



Fall-Nr.:	23-7233
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	28.10.2024
Entscheiddatum:	27.09.2024

BUDE 2024 Nr. 081

Baurecht, Art. 60 Abs. 2 BauG; Art. 99 Abs. 2 PBG. Das bestehende Einfamilienhaus mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss in der Wohnzone mit zwei Vollgeschossen soll mit einem etwa gleichgrossen dreigeschossigen Ergänzungsbau erweitert werden, wobei das neue Obergeschoss über die zulässige reglementarische Länge für Dachaufbauten in das bestehende Satteldach eingreift. Damit wird das bestehende Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Das Gleiche gilt für das bestehende Unterschoss, weil der für das gesamte Gebäude neu zu bestimmende Niveaupunkt hangabwärts rutscht. Dies führt zu einem Gebäude mit drei Vollgeschossen, womit die zulässige Wohnklasse um ein Vollgeschoss überschritten wird. Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 81 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-7233

Entscheid Nr. 81/2024 vom 27. September 2024

Rekurrenten

A.____,
vertreten durch lic.iur. Hans-Walter Rutz, Rechtsanwalt,
Ländernachstrasse 50, 9443 Widnau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Beschluss vom 4. September 2023)

Rekursgegner

B.____,

Betreff

Baubewilligung (Erweiterung Einfamilienhaus, Luft-Wasser-
Wärmepumpe aussen aufgestellt und PV-Anlage)



Sachverhalt

A.

B.____, Z.____, ist Eigentümer des 537 m² grossen Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch Z.____. Gemäss rechtkräftigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ vom 3. April 1996 liegt dieses wie die benachbarten Grundstücke in der Wohnzone W2a. Das Gebiet südlich davon ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, das mit einem Schulhaus überbaut ist. Auf dem Grundstück Nr. 0001 steht ein älteres, 60 m² grosses Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 0002) aus Holz mit geschindelter Fassade (Eternit) mit drei Geschossen (Sockel-, Mittel- und Dachgeschoss) und Satteldach. Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab. Erschlossen wird das Grundstück über die X-strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, die das Grundstück auf der südlichen und westlichen Seite umfasst.

B.

a) Mit Baugesuch vom 7. März 2023 beantragte B.____ bei der Gemeinde Z.____ die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Eingangsbereichs und für einen Erweiterungsbau mit Garage, Wohn- und Schlafräumen sowie Nasszelle. Zudem soll die Fassade und das Dach des bestehenden Hauses saniert werden.

b) Innert der Auflagefrist vom 17. bis 30. März 2023 erhoben A.____, Z.____, Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Nr. 0003, vertreten durch lic.iur. Hans-Walter Rutz, Rechtsanwalt, Widnau, am 29. März 2023 Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Einspracheergänzung vom 13. April 2023 verlangten sie unter Gutheissung ihrer öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprache, das Baugesuch kostenpflichtig abzuweisen. Zur Begründung wurde angebracht, dass der riesige projektierte Baukörper nicht zum bestehenden Einfamilienhaus passe und optisch neben diesem als völlig überdimensionierter Fremdkörper wirke, und zwar wie der Anhänger eines Sattelschleppers, der auf dem bestehenden Einfamilienhaus aufliege. Damit verletze das Bauprojekt nicht nur das Verunstaltungsverbot, sondern auch die Vorschrift der zulässigen Dachaufbauten. Abgesehen davon, dass sich diese gestalterisch gut in den Baukörper und das Dach einordnen müssten, überschreite der vorliegende Dachaufbau auch das zulässige Flächen- und Längenmass von einem Fünftel bzw. der Hälfte erheblich. Der Erweiterungsbau bestehe aus drei statt zwei Vollgeschossen. Weil das Bauvorhaben insgesamt zwei Küchen aufweise, müsse von einem Mehrfamilienhaus ausgegangen werden. Damit fehlten genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Weiter überschreite die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe die gesetzlichen Immissionswerte. Die während der Bauphase entstehenden Lärmimmissionen seien nicht ausgewiesen, bzw. es werde nicht dargelegt, wie diese im Sinn des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 und 12 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) beschränkt würden. Mangels Abklärungen des Baugrunds könnten während des Baus auch übermässige Immissionen nach Art. 684 des



Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) nicht ausgeschlossen werden. Schliesslich verlangten sie ein Rissprotokoll bzw. dass die entsprechende privatrechtliche Einsprache nach Art. 155 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) auf den Zivilrechtsweg verwiesen werde.

c) Der Bauherr liess am 28. April 2023 durch seine damalige Rechtsvertreterin zur Einsprache Stellung nehmen, wobei er einräumte, dass der Niveaupunkt falsch gesetzt und damit die zulässige Geschosshöhe überschritten werde. Der Fehler werde korrigiert und ein neuer Plan eingereicht. Er bestritt jedoch, dass das Bauvorhaben verunstaltend sei und die Dachvorschriften verletze. Im Quartier, das aus zahlreichen baugleichen Einfamilienhäusern bestehe, habe die Baubehörde ebenfalls ähnliche neuzeitliche Wohnraumerweiterungen bewilligt. Dafür brachte er vier Beispiele an und reichte entsprechende Fotos ein, unter anderem für die Erweiterung des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 0004:

d) Die Einsprecher replizierten am 14. Juni 2023 und machten geltend, dass die angeführten Beispiele nicht vergleichbar seien, weil jene Erweiterungen nicht derart überdimensioniert seien, weder über die Gebäudehöhe der bestehenden Wohnhäuser mit Satteldach hinausragten und im Dachbereich nicht mit einem ganzen Geschoss in den Altbau bzw. in den sichtbaren Dachbereich hineinragen würden.

e) Am 10. Juli 2023 reichte der Gesuchsteller neue Pläne ein. Die Einsprecher stellten dazu am 25. Juli 2023 fest, dass der Niveaupunkt auf Grund der Pläne nun 16 cm höher und 4 m weiter östlich liege. Ob der Niveaupunkt damit stimme, sei aber nicht nachvollziehbar und müsse überprüft werden. Verändert worden sei auch der Sichtschutz. Dabei sei unklar, ob dieser hinterfüllt werde oder nicht und ob dieser tatsächlich nur 1,8 m hoch sei. Auch mit den geänderten Plänen führe der Zusammenbau zu einem massiven unzulässigen Dacheinschnitt im Ursprungsbau. Die ergänzenden Angaben des Bauherrn zur Wärmepumpe würden allesamt nicht überzeugen. Weder könne mit dem gewählten Standort der Leitungsweg verkürzt werden noch sei dieser möglichst weit von allen Nachbarn weg gewählt. Falsch sei auch, dass der Zaun Lärm schlucke.

C.

Mit Beschluss vom 4. September 2023 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ ab, trat auf ihre Einsprache nach Art. 684 ZGB nicht ein, verwies die übrige privatrechtliche Einsprache auf den Zivilrechtsweg, setzte zur Einleitung des entsprechenden Verfahrens eine 30-tägige Frist an und wies das Kostenbegehren der Einsprecher ab. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass mit der Erweiterung des Wohnhauses weder das allgemeine Verunstaltungsverbot noch die Dachvorschriften verletzt würden. Der Niveaupunkt sei nachträglich richtig bestimmt worden und die Geschosshöhe somit eingehalten. Das Baugesuch habe ein Einfamilienhaus



zum Inhalt, somit genügten die zwei ausgewiesenen Autoabstellplätze. Aus dem Lärmschutznachweis gehe hervor, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte samt Vorsorge eingehalten seien. die Bewilligung sei aber mit der Auflage zu verbinden, dass zwischen 19 und 7 Uhr der Nachtbetrieb aktiviert werde und zwar unabhängig davon, ob die Heizleistung dabei auch bei niedrigen Temperaturen ausreichen oder nicht. Bezüglich der befürchteten Erschütterungen während des Baus werde der Gesuchsteller mittels Auflage verpflichtet, die Baulärm-Richtlinie (Ausgabe 2006) einzuhalten. Das Gleiche gelte bezüglich der befürchteten Erschütterungen. Diesbezüglich seien die Vorgaben der VSS-Norm SN 40 312a, «Erschütterungen/Erschütterungseinwirkungen auf Bauwerke» zu berücksichtigen. Einwirkungen auf Nachbargrundstücke, die durch Grabungen und Bauten im Sinn von Art. 685 Abs. 1 ZGB verursacht würden, könnten nicht im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren geltend gemacht werden, sondern müssten wie das verlangte Rissprotokoll auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden. Letzteres diene lediglich der vorsorglichen Beweissicherung im Hinblick auf allfällige spätere Schadenersatzansprüche. Ebenfalls rein zivilrechtlicher Natur sei der Einwand, der geplante Sichtschutz halte die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 97^{bis} Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB) nicht ein.

D.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 5. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 30. Oktober 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss Nr. 241/2023 des Gemeinderates Z.____ vom 4. September 2023 über Einsprache und Baubewilligung betreffend Erweiterung bestehendes Einfamilienhaus, LW-Wärmepumpe aussen aufgestellt und PV-Anlage auf Grundstück Nr. 0001, X-strasse 10, Z.____, sei aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an den Gemeinderat Z.____ zurückzuweisen.
2. Eventuell sei das Baugesuch abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Der Rückweisungsantrag wird damit begründet, dass die Vorinstanz Art. 12 Abs. 2 des Baureglements der Poltischen Gemeinde Z.____ vom 19. Januar 2007 (abgekürzt BauR) für den vorliegenden Fall fälschlicherweise als irrelevant bezeichnet und damit zu Unrecht nicht angewendet habe. Art. 12 Abs. 2 BauR sei vorliegend sehr wohl anwendbar, verlange dieser nach dem unmissverständlichen Wortlaut doch auch eine gute Gestaltung und eine gute Einordnung in das Dach. Die Baubehörde habe deshalb zu prüfen, ob sich das Obergeschoss des Erweiterungsbaus als Aufbaute bzw. Einschnitt gut in den bestehenden Baukörper bzw. dessen Dach einordne. Sodann habe



die Vorinstanz ihren Beweisantrag zu Unrecht verweigert, den Niveaupunkt durch einen Grundbuchgeometer überprüfen zu lassen. Auf Grund der bewilligten Pläne handle es sich vorliegend um kein Ein-, sondern um ein Mehrfamilienhaus, womit nach Art. 14 BauR zumindest ein weiterer Besucherparkplatz nötig werde. Weiter wird bestritten, dass für die Luft-Wasser-Wärmepumpe der Standort mit der insgesamt geringsten Lärmentwicklung gewählt wurde. Sodann könne im Bereich des Baugrundstücks nicht ausgeschlossen werden, dass ein Felsabbau nötig werde. Mithin müsse mit erheblichen Erschütterungen und Lärmimmissionen auf ihrem Grundstück gerechnet werden, was zur Folge habe, dass ohne Fachgutachten/Fachbericht betreffend Bodenverhältnisse nicht bloss mittels Auflage auf die einschlägigen Normen verwiesen werden könne. Auch gehe es nicht an, sie auf Grund der unklaren und widersprüchlichen Gesuchsunterlagen bezüglich des Sichtschutzes einfach auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Baubehörde hätte vielmehr abklären müssen, ob diese hinterfüllt werde oder nicht. Auch hätte die Vorinstanz prüfen müssen, ob der Lärm und die Erschütterungen während der Bauphase übermässig im Sinn von Art. 684 ZGB seien.

E.

a) Mit Vernehmlassung vom 1. Dezember 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Der Rekursgegner verzichtet auf eine Stellungnahme.

b) Das Amt für Umwelt (AFU) führt mit Amtsbericht vom 8. Februar 2024 aus, dass es sich bei der vorgesehenen Luft-Wasser-Wärmepumpe um eine zweigeteilte Anlage handle; die relevanten hydraulischen Bestandteile für das Gesamtsystem (Verflüssiger, Umwälzpumpe und Regelungstechnik) befänden sich in der im Gebäudeinnern zu installierenden Inneneinheit. Ausserhalb des Gebäudes werde die luftführende Ausseneinheit installiert. Darin seien diejenigen Teile verbaut, die Geräusche verursachen (Ventilator, Verdampfer, Verdichter). Der nächste relevante Empfangspunkt befindet sich in etwa 11,5 m Abstand, in einem Fenster an der Südfassade des nördlich angrenzenden Wohnhauses der Rekurrenten auf dem Grundstück Nr. 0003. Die Wärmepumpen-Deklaration (Lärmschutznachweis) sei korrekt erfolgt. Die Planungswerte am Tag seien um 8 dB(A) unterschritten, und zwar selbst mit einem Vorsorgezuschlag von 5 dB(A), der für den Erhalt eines Energieförderungsbeitrags nötig sei. Während der Nacht sei der Planungswert mit diesem Zuschlag gerade eingehalten, ohne werde der effektiv einzuhaltende Planungswert (einschliesslich des kantonalen Sicherheitszuschlags von 3 dB(A) für den Silent Mode) um 2 dB(A) unterschritten.

c) Am 20. Februar 2024 lässt die Vorinstanz der Rekursinstanz auf deren Nachfrage weitere Unterlagen zur nachträglichen Berechnung des gemeinsamen Niveaupunkts für den Altbau und dessen Erweiterung zukommen.

F.



a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 11. März 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin des AFU einen Augenschein durch. Dabei wurde auf Wunsch der Rekurrenten auch das vom Rekursgegner geltend gemachte Vergleichsobjekt auf Grundstück Nr. 0004 angeschaut. Hier handelt es sich um ein baugleiches zweigeschossiges älteres Wohnhaus mit verputzter Fassade, an dessen Westseite ein neuzeitlicher zweigeschossiger Betonflachdachbau mit grossen Fenstern angebaut ist. Der Flachdachbau reicht dem älteren Giebeldachhaus – anders als bei der hier zu beurteilenden Erweiterung – nur bis etwa zur Traufe, wobei im westlichen Steildach eine grosse neue Flachdachgaube aufgesetzt ist, aus der man auf die Dachterrasse auf dem Flachdachanbau gelangt, die sich über etwa die Hälfte des Neubaus erstreckt. Die Rekurrenten lassen dazu ausführen, dass hier die Bestimmung bezüglich der Dachgestaltung korrekt angewandt worden sei, da der Anbau eben gerade nicht in die Dachfläche reiche und somit zu keiner unzulässigen Dachaufbaute führe wie beim zu beurteilenden Projekt.

Die Vertreterin des AFU stellt vor Ort fest, dass es auf der Ostseite des zu erweiternden Wohnhauses anders als auf der Nordseite keine Öffnung bzw. kein Lichtschacht gebe. Eine vorteilhaftere Innenaufstellung komme nach Auffassung des Rekursgegners ebenfalls nicht in Frage, weil die Kellertüre dafür offensichtlich zu schmal sei. Die Ostseite sei im Rahmen der Vorsorge nicht berechnet worden, weil die Planungswerte auf der Nordseite selbst mit dem Vorsorgezuschlag der Energieagentur komfortabel eingehalten würden, weshalb nach Bundesgericht keine weitergehenden Vorsorgemassnahmen mehr verlangt werden könnten. Der Verfahrensleiter gibt auf Wunsch der anwesenden Verfahrensbeteiligten sodann eine erste kurze vorläufige Beurteilung der Rekursaussichten ab.

b) Mit Eingabe vom 19. April 2024 lassen sich die Rekurrenten zum Augenscheinprotokoll vom 25. März 2024 und der vor Ort abgegebenen vorläufigen Beurteilung vernehmen. Dabei rügen sie, dass der Niveaupunkt auf blossen Vermutungen bezüglich des Untergrunds basiere. Die an sich korrekte Forderung der Baubehörde im Bewilligungsverfahren, für die gesamte Baute einen gemeinsamen Niveaupunkt zu berechnen, führe – was bis jetzt von allen Beteiligten unbeachtet geblieben sei – dazu, dass der heutige Niveaupunkt für den Altbau neu tiefer zu liegen komme und dass dessen Untergeschoss deshalb zum Vollgeschoss werde. Mithin liege neu ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor, bei dem Art. 12 Abs. 2 BauR anzuwenden sei, andernfalls von einem regelbauwidrigen Gebäude mit drei Vollgeschossen ausgegangen werden müsse. Sodann halten die Rekurrenten fest, dass die tatsächliche Höhe des heutigen Sichtschutzes nicht mit den bewilligten Plänen übereinstimme. Auf einem Nachbargrundstück weiter westlich habe zudem kürzlich ebenfalls Fels abgebaut werden müssen. Wenn ein solcher Abbau auf dem vorliegenden Baugrundstück ebenfalls nötig würde, wäre das für sie mit übermässigen Immissionen verbunden. Die bundesgerichtliche



Vorgabe, dass für die Luft-Wasser-Wärmepumpe vorsorglich verschiedene Standorte geprüft werden müssten, könne nicht – wie vor Ort wiederum geltend gemacht – mit dem blossen Hinweis abgetan werden, dass die Planungswerte selbst mit dem zusätzlichen Vorsorgezuschlag von 5 dB(A) eingehalten seien.

c) Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben auf eine Stellungnahme zum Protokoll verzichtet.

G.

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

Erwägungen

1.

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 4. September 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.

Während im ursprünglichen Baugesuch für den Altbau und die geplante Erweiterung noch zwei separate Niveaupunkte berechnet worden waren, liegt der Baubewilligung nur noch ein gemeinsamer Niveaupunkt für das gesamte Gebäude zu Grunde. Die Rekurrenten machen nun geltend, dass dieser zum einen mangels Feststellung des gewachsenen Terrains nur auf Vermutungen beruhe und somit nicht massgebend sei. Und zum anderen machen sie erstmals mit der Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll geltend, dass damit das bisherige Untergeschoss zum Vollgeschoss werde, womit Art. 12 Abs. 2 BauR nicht mehr mit der Begründung unbeachtet gelassen werden könne, dass das Dachgeschoss ja auch ein Vollgeschoss sein könne.



3.1 Als Niveaupunkt gilt nach Art. 60 Abs. 2 BauG der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain. Der Niveaupunkt ist in erster Linie dafür nötig, die Gebäudehöhe zu ermitteln, weil diese nach Art. 60 Abs. 1 BauG den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte bezeichnet. In der vorliegenden Wohnzone W2a sind zwei Vollgeschosse erlaubt (Art. 8 BauR). Der Niveaupunkt hat aber auch eine Bedeutung für die Geschossigkeit eines Gebäudes. Als Vollgeschoss zählt nach Art. 7 Abs. 1 BauR jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss zählt. Geschosse, die bis Oberkante fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,2 m überragen, gelten als Untergeschoss (Art. 7 Abs. 2 BauR).

3.2 Für das vorliegende Bauprojekt sind die von der Vorinstanz am 4. September 2023 genehmigten Pläne vom 19. Januar/10. Juli 2023 massgebend. In diesen gibt der Rekursgegner den Niveaupunkt mit +/- 441,995 m ü.M. an. Die Vorinstanz hat die entsprechende Neuberechnung akzeptiert, obwohl sie nicht auf dem Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain beruht, sondern die mittlere Höhe bzw. den Durchschnitt der relevanten Gebäudeecken wiedergibt. Diese Berechnung ist zwar nicht korrekt, kommt aber bei einem Gebäude, das wie hier auf einem nicht gewölbten Gelände steht, dem massgeblichen Niveaupunkt recht nahe. Allein für die Überprüfung, ob die Gebäudehöhe vorliegend eingehalten ist, kann deshalb von dieser Vorgehensweise ausgegangen werden, weil die Gebäudehöhe des Flachdachbaus gemäss den Plänen vom 28. April 2023 (auf Grund des separat berechneten Niveaupunkts) 7,49 m, auf Grund des nunmehr nur noch summarisch berechneten gemeinsamen Niveaupunkts 7,32 m beträgt, wobei eine Maximalhöhe von 7,5 m zulässig ist (Art. 8 BauR). Weil das gewachsene Gelände offensichtlich nicht wesentlich verändert worden ist und der anfänglich bloss für die Erweiterung bestimmte Niveaupunkt unter Einbezug des Altbaus leicht den Hang hinauf rutscht, kann somit davon ausgegangen werden, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m eingehalten bleibt, auch wenn der Niveaupunkt bei der Neuberechnung nicht regelkonform festgelegt worden ist.

3.3 Demgegenüber muss dem nachträglichen Einwand der Rekurrenten zugestimmt werden, dass mit der Festlegung nur eines Niveaupunkts beim Altbau das bis anhin als Untergeschoss bezeichnete Sockelgeschoss neu als Vollgeschoss gezählt werden muss. Dieses erfüllt die Vorgaben von Art. 7 Abs. 2 BauR auf Grund des nach Westen gerutschten und somit leicht tieferen Niveaupunkts nicht mehr, wie sich auf Grund der Gesuchsunterlagen zeigt: Gemäss Plan «Grundrisse & Schnitte/Schnitt BB» vom 4. September 2023 befindet sich das Niveau «OK fertige Boden EG» im Erweiterungsbau auf 0,00 m (443,03 m ü.M.), dasjenige des Altbaus aber auf + 0,37 m und somit 1,405 m über dem Niveaupunkt von 441,995 m ü.M. statt wie erlaubt 1,2 m. Damit muss das Sockelgeschoss des Altbau-Teils auf Grund



des nachträglich korrigierten gemeinsamen Niveaupunkts als Vollgeschoss gezählt werden. Mithin entspricht der Albau nur noch dann der geltenden Wohnklasse W2a, wenn das Dachgeschoss durch den Anbau nicht ebenfalls zum Vollgeschoss wird, wie die Rekurrenten behaupten.

4.

4.1 Als Dachgeschoss zählen nach Art. 7 Abs. 3 BauR Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung). Sie dürfen einen Kniestock von max. 1,0 m innen gemessen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) nicht überschreiten. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

4.2 Über die maximale Umhüllung gemäss Art. 7 Abs. 3 BauR hinaus dürfen Dächer im Umfang von Art. 12 Abs. 2 BauR erweitert werden. Entsprechende Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen sich dabei bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Konkret sind Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

4.2.1 Dachvorschriften haben zum Zweck, die Wohnfläche im Dachraum zu beschränken und beinhalten dementsprechend eine Nutzungsbeschränkung im Dachraum. Ganz allgemein schützen Vorschriften über Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Gebäudelänge öffentliche und private nachbarliche Interessen. Die öffentlichen Interessen liegen vorab im Bereich der Sicherheits-, Gesundheits- und Feuerpolizei, aber auch darin, die Veränderung des baulichen Charakters der Ortschaften durch zu hohe Gebäude zu verhindern bzw. das Erscheinungsbild einer Baute zu beeinflussen (VerwGE B 2020/216 vom 19. Mai 2021 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Auch wenn Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung nicht ohne Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild von Bauten sind, bedeutet dies nicht, dass Art. 12 Abs. 3 BauR darauf ausgerichtet ist, Verunstaltungen zu verhindern und das erst noch in einem Ausmass, das über den kantonalrechtlichen Rahmen hinausgeht (VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005 Erw. 2b/bb). Gemeinden steht nach Art. 99 Abs. 2 PBG vielmehr nur die Kompetenz zu, für konkret bezeichnete Gebiete erhöhte gestalterische Vorgaben zu machen. Art. 12 Abs. 3 BauR gilt jedoch für das gesamte Gemeindegebiet. Aus diesem Grund ist die Bestimmung betreffend Dachgestaltung entgegen des klaren Wortlauts nicht anwendbar, soweit damit über Nutzungsbestimmungen hinaus auch erhöhte gestalterische Vorgaben verlangt werden (vgl. dazu VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 3.1).



4.2.2 Mithin ist vorliegend entgegen der Meinung der Rekurrenten im Zusammenhang mit Art. 12 Abs. 2 BauR nicht zu prüfen, ob sich der Anbau des neuen Obergeschosses gut in das Satteldach einordnet, sondern nur, ob die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen eingehalten sind. Der Neubau schneidet das 7,4 m breite Steildach auf einer Länge von 6,2 m an bzw. überbaut dieses mit 2,2 m, womit vom Steildach mehr als ein Fünftel beansprucht wird. Damit ist Art. 12 Abs. 2 BauR nicht eingehalten, was zur Folge hat, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BauR angerechnet werden muss. Beim Altbau sind somit wegen der geplanten Erweiterung drei Vollgeschosse anzurechnen, womit Art. 8 BauR verletzt wird, wie die Rekurrenten zu Recht geltend machen.

4.3 Nach dem Gesagten führt die umstrittene Erweiterung des Wohnhauses Vers.-Nr. 0002 auf Grundstück Nr. 0001 dazu, dass die zulässige Bauklasse überschritten wird, weshalb die Baubewilligung aufzuheben ist.

5.

5.1 Nachdem feststeht, dass die vorliegende Baubewilligung wegen Verletzung der zulässigen Geschossigkeit aufgehoben werden muss, kann offenbleiben, ob das Gebäude zudem als verunstaltend im Sinn von Art. 93 Abs. 1 PBG beurteilt werden muss.

5.2 Das Gleiche gilt hinsichtlich des Einwands der Rekurrenten, die Luft-Wasser-Wärmepumpe entspreche nicht den bundesgerichtlichen Anforderungen, wonach verlangt werden kann, dass derjenige Standort gewählt werde, der insgesamt zu einer geringeren Lärmentwicklung führe und dass ein noch weniger Lärm erzeugendes Modell (allenfalls mit schalldämpfender Verkleidung) eingebaut werde (Urteil des Bundesgerichtes 1C_569/2022 vom 20. Februar 2024 Erw. 5.3).

5.3 Gemäss Bezeichnungen in den Bauplänen verfügt das neue Wohnhaus – wie von den Rekurrenten geltend gemacht – tatsächlich über zwei Küchen. Bei jener im Altbau ist die Kucheneinrichtung aber gelb gezeichnet, was an sich bedeutet, dass sie entfernt werden soll. Die Gesuchunterlagen sind damit aber zumindest widersprüchlich. Dazu kommt, dass die abgesetzte Erweiterung aus einem knapp 53 m² grossen Wohn-/Essraum, zwei Schlafzimmern mit Ankleide, einem grossen Bad und zwei Balkonen besteht, so dass der Altbau grundsätzlich auch weiterhin separat bewohnt werden könnte, da sich der gemeinsame Zugang dazwischen befindet. Davon hängt aber die Parkplatzzahl ab, die bei Annahme eines Mehrfamilienhauses mit knapp 214 m² anrechenbarer Geschossfläche unterschritten wäre (Art. 14 Abs. 1 BauR).

5.4 Abschliessend sei noch bemerkt, dass im Rekursverfahren nur zu überprüfen ist, was Gegenstand des Baugesuchs war. Dies trifft namentlich auf die «Befürchtung» der Rekurrenten zu, dass der 1,8 m hohe Sichtschutz hinterfüllt werden könnte. Eine solche Auffüllung ist nicht Teil des Baugesuchs, weshalb darüber auch nicht zu befinden



ist. Ebenfalls nicht Gegenstand des Gesuchs ist der bereits bestehende Sichtschutz bzw. seine allfällige Überhöhe.

5.5 Allfällige Felsvorkommnisse auf dem Baugrundstück allein könnten grundsätzlich nicht dazu führen, dass deswegen beim Bau übermässige Auswirkungen im Sinn von Art. 684 ZGB entstehen, so dass hier nicht gebaut werden könnte. Vielmehr hat die Vorinstanz diesbezüglich zu Recht auf die Einhaltung der entsprechenden Normen verwiesen und diese mit einer Auflage als verbindlich erklärt. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht nun aber regelmässig keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB (VerwGE 2022/173 vom 12. Juli 2023 Erw. 14.1 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichtes 5A_47/2016 vom 26. September 2016 Erw. 2.1 f. mit Hinweisen). Dafür, dass darüber hinaus übermässige Immissionen entstehen könnten, liegen keine Hinweise vor. Allerdings hätte die Vorinstanz in diesem Zusammenhang auf die Einsprache nach Art. 684 ZGB hinsichtlich des befürchteten Lärms und der vermuteten Erschütterungen eintreten und die Einsprache sodann abweisen müssen.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das bestehende Wohnhaus durch die Erweiterung zu einem dreigeschossigen Gebäude wird und damit gegen die geltende Bauklasse W2a verstösst. Der angefochtene Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 4. September 2023 ist deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich somit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

7.2 Der von den Rekurrenten am 11. Oktober 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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). 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). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (mit Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 3'250.– festgesetzt.

8.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Mit Eingabe vom 19. April 2024 beantragt der Vertreter der Rekurrenten eine ausseramtliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 4'500.–, zuzüglich vier Prozent Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Erhöhung der praxisgemäss vom Bau- und Umweltdepartement zugesprochenen Honorarpauschale wird mit dem aufgetragenen Zeitaufwand von insgesamt 18 Stunden begründet.

8.3 Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen durchschnittlichen Rekursfall mit Augenschein, wobei die üblichen Stellungnahmen dazu angefallen sind. Mithin rechtfertigt es sich vorliegend nicht, eine höhere ausseramtliche Entschädigung als üblicherweise zuzusprechen. Folglich ist die verlangte ausseramtliche Entschädigung zu kürzen und die durchschnittliche Schwierigkeit des Rekursverfahrens berücksichtigend auf insgesamt Fr. 3'380.– (Fr. 3'250.– zuzüglich vier Prozent Barauslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

Entscheid

1.

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

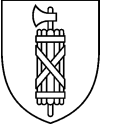
b) Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 4. September 2023 wird aufgehoben.

2.

a) B.____, Z.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 11. Oktober 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.



Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Michael Graf entschädigt sie ausseramtlich mit Fr. 3'380.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin