukommission der Stadt Z.____ vom 12. August 2024 wird aufgehoben, soweit er nicht ohnehin gegenstandslos geworden ist.

3.

a) Der B.____AG wird in den Rekursverfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 5'000.– auferlegt.

b) Der von A.____ im Rekursverfahren Nr. 23-4297 am 19. Juni 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der von A.____ im Rekursverfahren Nr. 24-6118 am 24. September 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

4.

a) Die Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden gutgeheissen. Die B.____AG entschädigt A.____ in den Verfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 ausseramtlich mit insgesamt Fr. 5'200.– zuzüglich Mehrwertsteuer.



b) Die Begehren der B.____AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Verfahren Nrn. 23-4297 und 24-6118 werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin