



Fall-Nr.:	23-6453
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.04.2025
Entscheiddatum:	31.03.2025

BUDE 2025 Nr. 022

Baurecht, Art. 69, 71, 147, 176 Abs. 2 PBG. Da die Schutzverordnung am Stichtag vom 1. Oktober 2017 älter als 15 Jahre war, sind die Baudenkmäler und archäologischen Denkmäler derzeit und bis auf weiteres von Gesetzes wegen geschützt. Dabei hat die Vorinstanz zu Unrecht nicht über den Schutz des vorliegenden Mehrfamilienhauses befunden, das umgebaut und erweitert werden soll, obwohl dafür ein Schutzverdacht besteht. Aus diesem Grund ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben und die Streitsache zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit samt Durchführung des entsprechenden Verfahrens sowie zur neuen Entscheidung über das Baugesuch zurückzuweisen. Falls sich dabei das Bauvorhaben aus denkmal-schützerischen Überlegungen als zulässig erweisen sollte, wäre als Nächstes abzuklären bzw. zu begründen, ob die nötigen Pflichtpark-plätze auf dem Baugrundstück erstellt werden könnten. Begründet werden müsste sodann auch, warum innerhalb von ungefähr 300 m kein Realersatz für die Pflichtparkplätze möglich ist. Sodann ist ein Kinderspielplatz zu schaffen bzw. dafür Ersatzabgaben zu verlangen. Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 22 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-6453

Entscheid Nr. 22/2025 vom 31. März 2025

Rekurrent

A.____,
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt,
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Beschluss vom 15. August 2023)

Rekursgegnerin

B.____,
vertreten durch lic.iur. Liliane Kobler, Rechtsanwältin,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (An- und Umbau, Grundstück Nr. 0001, C.____-
strasse)



Sachverhalt

A.

a) Die Stockwerkeigentümergeinschaft C.____-strasse, Z.____, ist Eigentümerin des 542 m² grossen Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch Z.____, an der C.____-strasse 2 in Z.____, wobei alle elf Stockwerkeigentumsanteile der B.____, gehören. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ vom 17. August 2015 in der Kernzone K5 und ist mit der Nutzungsbeschränkung «Ausschluss sexgewerblicher Betriebe und Dienstleistungen» gemäss Art. 28^{octies} des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) und Art. 15^{ter} des Baureglements vom 20. April 2000, 25. Oktober 2010 bzw. 15. August 2015 (abgekürzt BauR) überlagert. Weiter liegt es im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und gemäss Verzeichnis der geschützten Bauten, Bäume und Strassenräume mit Vorgartenbestand vom 5. September 1983 bzw. 20. Januar 1995 im «Ortsbildschutzgebiet Erhaltungsziel A» gemäss Art. 17 BauR sowie im Bereich «Strassenraum mit Vorgartenbestand» gemäss Art. 18 BauR. 28 m² des Grundstücks sind gemäss Baulinienplan Nr. 45 «C.____-strasse» vom 6. Juni 1925 von einer Baulinie betroffen, die entlang der Gebäudefluchten verläuft.

b) Das Grundstück Nr. 0001 ist mit dem Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 0002) aus dem Jahr 1902 (fünf Geschosse mit gekapptem Mansardendach, die Giebelseiten mit Krüppelwalmen) mit zehn Wohnungen überbaut. Westlich daran ist das eingeschossige Gebäude (Vers.-Nr. 0003) aus dem Jahr 1903 angebaut, das gewerblich bzw. als Wohnnebenräume genutzt wurde bzw. wird. Die beiden Gebäudeteile stehen nördlich direkt auf der Grundstücksgrenze, das Wohnhaus zudem östlich direkt an der Strasse. Westlich befinden sich entlang der Strasse drei Parkplätze, wobei einer z.T. auf dem südlichen Nachbargrundstück liegt. Der Bereich dahinter ist begrünt.

c) Mit Baugesuch vom 14. Februar 2022 (Eingang 20. September bzw. 15. Dezember 2022) beantragte die Grundeigentümerin bei der Stadt Z.____ die Bewilligung für den Abbruch des westlichen eingeschossigen Gebäudeteils Vers.-Nr. 0003 und dessen Ersatz mit einem viergeschossigen Bauteil mit sieben Studio-Wohnungen mit Balkonen. Im bestehenden Mehrfamilienhaus soll im Erdgeschoss eine zweite Wohnung eingebaut und die restlichen Wohnungen umgebaut werden. Die Dachgeschosswohnungen sollen in Maisonettewohnungen umgestaltet und auf dem Flachdach eine Dachterrasse eingerichtet werden. Insgesamt sind damit im Hauptbau elf Wohnungen vorgesehen.

d) Die Stadtbildkommission nahm zur entsprechenden Vorstudie vom 21. März 2022 Stellung und hielt ihre Vorbehalte und Verbesserungsvorschläge in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2022 fest. Am 23. Juni, 10. August und 9. November 2022 nahm sie erneut Stellung



und lud die Bauherrschaft ein, das Projekt weiterzuentwickeln und erneut zur Würdigung vorzulegen. Am 18. Januar 2023 führte sie schliesslich aus, dass sich der nun vorgelegte Anbau durch sein untergeordnetes Volumen und seinen architektonischen Ausdruck sehr gut in die Gesamtsituation einfüge. Der redimensionierte Fussabdruck trage dazu bei, dass die Aussenraumqualität deutlich erhöht werden könne, was sich äusserst wohltuend auf die Hinterhofsituation sowie das Ortsbild auswirke. Das beigebrachte Material- und Farbkonzept werde als sehr ansprechend und architektonisch sorgsam beurteilt. Dem Vorhaben werde zusammenfassend eine sehr gute städtebauliche wie auch architektonische Gesamterscheinung im Spannungsfeld mit dem geltenden Ortsbildschutz attestiert.

e) Innert der Auflagefrist vom 4. bis 17. Januar 2023 erhob A.____, Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Nr. 0004, am 16. Januar 2023 öffentlich- und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Begründung seines Rechtsvertreters Dr. Kurt Steiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, vom 31. Januar 2023 verlangte er die Abweisung des Baugesuchs, wobei er unter anderem die Verletzung zahlreicher Reglementsbestimmungen rügte, wie jene der Erschliessung, des Grenz- und Strassenabstands sowie der Pflichtpark- und Kinderspielplätze. Weiter machte er geltend, mit dem Bauvorhaben werde der Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Februar 1926 verletzt.

f) Am 22. Juli 2023 hielt das Amt für Kultur, Denkmalpflege, fest, dass mit dem Bauvorhaben ein Schutzobjekt von nationaler und kantonaler Bedeutung im Sinn von Art. 115 Bst. g des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) oder dessen Umgebung betroffen sei. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzobjekte erfolge jedoch nicht.

g) Mit Beschluss vom 15. August 2023 erteilte der Stadtrat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache ab.

B.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 5. September 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 20. Oktober 2023 seines neuen Rechtsvertreters lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.____ vom 15. August 2023 für das Baugesuch Nr. 2022-101 sei wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;



dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 2022-101 wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache von A.____.

2. Eventualantrag (zu Ziff. 1):

Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.____ vom 15. August 2023 für das Baugesuch Nr. 2022-101 sei wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

Die Angelegenheit sei an den Stadtrat Z.____ zurückzuweisen zur weiteren Bearbeitung und nochmaligen Prüfung gemäss den nachfolgenden Ausführungen.

3. Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.____ vom 15. August 2023 für das Baugesuch Nr. 2022-101 sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 2022-101 wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der privatrechtlichen Einsprache gemäss Art. 154 PBG von A.____.

4. Eventualantrag (zu Ziff. 3):

Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.____ vom 15. August 2023 für das Baugesuch Nr. 2022-101 sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

Die Angelegenheit sei an den Stadtrat Z.____ zurückzuweisen zur weiteren Bearbeitung und nochmaligen Prüfung gemäss den nachfolgenden Ausführungen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es sich bei den beiden Bauten um Schutzgegenstände von Gesetzes wegen handle. Es gebe hinreichende Indizien dafür, dass es sich beim Mehrfamilienhaus tatsächlich um ein Baudenkmal handle. Mithin müsse eine einzelfallweise Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes vorgenommen werden, bevor dessen Umbau und Erweiterung bewilligt werden könne. Konkret liege eine Teilverfügung der kantonalen Denkmalpflege vor. Diese Verfügung genüge den minimalsten Anforderungen an die nötige Begründung nicht, weshalb allein schon deshalb der angefochtene Gesamtentscheid aufzuheben sei. Weiter seien vorliegend die Voraussetzungen für die «Rechtswohltat» der gewährten Ersatzabgabe für die fehlenden Pflichtparkplätze nicht gegeben. Damit fehle es konkret auch an der tatsächlich hinreichenden Erschliessung. Weiter entspreche die heutige Bebauung nicht den geltenden Bauvorschriften. Mit der Erstellung von zusätzlich acht Wohneinheiten werde



die heutige Nutzung mit zehn Wohneinheiten zusätzlich übernutzt, was eine unzulässige wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit bedeute. Da wegen der Erweiterung Fensterflächen zugemauert werden müssten, fehle es in den bestehenden Wohnungen neu an der erforderlichen natürlichen Belichtung. Wenn das Nebengebäude nicht mehr benötigt werde, sei dieses abzurechnen und dafür die nötigen Pflichtpark- und Kinderspielplätze zu erstellen. Sodann könne ein eingeschossiges Gebäude im Strassen- und Grenzabstand nicht durch ein viergeschossiges Gebäude ersetzt werden. Das Gleiche gelte für den Ausbau des Mehrfamilienhauses. Sodann sei die (behindertengerechte) Erschliessung für die 18 Wohneinheiten nicht vom bestehenden Geh- und Fahrwegrecht vom 11. Februar 1926 für das Nebengebäude ohne Wohneinheiten gedeckt. Schliesslich bewirke die unrechtmässige Übernutzung des kleinen Baugrundstücks mit 18 Wohneinheiten übermässige Immissionen gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB).

C.

a) Die Vorinstanz verzichtet auf eine Vernehmlassung zum Rekurs.

b) Die Rekursgegnerin beantragt mit Vernehmlassung ihrer Rechtsanwältin vom 14. Dezember 2023, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das Mehrfamilienhaus und der Anbau Anfang des 20. Jahrhunderts rechtmässig erstellt worden seien. Die nachträglichen Gesetze und Reglemente vermöchten an dessen Rechtmässigkeit nichts zu ändern. Die beiden Gebäude würden über das Hauptgebäude erschlossen. Die Erschliessung mit einer Rampe gegen die Liegenschaft des Rekurrenten hin erfolge nur zwecks Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs über den auf der Rückseite zu erstellenden Lift. Die kantonale Denkmalpflege sei zu Recht zum Schluss gelangt, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzobjekts vorliege, zumal die Gebäude auf dem Baugrundstück nicht geschützt seien. Dabei handle es sich um keine Verfügung, sondern lediglich um eine Stellungnahme. In der vorliegenden Zone gäbe es keine Ausnutzungsziffer oder eine sonstige «Übernutzungsvorschrift». Sämtliche sonstigen Bauvorschriften seien ebenfalls eingehalten. Da die Rekursgegnerin nebst den bestehenden drei Parkplätzen keine weiteren erstellen oder Realersatz beschaffen könne, komme die Ersatzabgabe gemäss Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielplätzen vom 29. Juni 1981 (nachfolgend: Parkplatz-Reglement) zum Tragen (Art. 4 Abs. 1 Bst. f BauR). Die massgeblichen Belüftungs- und Belichtungsanforderungen für den neu geschaffenen Wohn-/Küche-/Essbereich von 28 m² würden mit einer Fensterfläche von 3,3 m² eingehalten.

D.

a) Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 fordert der Verfahrensleiter das Amt für Kultur, Denkmalpflege, zu einem Amtsbericht, namentlich zur Beantwortung folgender Fragen, auf:



1. Handelt es sich bei den Gebäuden Vers.-Nrn. 0002 und 0003 um Einzelschutzobjekte und wenn ja:
 - a) Sind sie von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung?
 - b) Welche Auswirkung hat der Abbruch und der Neubau des Gebäudes Nr. 0003 auf das angebaute Gebäude Nr. 0002?

2.
 - a) Sind die benachbarten Kulturobjekte D.___-gasse 27 und E.___-strasse 8 von nationaler, kantonaler oder lokaler Bedeutung?
 - b) Welche Auswirkungen hat der Abbruch und Neubau auf diese beiden Kulturobjekte?

3.
 - a) Wodurch zeichnet sich das betroffene geschützte Ortsbild aus? Handelt es sich dabei um ein Ortsbild von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung?
 - b) Welche Auswirkungen ergeben sich durch den Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 0003 auf das geschützte Ortsbild, und wie wird das vorliegend umstrittene neue Bauvorhaben bezüglich Einfügung in das Ortsbild beurteilt?

b) Mit Amtsbericht vom 26. Januar 2024 weist das Amt für Kultur darauf hin, dass das Wohnhaus Vers.-Nr. 0002 auf Grund seiner architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten im Inventar der Stadt Z.____ aus dem Jahr 1991 als Kulturobjekt Kategorie 3 klassiert sei. Ziel dieser Kategorie sei es, den Charakter zu erhalten. Für die Beantwortung der Frage, ob das Wohnhaus von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung sei, müsse zuerst eine Schutzabklärung durch die Stadt Z.____ vorgenommen werden. Mit dem Abbruch und Neubau des Gebäudes Vers.-Nr. 0003 könne ein negativer Einfluss nicht von der Hand gewiesen werden.

Die beiden Nachbarhäuser D.___-gasse 27 und E.___-strasse 8 seien kantonal bedeutend. Der Neubau dürfte keine direkten Auswirkungen auf die Schutzziele der beiden benachbarten Kulturobjekte haben. Das betroffene Ortsbild sei von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Die besonderen Qualitäten des Ortsbilds seien vor allem in der geschichtlichen und stilistischen Einheit des Quartiers zu benennen. Der Neubau versuche die quartiertypischen Architekturelemente wie das Herausheben des Gebäudesockels, Einzelbefensterung, Steildach mit knapper Dachuntersicht und Ansätze einer Giebelgaube über dem Balkon aufzunehmen und damit eine stilistische Einheit anzustreben. Ob dies in architektonischer Sicht richtig sei und gelänge, sei fraglich. Immerhin dürfte der Neubau von der C.___-strasse her kaum wahrnehmbar sein und somit das heutige Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die städtebauliche Einfügung sei damit erfüllt, in architektonischer Hinsicht gebe es jedoch Verbesserungspotenzial.

c) Der Verfahrensleiter hält darauf am 6. Februar 2024 im Sinn einer ersten vorläufigen Beurteilung der Rekursaussichten fest, dass es



sich bei der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 22. Juli 2023 um keine Zustimmungsverfügung handle, weshalb es sich bei der angefochtenen Baubewilligung vom 15. August 2023 um keinen Gesamtentscheid handle. Allerdings müsse aus dem Amtsbericht vom 26. Januar 2024 geschlossen werden, dass für das Gebäude ein Schutzverdacht bestehe, weshalb der ex-lege-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG greife. Wie die Fachstelle ausführe, sei deshalb eine Schutzabklärung durch die Vorinstanz nötig, bevor das vorliegende Baugesuch beurteilt und im Rekursverfahren überprüft werden könne. Aus diesem Grund müsse die vorliegende Baubewilligung voraussichtlich aufgehoben und die Streitsache zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden bzw. würde die Vorinstanz die Baubewilligung sinnvollerweise widerrufen und neu darüber entscheiden, wenn die Grundlagen dafür vollständig seien.

d) Die Vorinstanz verweist am 27. März 2024 auf den Widerspruch der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 22. Juli 2023 und ihrem späteren Amtsbericht. Diese gegenteiligen Ausführungen seien nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bedenklich. Für den Fall, dass es zu einer Rückweisung komme, ersucht sie aus prozess-ökonomischen Gründen auch um Beurteilung der anderen gerügten Punkte.

e) Auch die Rekursgegnerin lässt mit Eingabe vom 16. April 2024 den Widerspruch der Aussagen der kantonalen Denkmalpflege rügen und bestreitet den neu aufgeworfenen Schutzverdacht.

f) Der Rekurrent lässt mit Eingabe vom 2. Mai 2024 auf eine nochmalige inhaltliche Entgegnung verzichten und präzisiert sein Kostenbegehren.

E.

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

Erwägungen

1.

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

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

2.



Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 15. August 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent macht geltend, durch das Bauvorhaben werde ein Schutzobjekt beeinträchtigt. Bevor eine Baubewilligung erteilt werden könne, müsse deshalb zuerst eine Schutzabklärung vorgenommen werden.

3.1 Baudenkmäler und archäologische Denkmäler nach Art. 115 Bstn. g und h PBG sind in der Regel dann rechtlich geschützt, wenn diese von der zuständigen Behörde im dafür vorgesehenen Verfahren unter Schutz gestellt werden (Art. 121 PBG), ausser bei einem Schutz durch Rechtssatz (Gesetz oder Verordnung) oder bei einem ex-lege-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG (W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 N 45). Nach Art. 176 Abs. 2 PBG sind Baudenkmäler von Gesetzes wegen (ex lege) geschützt, bis ein Schutzinventar nach PBG (Bst. a) oder eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist (Bst. b). Daraus ergeben sich die nachfolgenden drei Konstellationen: Lag in einer Gemeinde am 1. Oktober 2017 eine Schutzverordnung vor, die nicht älter als 15 Jahre war, besteht in dieser Gemeinde kein ex-lege-Schutz (1. Konstellation). Umgekehrt besteht ex-lege-Schutz dann, wenn eine Schutzverordnung am 1. Oktober 2017 älter als 15 Jahre war. Der Schutz von Gesetzes wegen gilt solange, bis ein Schutzinventar nach PBG vorliegt oder die Schutzverordnung nach den Bestimmungen des PBG revidiert ist (2. Konstellation). Das Gleiche ergibt sich, wenn die Gemeinde am 1. Oktober 2017 weder über eine Schutzverordnung noch über ein Schutzinventar verfügte (3. Konstellation). Folge dieses ex-lege-Schutzes ist, dass nun bei potenziellen Schutzobjekten – d.h., bei Bauten oder Ensembles, bei denen ein hinreichend konkreter Schutzverdacht besteht –, die Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sind, von der zuständigen Behörde vorfrageweise abzuklären ist, ob es sich dabei um ein Schutzobjekt im Sinn von Art. 115 Bstn. g oder h PBG handelt. Im Rahmen dieser Prüfung ist der besondere kulturelle Zeugniswert zu ermitteln. Wird dieser nachgewiesen, ist das Objekt als Schutzobjekt zu betrachten (ENGELER, a.a.O., § 7 N 123 f.) und formell unter Schutz zu stellen. Ist also in einem Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen oder infolge einer Einsprache unklar, ob ein potenzielles Schutzobjekt im Sinn des PBG durch das Bauvorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, hat die zuständige Behörde unter Beizug des Amtes für Kultur vorfrageweise abzuklären, ob es sich dabei tatsächlich um ein Schutzobjekt handelt und welche Bedeutung



(national, kantonal oder lokal) diesem zukommt (sog. Triage; J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 121 N 7). Das Ergebnis dieser vorfrageweisen Abklärung (Schutz und Schutzzumfang beziehungsweise Schutzverzicht) hat in eine separate Dispositivziffer der Baubewilligung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG (BEREUTER, a.a.O., Art. 121 N 7) oder – im Fall eines Provokationsverfahrens nach Art. 116 PBG – in eine Schutzverfügung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. c PBG einzufließen, die den Beteiligten gleichzeitig mit dem Entscheid über das Baugesuch zu eröffnen ist (BUDE Nr. 34/2022 vom 29. April 2022 Erw. 3.1 mit Hinweisen).

3.2 Das Schutzverzeichnis der Politischen Gemeinde Z.____ datiert vom 5. September 1983 bzw. 20. Januar 1995 und war somit am 1. Oktober 2017 älter als 15 Jahre. Ein genehmigtes Schutzinventar nach PBG liegt nicht vor; Z.____ ist in Nachachtung von Art. 175 Abs. 1 PBG noch daran, die Rahmennutzungspläne anzupassen. Für die vorgelagerte Richtplanung lief das Mitwirkungsverfahren bis 31. Januar 2024. Weitere Schritte zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind nicht publiziert. Folglich sind in der Politischen Gemeinde Z.____ Baudenkmäler und archäologische Denkmäler nach Art. 115 Bstn. g und h PBG nach Art. 176 Abs. 2 PBG derzeit und bis auf weiteres von Gesetzes wegen geschützt.

3.3 Das Gebäude an der C.____-strasse 2 ist im Schutzverzeichnis nicht gelistet. Es wurde aber bereits im Jahr 1991 als erwähnenswertes Kulturobjekt inventarisiert, das architektonisch von guter Qualität ist. Seine äussere Gesamterscheinung, der denkmalpflegerische und bauliche Zustand sowie sein Stellenwert im Orts- oder Landschaftsbild wurden damals als bedingt gut qualifiziert. Für die denkmalpflegerische Beurteilung des mittlerweile rund 125 Jahre alten Wohnhauses aus heutiger Sicht ist nach Meinung der kantonalen Denkmalpflege eine Schutzabklärung durch die Stadt Z.____ nötig. Damit ist ohne Weiteres erstellt, dass es sich beim vorliegenden Jugendstil-Wohnhaus um ein potenzielles Schutzobjekt handelt, womit ein hinreichender Schutzverdacht für einen Schutz von Gesetzes wegen besteht.

3.4 Die Vorinstanz und der Rekursgegner werfen der kantonalen Denkmalpflege vor, sie habe im Rekursverfahren eine fragwürdige Kehrtwende vollzogen und damit unter anderem gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, weshalb sie für allfällige Folgen daraus haftbar werde. Dabei verkennen sie aber die Aufgabe und Kompetenz der kantonalen Fachstelle. Diese wurde im vorliegenden Bewilligungsverfahren im Rahmen von Art. 122 Abs. 4 PBG lediglich hinsichtlich dem Vorliegen von Objekten von nationaler und kantonalen Bedeutung einbezogen. In dieser beschränkten Funktion hat die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 2. Juli 2023 festgehalten, dass vom Bauvorhaben zwar Schutzobjekte von nationaler oder kantonalen Bedeutung im Sinn von Art. 115 Bst. g PBG betroffen seien, diese dadurch jedoch nicht beeinträchtigt würden.



Nebstdem die entsprechende Beurteilung der Fachstelle unter dem Vorbehalt eines allfälligen Rechtsmittels zu sehen ist, ist darüberhinaus für die Beurteilung von Schutzobjekten von lokaler Bedeutung allein die kommunale Behörde zuständig, weshalb sich die kantonale Denkmalpflege zu diesen grundsätzlich nicht von sich aus zu äussern hat, was – wie hier – auch bei ex-lege-Schutzobjekten von lokaler Bedeutung der Fall ist. Bei diesen Objekten äussert sich die kantonale Fachstelle nur, wenn die kommunale Behörde sie für eine entsprechende Beurteilung mit konkreten Fragen einbezieht oder wenn die Rekursbehörde im Rahmen eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens die Fachstelle zu einem entsprechenden Amtsbericht auffordert. Mithin wäre es hier allein die Aufgabe und Verantwortung der kommunalen Baubehörde gewesen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eine Schutzabklärung bezüglich der Gebäude Vers.-Nrn. 0002 und 0003 zu treffen.

3.5 Den vorliegend nicht formell, aber von Gesetzes wegen geschützten Gebäuden Vers.-Nrn. 0002 und 0003 kommt auf Grund der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 22. Juli 2023 – vorbehältlich einer Überprüfung in einem Rechtsmittelverfahren – keine nationale oder kantonale Bedeutung zu. Mithin ist es nach dem Gesagten allein Sache der dafür zuständigen kommunalen Behörde, von sich aus bzw. auf die entsprechende Rüge in der Einspache hin im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise abzuklären, ob es sich dabei um ein Schutzobjekt im Sinn des PBG handelt. Die Unterschutzstellung bzw. der entsprechende Verzicht wären sodann in Anwendung von Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG in das Dispositiv von Baubewilligung bzw. Einspracheentscheid aufzunehmen und anschliessend mit ordentlichem Rechtsmittel anfechtbar gewesen (J. FREI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 176 N 11 mit Hinweisen). Wie die Schutzvermutung von inventarisierten Objekten nur zur Folge hat, dass die Unterschutzstellung bei einem Bauvorhaben (oder auf Begehren der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers im Rahmen eines Provokationsverfahrens) geprüft und danach allenfalls verbindlich festgelegt wird, muss auch bei ex-lege-Schutzobjekten vorab ein förmliches Unterschutzstellungsverfahren durchgeführt werden, wenn dieses baulich verändert werden soll. Dabei fallen die Beschlüsse über die Unterschutzstellung und Beseitigung/Beeinträchtigung zusammen (Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG; BEREUTER, a.a.O., Art. 122 N 5). Eine solche Prüfung ist vorliegend nicht erfolgt. Mithin ist der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Streitsache an die Vorinstanz zur Schutzabklärung zurückzuweisen. Dabei sind die von der Unterschutzstellung beziehungsweise vom Verzicht auf die Unterschutzstellung möglichen Betroffenen auf geeignete Art einzubeziehen.

3.6 Bei der Schutzabklärung der Gebäude Vers.-Nrn. 0002 und 0003 wird somit festzulegen sein, ob es sich um Schutzobjekte im Sinn des PBG handelt. Gegebenenfalls wird weiter der Schutzzumfang festzulegen sein, denn nur so kann eine allfällige Beeinträchtigung



durch ein Bauvorhaben überhaupt erst beurteilt werden. Entsprechend sind auch die Eigentumsbeschränkungen nach Art. 122 Abs. 1 PBG festzulegen. Der Umfang der Schutzmassnahmen bestimmt sich dabei nach dem Schutzziel, den besonderen kulturellen Zeugniswert des Objekts langfristig zu erhalten (BEREUTER a.a.O., Art. 121 N 7 und Art. 122 N 5, 8; BUDE Nr. 34/2022 vom 29. April 2022 Erw. 3.4), wobei er eine zeitgemässe Nutzung und Anpassung des Objekts und seiner Umgebung ermöglichen muss (Art. 122 Abs. 2 PBG). Der angefochtene Beschluss ist somit aufzuheben und zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.

Aus prozessökonomischen Gründen macht es – wie von der Vorinstanz beantragt – Sinn, auch auf die anderen gerügten Punkte kurz einzugehen:

4.1 Der Rekurrent macht geltend, das Bauvorhaben übernutze das Grundstück. In der Kernzone gilt jedoch keine Ausnützungsziffer. Der Grenzabstand beträgt allseits 3 m (Art. 8 BauR). Der Ersatzbau Vers.-Nr. 0003 wird in seiner Grundfläche von aktuell 123 m² auf 84,53 m² verkleinert und kann damit den Grenzabstand von 3 m nach Norden, Westen und Süden einhalten. Im Osten wird er an das Gebäude Vers.-Nr. 0002 angebaut, das zulässigerweise auf einer Baulinie direkt am Strassenrand steht und somit hier weder einen Grenz- noch einen Strassenabstand einhalten muss. Die neuen Vorbauten ragen 1,5 m in den nördlichen Grenzabstand, was nach Art. 29 BauR zulässig ist. Auch halten sie den vorgeschriebenen Drittel der gesamten Fassadenlänge ein (auf der Nord- und Südseite: 2,65 m auf 16,6 m, auf der Westfassade: 6,6 m auf 20,85 m).

4.2 Gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. f BauR in Verbindung mit Art. 3 des Parkplatz-Reglements lösen die zusätzlichen acht Wohnungen unbestrittenermassen einen Mehrbedarf von acht Pflichtparkplätzen aus (vgl. dazu Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/II/20). Ersatzabgaben kommen auf Grund des restriktiven Reglements nur zur Anwendung, wenn die erforderlichen Parkplätze auf dem Baugrundstück selbst tatsächlich oder auf Grund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden können bzw. sich die Kosten dafür als unzumutbar erweisen und auch in angemessener Nähe kein Realersatz beschafft werden kann (Art. 1, 4 und 5 des Parkplatz-Reglements). Vorliegend soll der eingeschossige, materiell rechtswidrige Gebäudeteil Vers.-Nr. 0003 komplett abgerissen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden, der die Grenzabstände neu einhält. Der Ersatzbau ist somit weder eine Erweiterung der rechtswidrigen Bestandesbaute Vers.-Nr. 0003 im Sinn von Art. 109 PBG, noch ihr Wiederaufbau im bisherigen Umfang im Sinn von Art. 110 PBG. Ein Grundstück darf neu aber nur soweit überbaut werden, als dabei sämtliche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dazu gehören auch die nötigen Pflichtparkplätze. Mithin hat die Erstellung der vorgeschriebenen Pflichtparkplätze Vorrang gegenüber dem



Wunsch des Bauherrn, sein Grundstück maximal ausnützen zu können. Der Neubau kann folglich nur erstellt werden, wenn nebst den dadurch ausgelösten Pflichtparkplätzen überhaupt noch Platz vorhanden ist. Ob vorliegend anstelle des Neubaus und des westlichen Gartens (dieser fällt nicht unter den Vorgartenbestand gemäss Art. 18 Abs. 1 BauR) bzw. in einer Tiefgarage der Mehrbedarf an Pflichtparkplätzen zumutbarerweise realisiert werden kann, hat die Vorinstanz nicht geprüft, weshalb sie dies im Rahmen der Rückweisung nachzuholen hat (allein für die zusätzliche Wohnung im Bestandesbau muss nur ein Pflichtparkplatz geschaffen werden). Als angemessene Nähe für einen Realersatz gilt in der Regel eine Fusswegdistanz von etwa 300 m (M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 169 N 11). Auch dazu wird sich die Vorinstanz äussern müssen, falls die acht Parkplätze nicht auf dem Grundstück selbst erstellt werden könnten.

4.3 Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind angemessene Spielplätze zu schaffen (Art. 71 Abs. 1 PBG und Art. 6 des Parkplatz-Reglements). Das Wohnhaus C.____-strasse 2 wird komplett umgebaut und weist nach dem Umbau sechs Wohnungen mit vier Zimmern auf. Mithin löst das Bauvorhaben entgegen der Auffassung der Vorinstanz eine Spielplatzpflicht aus, sei es zur Erstellung, zum Realersatz oder zur Ersatzabgabe. Allein auf Grund der Akten ist unklar, ob die drei Maisonettewohnungen dabei ebenfalls statt mit nur zwei mit drei Zimmern angerechnet werden müssen, zumal ihre «Galerien» immerhin eine Fläche von je 22,4 m² bzw. 32 m² und eine Raumhöhe an höchster Stelle von 2,05 m aufweisen.

4.4 Art. 33 BauR verlangt eine natürliche Belichtung mit einer Fensterfläche von mindestens zehn Prozent der Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen, von Küchen bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sowie grundsätzlich von Arbeitsräumen. Diese Bestimmung ist vorliegend auch hinsichtlich der Küchen eingehalten, wenn bei den Maisonettewohnungen die Galeriezimmer nicht mitgezählt werden müssen, was – wie gesagt – aufgrund der Akten nicht abschliessend beurteilt werden kann. Zu erwähnen ist dabei, dass diese grossen Zimmer ihrerseits zu wenig belichtet werden.

4.5 Die beiden Gebäudeteile Vers.-Nrn. 0003 und 209 sind intern verbunden und direkt von der C.____-strasse über den Haupteingang unmittelbar an der Strasse erschlossen. Mithin ist keine Zufahrt über ein Drittgrundstück nötig (vgl. dazu VerwGE B 2021/45 vom 13. Februar 2022 Erw. 3.2.2 mit Hinweisen). An der hinreichenden Erschliessung direkt ab der klassierten C.____-strasse ändert auch nichts, dass der separate Eingang zur nördlichen Parterrewohnung im Bestandesbau gemäss Grundrissplan UG-EG wie auch der behindertengerechte Zugang für beide Gebäudeteile über das Nachbargrundstück Nr. 0004 des Rekurrenten führt. Die Grundlage dafür ist das Fuss- und Wegrecht zu Gunsten des Baugrundstücks. Der umstrittene Inhalt diese



Grunddienstbarkeit ist zivilrechtlicher Natur, weshalb die Vorinstanz die entsprechende Einsprache zu Recht auf den Zivilrechtsweg verwiesen und dafür eine Frist zur Einleitung eines Verfahrens angesetzt hat.

4.6 Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen im Rahmen der Bestandesgarantie sind nach Art. 109 Abs. 2 PBG zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung. Vorliegend kommen in bzw. auf der Bestandesbaute im bereits unterschrittenen nördlichen Grenzabstand neu eine Zweizimmer-Wohnung im Erdgeschoss und die neue Dachterrasse zu liegen. Dabei gilt die Wohnung gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG nicht als Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Die knapp 19 m lange und gut 4,5 m breite Dachterrasse auf dem bereits entsprechend grossen Flachdach kommt mit einer Länge von ungefähr 2 m in den Grenzabstand zu liegen. Dieser Terrassenteil ist einzig von einer Maisonettewohnung aus zugänglich und wetterbedingt auch bloss während den warmen und trockenen Tagen überhaupt benutzbar. Dazu kommt, dass eine Dachterrasse ohne jegliche Bauten nicht als zusätzliches Geschoss gilt (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen, 2015/III/4) und Anlagen in der Kernzone, anders als im übrigen Gemeindegebiet (Art. 15 BauR), keinen Grenzabstand einhalten müssen. Aus der neuen Wohnung im Erdgeschoss und der neuen Nutzung der Dachterrasse folgt somit weder eine Verstärkung noch eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit.

4.7 Der Rekurrent macht schliesslich geltend, die Übernutzung des Grundstücks führe zu übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB auf sein Grundstück, zumal dadurch namentlich die Belichtung, Besonnung und Aussicht massiv beeinträchtigt würden.

4.7.1 Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfas-



send zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadensverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der Übermässigkeit, wenn die Behörde per Ausnahmewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 Erw. 6.1 mit Hinweisen).

4.7.2 Abgesehen von der unbeantworteten Frage, ob der vorliegende Neubau aus denkmalschützerischen Überlegungen überhaupt bewilligungsfähig ist, entspricht er grundsätzlich den Regelbauvorschriften, soweit davon nicht die Bestimmungen betreffend Pflichtparkplätze und Kinderspielplatz betroffenen sind. Diese Vorschriften haben jedoch keine nachbarschützerischen Funktionen bezüglich Belichtung, Besonnung, Aussicht oder Lärm. Für die zusätzliche Wohnung im Erdgeschoss und die Nutzung der Dachterrasse innerhalb des Grenzabstands ist keine Ausnahmewilligung nötig, und deren Nutzung stellt auch keine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit dar. Namentlich die (rechtmässige) Terrassennutzung im Grenzabstand führt zwar, soweit es die Witterung zulässt, zeitweise zu einer gewissen Ausweitung der Wohnnutzung ausserhalb des Wohngebäudes. Diese Nutzung bewegt sich aber öffentlich-rechtlich im zulässigen Rahmen und entspricht auch dem üblichen Ortsgebrauch. Solche Anlagen sind insbesondere im innerstädtischen Raum bis an die Grundstücksgrenze üblich und verursachen keine übermässigen Lärm- oder Geruchsmissionen im Sinn von Art. 684 ZGB (VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 Erw. 6.2).

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu Unrecht nicht über den Schutz des Mehrfamilienhauses befunden wurde, obwohl ein Schutzverdacht besteht. Aus diesem Grund ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben und die Streitsache zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Objekts C.____-strasse 2 samt Durchführung des entsprechenden Verfahrens sowie zur neuen Entscheidung über das Baugesuch zurückzuweisen. Falls sich dabei das Bauvorhaben aus denkmalschützerischen Überlegungen als zulässig erweisen sollte, wäre als Nächstes abzuklären bzw. zu begründen, ob die nötigen Pflichtparkplätze (statt des Neubaus) auf dem Baugrundstück erstellt werden könnten. Begründet werden müsste sodann auch, warum innerhalb von ungefähr 300 m kein Realersatz für die Pflichtparkplätze möglich ist und warum die Galeriezimmer in den Maisonettewohnungen nicht als Wohnräume angerechnet werden und wieso diese bzw. die



entsprechenden Küchen keine natürliche Belichtung benötigen. Sodann ist ein Kinderspielplatz zu schaffen bzw. dafür Ersatzabgaben zu verlangen. Der Rekurs erweist sich aus diesen Gründen als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden. Anders als von der Vorinstanz und der Rekursgegnerin vorgebracht kann der kantonalen Denkmalpflege kein prozessuales Verschulden vorgeworfen werden, womit sie kostenpflichtig würde.

6.2 Der vom Rekurrenten am 12. September 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

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

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

7.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen. Die verlangte Pauschale für die Barauslagen beträgt 4 Prozent (Art. 28^{bis} HonO), und die Mehrwertsteuer wird auf begründeten Antrag hin zum Honorar und zu den Barauslagen hinzugerechnet (Art. 29 HonO). Das ist hier der Fall. Die ausseramtliche Entschädigung ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

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



Entscheid

1.

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

b) Der Beschluss des Stadtrates Z.____ im Baugesuch Nr. 2022-101 vom 15. August 2023 wird aufgehoben und die Sache im Sinn der Erwägungen zur Veranlassung einer Schutzabklärung der Gebäude Vers.-Nrn. 0002 und 0003 sowie zur anschliessenden neuen Entscheidung über das Baugesuch zurückgewiesen.

2.

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

b) Der am 12. September 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

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

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin