



<b>Fall-Nr.:</b>	23-7983, 23-7988, 23-8034, 23-8035
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	30.04.2026
<b>Entscheiddatum:</b>	17.03.2026

## **BUDE 2026 Nr. 015**

**Planungsrecht, Art. 25 und 36 PBG; Art. 32 f. und Art. 48 Abs. 2 StrG; Art. 5 Bst. a EntG. Mit dem Sondernutzungsplan soll die Erstellung einer nachhaltigen Wohnüberbauung mit zwei Baukörpern bezweckt werden. Weiter soll er dabei eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sowie die Abstimmung der neuen Überbauung auf die bestehende Siedlung und das geschützte Ortsbild sowie das bauliche Erscheinungsbild sichern. Mit dem Plan sollen sodann auch die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets und die Parkierung geregelt werden. Die Überprüfung im Rekursverfahren ergibt, dass der Sondernutzungsplan keine unzulässige materielle Zonenplanänderung bewirkt und die sonderbaurechtlichen Voraussetzungen erfüllt, um im vorgesehenen Mass von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Auch erweisen sich die Teilstrassenpläne und die damit zusammenhängenden Eingriffe in die privaten Rechte der Nachbarn als rechtmässig. Abweisung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)**

BUDE 2026 Nr. 15 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-7983/23-7988/23-8034/23-8035

## **Entscheid Nr. 15/2026 vom 17. März 2026**

---

Rekurrenten 1

**A. \_\_\_ und B. \_\_\_**

Rekurrentin 2

**Erbengemeinschaft C. \_\_\_**

bestehend aus:

- D. \_\_\_
- E. \_\_\_
- F. \_\_\_

vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt,  
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

gegen

---

Vorinstanz

**Stadtrat Z. \_\_\_** (Gesamtentscheid vom 23. Oktober 2023)

---

Rekursgegnerin

**G. \_\_\_ AG**

vertreten durch Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufener Strasse 11,  
9001 St.Gallen

---

Betreff

Erlass Sondernutzungsplan L. \_\_\_ strasse/K. \_\_\_ strasse sowie  
Teilstrassenpläne Gehweg K. \_\_\_ strasse (M. \_\_\_ strasse bis  
N. \_\_\_ strasse) und Zufahrtsstrasse und Fussweg (WÜB L. \_\_\_ strasse)



## Sachverhalt

### A.

a) Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 (119 m<sup>2</sup>), Grundbuchkreis Z.\_\_\_\_. Die Nachbargrundstücke Nrn. 002 (659 m<sup>2</sup>) und 003 (1'042 m<sup>2</sup>) gehören der G.\_\_\_\_AG. Das östlich an diese anschliessende Grundstück Nr. 004 (958 m<sup>2</sup>) ist im Eigentum der Erbgemeinschaft H.\_\_\_\_. Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Das Grundstück Nr. 002 ist mit einem Schutzobjekt (kleines Lusthaus aus dem Jahr 1796) überbaut, die restlichen Grundstücke sind unbebaut. Sie liegen gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 1. November 1980 in der Wohn-Gewerbezone WG3 bzw. in der Wohnzone W3. Im Untergrund der Grundstücke Nrn. 002 und 003 verläuft der Tunnel der Bahn R.\_\_\_\_. Auf den Grundstücken Nrn. 003 und 004 befinden sich inventarisierte Hecken, auf dem Grundstück Nr. 004 ist eine grosse Blutbuche Teil der Hecke. Sämtliche Grundstücke sind vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) und dem kommunalen Baumschutzgebiet überlagert. Die vier im Wesentlichen unbebauten Grundstücke Nrn. 001, 002, 003 und 004 weisen insgesamt eine Fläche von 2'778 m<sup>2</sup> auf. Gemäss kommunalem Richtplan gilt das betroffene Gebiet als «potenzielles Verdichtungsgebiet».

b) Die westlich angrenzende Schlucht U.\_\_\_\_ ist ein kommunales Ortsbildschutzgebiet. Es wird durch zu Wohnzwecken umgebauten frühindustriellen Anlagen und Bauten bzw. schlichten Satteldachbauten geprägt, die in dichter Abtreppung und häufigem Richtungswechsel beidseits des Fliessgewässers Q.\_\_\_\_ im engen, von Steilhängen unbegrenzten Tobel angeordnet sind. Östlich steht die Wohnüberbauung «N.\_\_\_\_» aus dem Jahr 1952 der Baugenossenschaft «T.\_\_\_\_» mit 13 Mehrfamilienhäusern. Die streng angeordnete Siedlung wird von grossen Freiräumen geprägt und ist als solche als kommunales Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild ausgeschieden.

c) Entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Nrn. 001 und 002 verläuft die östlich mit einer Stützmauer abgegrenzte K.\_\_\_\_strasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Sie weist einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 4'600 auf. Die schmale, nach Norden stark abfallende Strasse, verfügt in diesem Bereich über keinen Gehweg, sondern auf der Ostseite lediglich über einen gelb markierten Gehbereich, der zum Kreuzen selbst von zwei Personenwagen befahren werden muss. Auf der gegenüberliegenden Westseite verläuft parallel zur Strasse, aber auf einem anderen und stark variierenden Niveau, die Obere Treppe S.\_\_\_\_, ein Weg 1. Klasse, auf dem gefahren und angehalten werden darf.

### B.

a) Ende des Jahres 2015 reichten die G.\_\_\_\_AG und die J.\_\_\_\_AG für die Überbauung der Grundstücke Nrn. 001, 002, 003 und 004 ein erstes Bauprojekt zur Vorprüfung ein. Der Sachverständigenrat für



Städtebau und Architektur (SVR) stimmte in der Folge am 9. Dezember 2019 einem Richtprojekt für die Überbauung der genannten vier Grundstücke zu. Gestützt darauf wurde der Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse und das Strassenprojekt bzw. der Teilstrassenplan L.\_\_\_strasse ausgearbeitet. Am 30. Juni 2020 fand dazu ein Informations- und Mitwirkungsanlass statt. Während der Mitwirkungsfrist vom 1. Juli bis 5. August 2020 gingen vier Eingaben ein.

**b)** Nach einer weiteren Überarbeitung leitete der Stadtrat die entsprechenden Planverfahren am 26. Oktober 2021 ein bzw. erliess u.a. den Sondernutzungsplan sowie die Strassen- und Fusswegprojekte inkl. Teilstrassenplan (Gehweg K.\_\_\_strasse [M.\_\_\_strasse bis N.\_\_\_strasse] und Zufahrtstrasse und Fussweg [WÜB L.\_\_\_strasse]). Der Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse sieht eine Überbauung mit zwei Baukörpern mit insgesamt 12 Wohnungen vor.

Die Erschliessung und Parkierung in einer Tiefgarage erfolgt direkt von der K.\_\_\_strasse, wobei 13 Innenparkplätze vorgesehen sind. Damit entlang der K.\_\_\_strasse das Trottoir hangseitig durchgehend gestaltet werden kann, soll die Stützmauer zurückversetzt werden. Zwischen der K.\_\_\_strasse und der neuen Stichstrasse (L.\_\_\_strasse), die als Notzufahrt verlängert werden und einen Wendepplatz sowie zwei Aussenparkplätze erschliessen soll, ist ein öffentlicher Fussweg geplant. Weiter soll ein privater Fussweg direkt zum O.\_\_\_weg führen.

**c)** Die öffentliche Auflage der drei Sondernutzungspläne erfolgte vom 15. November bis 15. Dezember 2021. Während der Auflagefrist gingen acht Einsprachen ein. Zwei Einsprachen konnten mit einer kleineren Projektanpassung (Verminderung der Trottoirbreite) sowie einer vertraglichen Regelung betreffend den Schutz des darunterliegenden Bahntunnels insbesondere während der Bauphase erledigt werden.

**d)** Am 9. Mai 2023 erliess der Stadtrat Z.\_\_\_ folgenden Beschluss:

1. Dem Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse wird zugestimmt.
2. Das geänderte Projekt Gehweg K.\_\_\_strasse im Abschnitt M.\_\_\_strasse bis N.\_\_\_strasse (Verminderung der Breite des neuen Trottoirs im Bereich gegenüber der Ein- und Ausfahrt K.\_\_\_strasse 3 von und zur K.\_\_\_strasse) wird genehmigt.
3. Den Teilstrassenplänen Gehweg K.\_\_\_strasse, Abschnitt M.\_\_\_strasse bis N.\_\_\_strasse, Zufahrt L.\_\_\_strasse sowie neue Wegverbindung von der K.\_\_\_strasse bis zur L.\_\_\_strasse wird zugestimmt.
4. Die Direktion Planung und Bau wird beauftragt, den Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Genehmigung einzureichen.



5. Die Direktion Planung und Bau wird beauftragt, die Teilstrassenpläne Gehweg K.\_\_\_strasse, Abschnitt M.\_\_\_strasse bis N.\_\_\_strasse, Zufahrt L.\_\_\_strasse sowie neue Wegverbindung von der K.\_\_\_strasse bis L.\_\_\_strasse dem Kantonalen Amt für Umwelt (AFU) zur Genehmigung einzureichen.

Ebenfalls am 9. Mai 2023 wies der Stadtrat die Einsprachen in separaten Beschlüssen ab:

1. Die Einsprache von [...] betreffend den Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse wird abgewiesen.
2. Die Einsprache von [...] betreffend das Strassenprojekt und den Teilstrassenplan L.\_\_\_strasse wird abgewiesen.

**e)** Das Tiefbauamt (TBA) genehmigte mit Verfügung vom 14. September 2023 den Teilstrassenplan «K.\_\_\_strasse/L.\_\_\_strasse (Gehweg und Zufahrtsstrasse)» (Gemeindestrasse erster und dritter Klassen/Weg zweiter Klasse). Die Genehmigung des Sondernutzungsplans «L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse» durch das AREG datiert vom 27. September 2023. Am 23. Oktober 2023 eröffnete die Direktion Planung und Bau die Beschlussfassung des Stadtrates und die Einspracheentscheide sowie die Genehmigungsverfügungen des AREG und TBA als Gesamtentscheid.

**C.**

Gegen diesen Gesamtentscheid erheben A.\_\_\_ und B.\_\_\_ (im Folgenden Rekurrenten 1) sowie die Erbegemeinschaft C.\_\_\_ (im Folgenden Rekurrentin 2), diese vertreten durch Dr. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 7. bzw. 8. November 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement.

**a)** Die Rekurrenten 1 stellen mit Rekursergänzungen vom 23. November 2023 folgende Anträge:

Im Verfahren Nr. 23-7983:

1. Der Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.
2. Der Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Im Verfahren Nr. 23-7988:

1. Auf das Strassenprojekt/Teilstrassenplan L.\_\_\_strasse sei zu verzichten.



2. Auf die Enteignung von privaten Rechten sei zu verzichten.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**aa)** Zur Begründung wird im Verfahren Nr. 23-7983 geltend gemacht, der Sondernutzungsplan L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse trage der ortsbaulich wertvollen und sensiblen Lage nicht genügend Rechnung, und auch sonst seien die verschiedenen Interessen nicht korrekt gegeneinander abgewogen worden. Der Plan bewirke eine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans und hätte somit dem fakultativen Referendum unterstellt werden müssen. Störend sei nebst den zahlreichen Regelbauüberschreitungen u.a. die Flachdachkonstruktion, womit kein Bezug zur Bebauung in der Schlucht U.\_\_\_\_ hergestellt werden könne, die von schlichten Satteldachbauten geprägt sei. Gegenüber der östlichen Überbauung N.\_\_\_\_ würden die beiden geplanten Baukörper viel zu wuchtig auftreten. Dadurch büsse auch das geschützte Lusthäuschen an Eigenständigkeit ein. Insgesamt könnten mit der sonderbaurechtlichen Überbauung die gesetzlichen Anforderungen von Art. 25 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) nicht erfüllt werden. Weiter wehren sie sich gegen die Erschliessung über die zu verlängernde L.\_\_\_\_strasse. Die geplante Linienführung sei aus Gründen der Verkehrssicherheit zu begradigen und auch deshalb, damit ihr Grundstück davon nicht betroffen werde. Auf die beiden Besucherparkplätze sei zu verzichten.

**bb)** Gegen das Strassenbauprojekt und den Teilstrassenplan wehren sich die Rekurrenten 1 im Verfahren Nr. 23-7988 u.a., weil die Erschliessung über die Verlängerung der bestehenden L.\_\_\_\_strasse auf Grund der engen Verhältnisse zu einer erheblichen Störung der Umgebung bzw. Immissionen und Einbusse ihrer Lebensqualität führe. Die Verlängerung werde Suchverkehr verursachen, und die beiden Besucherparkplätze würden zum illegalen Parkieren verleiten; einmal besetzt würde im Umfeld der Besucherparkplätze zudem wild parkiert. Die gekrümmte Linienführung mache es nötig, dass sie ihren Brunnen wohl versetzen müssten, was die Harmonie ihrer 150-jährigen Gartenanlage mit den alten Gehölzen empfindlich störe. Für ihre Enteignung gäbe es kein öffentliches Interesse. Es sei stossend, dass sich die Stadt für den Einbezug ihres nutzlosen Grundstücks Nr. 001 entschädigen lasse, während sie in Form einer «dauernden Beanspruchung» und «ohne Ausparzellierung» enteignet würden.

**b)** Die Rekurrentin 2 stellt mit Rekursergänzungen vom 19. Dezember 2023 folgende Anträge:

Im Verfahren Nr. 23-8024:

1. Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.\_\_\_\_ betreffend Sondernutzungsplan L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse vom 23. Oktober 2023 sei aufzuheben, unter Einschluss der dazugehörigen Teilverfügungen (Genehmigungs-



beschluss des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Einspracheentscheid des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Genehmigungsverfügung des AREG vom 27. September 2023).

2. Der Sondernutzungsplan 1:500 sowie die Beilagepläne Nr. 1 – 20 gemäss Art. 1 der besonderen Vorschriften seien so abzuändern, dass gegenüber dem Grundstück Nr. 005 keine Abweichung der Regelbauvorschrift erfolgt (Reduktion der Anzahl Vollgeschosse um ein Geschoss, Reduktion der Gebäudehöhe auf 11 m, Reduktion der Gebäudelänge auf 22 m, Reduktion der Gebäudetiefe auf 14 m unter Einhaltung des kleinen Grenzabstands auf 5 m sowie des Gebäudeabstands auf 15 m).
3. Die Erschliessung ab der K. \_\_\_ strasse gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften sei so abzuändern, dass ab Parzelle Nr. 005 weder Land beansprucht noch ein Versetzen der Grenzmauern auf der Ostseite notwendig ist.
4. Auf die Umgestaltung, das Fällen und Beseitigen von Bäumen und Sträuchern im Grenzbereich zu Grundstück Nr. 005, insbesondere auf Grundstück Nr. 005 selbst, sei vollumfänglich zu verzichten.
5. Eventualiter sei der Gesamtentscheid des Stadtrates Z. \_\_\_ betreffend Sondernutzungsplan L. \_\_\_ strasse/K. \_\_\_ strasse vom 23. Oktober 2023 aufzuheben, unter Einschluss der dazugehörigen Teilverfügungen (Genehmigungsbeschluss des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Einspracheentscheid des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Genehmigungsverfügung des AREG vom 27. September 2023), und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an den Stadtrat Z. \_\_\_ zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer).

#### Im Verfahren Nr. 23-8035:

1. Der Gesamtentscheid des Stadtrates Z. \_\_\_ betreffend Strassenprojekt und Teilstrassenplan L. \_\_\_ strasse vom 23. Oktober 2023 sei aufzuheben, unter Einschluss der dazugehörigen Teilverfügungen (Zustimmungsbeschluss des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Einspracheentscheid des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Genehmigungsverfügung des TBA vom 14. September 2023).
2. Der Teilstrassenplan sei dahingehend abzuändern, als auf die Trottoirführung auf der Ostseite entlang der K. \_\_\_ strasse auf Höhe Grundstück Nr. 005 sowie auf



die Anpassung der Umfassungsmauer (Stützmauer aus Ortbeton) auf der Westseite von Grundstück Nr. 005 zu verzichten sei.

3. Der Teilstrassenplan sei weiter dahingehend abzuändern, als auf die Neuklassierung entlang der K.\_\_\_\_strasse (neu als Gemeindestrasse 1. Klasse G1 im Bereich der Grundstücke Nrn. 005, 001 und 002) zu verzichten sei.
4. Auf die dauernde Enteignung von ca. 17 m<sup>2</sup> auf Grundstück Nr. 005, auf die vorübergehende Beanspruchung von ca. 52 m<sup>2</sup> auf Grundstück Nr. 005 und auf die Verschiebung der östlichen Stützmauer auf dem Grundstück Nr. 005, entlang der K.\_\_\_\_strasse, sei zu verzichten.
5. Eventualiter sei der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.\_\_\_\_ betreffend Strassenprojekt und Teilstrassenplan L.\_\_\_\_strasse vom 23. Oktober 2023 mitsamt den dazugehörigen Teilverfügungen (Zustimmungsbeschluss des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Einspracheentscheid des Stadtrates vom 9. Mai 2023; Genehmigungsverfügung des TBA vom 14. September 2023) aufzuheben, und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an den Stadtrat Z.\_\_\_\_ zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer).

**aa)** Zur Begründung wird im Verfahren Nr. 23-8034 geltend gemacht, der Sondernutzungsplan L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse führe mit den zahlreichen Abweichungen von der Regelbauweise zu einer materiellen Zonenplanänderung, zumal diese Überschreitungen selbst in der höheren Zone nicht ohne Ausnahmegewilligung bewilligt werden könnten. Weiter habe die Vorinstanz nicht genügend abgeklärt, ob das Plangebiet überbaut werden könnte, ohne dass die gesunde Blutbuche gefällt werden müsse. Mangelhaft sei auch die Abklärung bezüglich des Schutzzumfangs der geschützten Holzgruppen.

**bb)** Gegen das Strassenbauprojekt und den Teilstrassenplan wehrt sich die Rekurrentin 2 im Verfahren Nr. 23-8035 u.a., weil das geplante Trottoir auf der Ostseite der K.\_\_\_\_strasse für die Öffentlichkeit unnötig sei bzw. einzig im privaten Interesse der Bauherrschaft liege. Davon abgesehen, dass die Markierung auf der Strasse genügend verkehrssicher sei, gäbe es über die westlich liegende Obere Treppe S.\_\_\_\_ eine angemessene Alternative. Mithin sei auch ihre Enteignung unverhältnismässig und rechtswidrig.

#### **D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz, die Rekurse abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass nach wie vor unklar sei, inwiefern die Einsprecher in ihren



eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen seien. Mit einem Sondernutzungsplan dürfe von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern die damit verbundenen Mehrimmissionen gesamthaft nicht weitergingen als bei einer regelkonformen Überbauung. Eine solche Mehrbeeinträchtigung liege nicht vor. Bezeichnenderweise würden denn auch keine konkreten, durch den Sondernutzungsplan bedingte übermässige Mehrimmissionen wie etwas Mehrbeschattung oder Mehrverkehr geltend gemacht. Ebenfalls reiche für die Annahme einer Verletzung von eigenen schutzwürdigen Interessen nicht aus, einzig pauschal und ohne nähere Begründung die architektonische und städtebauliche Qualität des Überbauungsprojekts im Grundsatz zu bestreiten oder die Qualität der Freiraum- und Umgebungsgestaltung in Frage zu stellen. Bezüglich des Strassenprojekts und Teilstrassenplans verweist sie auf den Einspracheentscheid. Falsch sei insbesondere, dass man einfach den Wünschen der Bauherrschaft nachgekommen sei bzw. deren Argumentation unkritisch übernommen habe. Vielmehr werde die für eine zweckmässige Erschliessung erforderliche Zufahrt öffentlich-rechtlich sichergestellt.

**b)** Mit Vernehmlassungen vom 12. Februar 2024 beantragt die G.\_\_\_\_AG (im Folgenden: Rekursgegnerin), vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, die Rekurse unter Kostenfolge abzuweisen. Dabei wird ausführlich begründet, inwiefern der Sondernutzungsplan eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zum Inhalt habe und warum an den Abweichungen von der Regelbauweise ein öffentliches Interesse bestehe. Weiter wird erläutert, warum die berechtigten Nachbarinteressen ihrer Meinung nach gewahrt würden, der Zonenzweck eingehalten werde, die Abweichungen von der Regelbauweise in der Vertikalen, Horizontalen und im Nutzungsmass zulässig und die lärmschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten seien, inwiefern die Umgebungsgestaltung hochwertig ausfalle bzw. warum die nötigen Baumfällungen über den Realersatz von einem überwiegenden öffentlichen Interesse getragen werde. Bezüglich des Strassenprojekts bestreitet sie nicht, dass zwischen dem Bauprojekt mit der geplanten Zufahrt und dem Gehweg Synergien entstünden, indem Kosten für das Strassenprojekt auf das Bauprojekt umgelagert werden könnten. Das ändere aber nichts daran, dass die Erstellung des Gehwegs im öffentlichen Interesse liege. Die Eingriffe in das Grundstück der betroffenen Grundeigentümerin beschränkten sich dabei auf das Notwendige und betreffe ohnehin nur einen ungenutzten Grenzbereich.

**c)** Das TBA lässt mit Schreiben vom 12. März 2024 den technischen Bericht des Strasseninspektorates vom 4. März 2024 und den Verweis der Abteilung Mobilität und Planung vom 7. März 2024 auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionen des AFU zukommen. Letztere datiert vom 15. März 2024. Das Strasseninspektorat hält zusammenfassend fest, dass die Verlängerung der L.\_\_\_\_strasse (Stichstrasse) sinnvoll gewählt sei, bzw. dass für die Überprüfung ihrer Linienführung ein Augenschein durchgeführt werden müsse. Das AFU hält



aus lärmschutzrechtlicher Sicht fest, dass die beiden Besucherparkplätze zu keiner Überschreitung der Planungs- und Immissionsgrenzwerte führen würden.

**d)** Mit Vernehmlassung vom 7. Mai 2024 kommt das AREG zum Schluss, dass der Sondernutzungsplan mit den übergeordneten Planungsgrundlagen und den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen übereinstimme. Das Verfahren sei korrekt durchgeführt worden, und die Interessenabwägung sei dokumentiert und nachvollziehbar. Der Plan sei Grundlage für eine Überbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität mit einer angemessenen Überbauungsdichte, ohne dass die nachbarlichen Interessen wesentlich beeinträchtigt würden. Der Boden werde haushälterisch genutzt, das Plangebiet sei gut erschlossen und zum Wohnen attraktiv.

**e)** Das Bau- und Umweltdepartement führte am 12. August 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin bzw. eines Vertreters des AREG und TBA einen Augenschein durch. Letzterer stellt vor Ort fest, dass die Situation für Fussgänger auf der K.\_\_\_\_strasse heute schlicht gefährlich und eine bauliche Trennung des Fussgängerbereichs von der Fahrbahn deshalb absolut zwingend sei. Der bestehende klassierte Weg über die Obere Treppe S.\_\_\_\_ sei dafür ungeeignet, weil er für mobilitätseingeschränkte Personen zu steil und eine dafür erforderliche Querungsstelle über die K.\_\_\_\_strasse die Strasse zu eng und unübersichtlich sei.

**f)** Mit Eingabe vom 2. September 2024 lässt sich die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Die Vernehmlassung der Rekurrentin 2 datiert vom 1. Oktober 2024. Sie weist darauf hin, dass auf der Oberen Treppe S.\_\_\_\_ nicht parkiert werden dürfe. Sodann habe der Vertreter des Strasseninspektorats ausgeführt, dass das Strassenprojekt bezüglich der aktuellen verkehrssicherheitstechnischen Gesamtsituation keine Verbesserung bringe. Der geplante Eingriff in ihre grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie lasse sich auch nicht damit rechtfertigen, dass wegen der geplanten Grenzabstandsunterschreitung «nur» eine kleine Fläche nicht mehr überbaubar sei. Sodann verlangten sie Einsicht in die Protokolle des Sachverständigenrates. Ihnen wurden darauf die gesamten Rekursakten zur Einsicht zugestellt.

**g)** Das TBA lässt am 18. Oktober 2024 die Stellungnahme des Strasseninspektorates vom 14. Oktober 2024 zum Augenscheinprotokoll zukommen, mit dem dieses richtigstellt, dass auf der Oberen Treppe S.\_\_\_\_ zwar ein Park-, nicht aber ein durchgehendes Halteverbot signalisiert sei. Wenn hier also zulässigerweise ein Fahrzeug stehe, bestehe wegen der mangelnden Breite sehr wohl ein Konflikt mit Fussgängern, was sich auch während des Augenscheins gezeigt habe. Das Gefälle des Wegs betrage hier rund 17 Prozent und sei somit deutlich steiler als das geplante Trottoir auf der K.\_\_\_\_strasse. Dieses grenze den Fussgängerbereich baulich von der Fahrbahn ab. Zu-



dem könnten mit dem Trottoir bis zu zwei Strassenquerungen eingespart werden. Die geplante Lösung sei somit – zumindest für die Fussgänger – verkehrstechnisch besser geeignet als der Umweg über die Obere Treppe S. \_\_\_\_.

**h)** Die Rekursgegnerin bringt mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 weitere Anmerkungen an. Die Rekurrentin 2 nimmt mit Eingabe vom 29. Oktober 2024 erneut Stellung und stellt ein Ausstandgesuch gegen die Stadtpräsidentin I. \_\_\_\_\_. Aus den eingesehenen Akten zeige sich nämlich, dass der Sachverständigenrat nicht nur beraten, sondern das Vorhaben auch materiell-rechtlich gewürdigt habe. Dabei sei I. \_\_\_\_ zweimal in ihrer Funktion als Vorsteherin anwesend gewesen, die materiell-rechtlichen Würdigungen seien sogar allesamt in ihrer Anwesenheit erfolgt. Sodann habe sie die angefochtene Beschlussfassung und den hier im Streit stehenden Einspracheentscheid des Stadtrates unterzeichnet. Ihre Teilnahme und aktive Mitwirkung habe ausschliesslich im privaten Interesse der Bauherrschaft und nicht im öffentlichen Interesse gelegen, womit auch keine zulässige systembedingte Mehrfachbefassung vorliege. Erschwerend komme dazu, dass die Stadt mit der Überbauung auch eigene Interessen vertrete, da sie zur Realisierung des Bauvorhabens ein eigenes Grundstück abtrete. Sodann fehle eine rechtsgenügende Interessenabwägung zwischen den zu fällenden und den zu erhaltenden Bäumen. Über den betroffenen Baumschutz werde praktisch nichts ausgeführt. Das ISOS werde zwar im Planungsbericht erwähnt, im angefochtenen Beschluss werde zwischen den Zielen des ISOS und den vorgesehenen Neubauten jedoch keine detaillierte Abwägung vorgenommen.

**i)** Die Vorinstanz hält mit Eingabe vom 20. November 2024 dagegen, dass die Vorsteherin im Sachverständigenrat nicht aktiv mitwirke, sondern diesen einzig bei Fach- oder Sachfragen unterstütze. Konkret habe denn auch keine aktive Mitwirkung oder gar Einflussnahme durch die Direktion Bau und Planung bzw. deren Direktorin stattgefunden.

**j)** Die Rekursgegnerin macht in ihrer Stellungnahme vom 22. November 2024 geltend, dass der Einwand der Befangenheit verspätet erfolge und somit nicht gehört werden könne. Davon abgesehen sei die Stadtpräsidentin auch nicht vorbefasst oder sonst befangen gewesen, weshalb sie beim Beschluss über den Sondernutzungsplan auch nicht hätte in den Ausstand treten müssen. Mit Eingabe vom 10. Dezember 2024 lässt die Rekurrentin 2 bestreiten, dass der Zeitpunkt, den Ausstand zu rügen, gesetzlich beschränkt sei.

#### **E.**

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



## Erwägungen

### 1.

**1.1** Die vier Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit 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).

**1.2** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.3** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigungen sind gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist daher grundsätzlich einzutreten. Privatrechtliche Einwendungen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) können nach Art. 154 PBG im öffentlich-rechtlichen Verfahren nur im Baubewilligungs-, jedoch nicht im Planverfahren geltend gemacht werden. Soweit die Rekurrenten 1 vorliegend die Aufhebung des Sondernutzungsplans L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse wegen übermässigen Einwirkungen im Sinn von Art. 684 ZGB verlangen, ist auf ihren Rekurs nicht einzutreten.

### 2.

Am 1. Oktober 2017 ist PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Da der vorliegende Nutzungsplan erst nach dem Vollzugsbeginn des PBG öffentlich aufgelegt ist, gelangen somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG zur Anwendung, 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.

### 3.

Die Rekurrentin 2 stellt gegen die Stadtpräsidentin I.\_\_\_\_ ein Ausstandsbegehren.

**3.1** Nach Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101; abgekürzt EMRK) hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Richter ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Die Garantie des verfassungsmässigen Richters wird verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Voreingenommenheit und Befangenheit werden nach der Rechtsprechung angenommen, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung



geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Richters zu erwecken. Solche Umstände können in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein. Bei der Beurteilung solcher Gegebenheiten ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken. Für die Ablehnung wird nicht verlangt, dass die Richterin bzw. der Richter tatsächlich befangen ist (Urteil des Bundesgerichtes 1B\_418/2014 vom 15. Mai 2015 Erw. 4.1 f.).

**3.2** Für nichtgerichtliche Behörden enthält Art 29 Abs. 1 BV eine ähnliche Garantie. Bei den Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden muss allerdings berücksichtigt werden, dass ihr Amt mit einer sachbedingten Kumulation verschiedener, insbesondere auch politischer Aufgaben einhergeht (BGE 140 I 326 Erw. 5.2 mit Hinweisen). Sie haben öffentliche Aufgaben zu erfüllen und öffentliche Interessen zu wahren. Bei der Beurteilung der Unbefangenheit von Verwaltungsbehörden ist immer zu berücksichtigen, dass sie zunächst hauptsächlich ihre Verwaltungsfunktionen zu erfüllen haben und nicht Rechtsprechungsfunktionen. Ausstandsbegehren gegen Personen, die an einem Verwaltungsentscheid beratend oder instruierend mitwirken, sind daher nicht leichthin gutzuheissen (C. REITER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg], Praxiskommentar des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 7-7<sup>bis</sup> N 26). Die bundesgerichtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit der Mitglieder einer Entscheidbehörde werden im kantonalen Recht in Art. 7 Abs. 1 VRP konkretisiert, namentlich die hier gerügte Vorbefassung gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. b<sup>bis</sup> VRP. Demnach haben Behördenmitglieder sowie öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige, die Anordnungen treffen, solche vorbereiten oder daran mitwirken, von sich aus in Ausstand zu treten wenn sie bei einer Anordnung einer Vorinstanz mitgewirkt haben.

**3.3** Hat eine Partei Kenntnis davon, dass eine befangene Person an einem sie betreffenden Entscheid mitwirkt, hat sie diesen Umstand so bald als möglich bzw. unverzüglich anzuzeigen, d.h. sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person bei einer Angelegenheit mitwirkt. War es dem Betroffenen möglich, die Befangenheit eines Entscheidungsträgers oder Mitwirkenden vor Abschluss des Verfahrens geltend zu machen, lässt die Rechtsprechung diese Rüge mit dem Rechtsmittel gegen den Entscheid selbst nicht mehr zu (VerwGE B 2023/180 vom 15. Februar 2024 Erw. 3.4; anders noch: REITER, a.a.O., Art. 7-7<sup>bis</sup> N 5 mit Hinweisen). In diesen Fällen gilt die Anrufung der Ausstandsgründe als verwirkt (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_37/2018 vom 6. Juli 2018 Erw. 4). Die Obliegenheit, Ausstandsgründe unverzüglich geltend zu machen, gilt auch mit Bezug auf Verwaltungsbehörden (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_527/2020 vom 22. Februar 2021 Erw. 3.3; BGE 132 II 485 Erw. 4.3). Wer eine solche



Amtsperson nicht unverzüglich ablehnt, wenn er vom Ablehnungsgrund Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf den Prozess einlässt, verwirkt somit den Anspruch auf spätere Anrufung der verletzten Verfassungsbestimmungen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_527/2020 vom 22. Februar 2021 Erw. 5.2; BGE 143 V 66 Erw. 4.3).

**3.4** Die Rekurrentin 2 machte die Verletzung von Ausstandsvorschriften erstmals am 29. Oktober 2024 geltend. Ihr spätes Vorbringen rechtfertigt sie damit, dass sie erst auf Grund ihres Akteneinsichtsgesuchs nach dem Rekursaugenschein habe erkennen können, dass die Stadtpräsidentin an den Sitzungen des Sachverständigenrates teilgenommen habe. Zwar geht schon aus dem Planungsbericht vom 25. Juni 2020 hervor, dass das vorliegende Projekt vom Sachverständigenrat beurteilt worden ist, es gab aber tatsächlich keine Anzeichen dafür, dass die Stadtpräsidentin als damalige Vorsteherin der Direktion Planung und Bau zum Teil an dessen Sitzungen teilgenommen hatte. Zwar ist öffentlich bekannt, wie der Sachverständigenrat zusammengesetzt ist und wer das Protokoll schreibt, nicht jedoch, wer sonst noch an dessen Sitzungen teilnimmt. Die entsprechenden Protokolle fanden denn auch erst zusammen mit der Vernehmlassung des AREG vom 7. Mai 2024 als dessen Beilagen Eingang in die Verfahrensakten, wobei Beilagen zu Rekurseingaben den Verfahrensbeteiligten im Verwaltungsverfahren praxisgemäss nur auf Gesuch hin zur Kenntnis gebracht werden. Der Rekurrentin 2 kann konkret somit nicht vorgehalten werden, dass sie das Ausstandsbegehren erst am Ende des Rekursverfahrens verspätet gestellt hat.

**3.5** Aufgabe des Sachverständigenrates ist es u.a., auf Anfrage der Direktion Planung und Bau zu grundsätzlichen Fragen, die sich bei wichtigen öffentlichen oder privaten Bauvorhaben, bei der Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen, bei der Vorbereitung von Wettbewerben oder bei anderen Schlüsselprojekten der Direktion stellen, eine Stellungnahme abzugeben (Art. 3 Bst. a des Reglementes über den Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur; sRS 732.112; abgekürzt Reglement SVR). Die anfragende Stelle unterbreitet dem Fachrat dafür nach Art. 5 des Reglements SVR die erforderlichen Dokumente und kann ihre Anfrage auch mündlich erörtern, gegebenenfalls unter Beizug der Bauherrschaft und weiterer Beteiligten. Dieser gibt sodann seine Stellungnahme der anfragenden Stelle und den beigezogenen Dritten schriftlich ab. Das entsprechende Protokoll wird durch eine Person der Direktion Planung und Bau verfasst. Er kann seine Stellungnahme im Einvernehmen mit der Direktion Planung und Bau auch im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung abgeben oder nachträglich veröffentlichen (Art. 7 und 9 des Reglementes SVR). Der Verwaltung steht es somit frei, ob sie überhaupt eine Stellungnahme des Sachverständigenrates einholen will und ob sie ihre Anfrage dem Rat mündlich vorbringen und mit diesem diskutieren will. Wenn also die Vorsteherin der Direktion Planung und Bau bei der Beratung des Sachverständigenrates anwesend war und bei der Meinungsbildung über den Sondernutzungsplan mitwirkte, liegt folglich keine unzuläs-



sige Vorbefassung vor, zumal der Einbezug des Sachverständigenrates freiwillig und dessen Stellungnahme nicht verbindlich ist. Zudem ist die Teilnahme der anfragenden Stelle gesetzlich vorgesehen. Und schliesslich hat die damalige Vorsteherin der Direktion Planung und Bau mit ihrer Teilnahme an den Beratungen des Rates im Sinn von Art. 5 des Reglementes SRV nicht wie behauptet private, sondern allein öffentliche Interessen wahrgenommen (REITER, a.a.O., Art. 7-7bis N 22). So ist und bleibt die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans eine (öffentliche) raumplanerische Kernaufgabe der Planungsbehörde, auch wenn das Richtprojekt – wie so oft – von einem privaten Investor angestossen wird und im Plangebiet – wie hier – ein Grundstück liegt, das der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ gehört (REITER, a.a.O., Art. 7-7bis N 28 mit Hinweisen).

**3.6** Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für eine Befangenheit bzw. eine Vorbefassung bei I.\_\_\_\_ nicht erfüllt. Die Ausstandsbegehren der Rekurrentin 2 sind folglich abzuweisen.

#### **4.**

Die Rekurrenten 1 und die Rekurrentin 2 rügen, die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise liefen auf eine unzulässige materielle Zonenplanänderung hinaus.

**4.1** Kommunale Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen nach Art. 36 Abs. 1 PBG dem fakultativen Referendum, ansonsten sind sie unzulässig (BGer 1C\_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 3.4 mit Hinweis, in: BR 2020, S. 269). Davon ausgenommen sind Sondernutzungspläne für den Abbau und die Deponie von Materialien. Auf das fakultative Referendum kann weiter verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt sind (Art. 36 Abs. 2 PBG).

**4.2** Die Frage, unter welchen Voraussetzungen Abweichungen von Regelbauvorschriften materiell als Zonenplanänderung zu qualifizieren sind, kann nicht generell beantwortet werden, dafür sind vielmehr die konkreten Umstände im Einzelfall massgebend. Bisher lag eine materielle Zonenplanänderung bereits dann vor, wenn die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Abweichungen (einzelne) Bauten mit einem Ausmass zuliessen, die in einer nächsthöheren Zone nur mit einer Ausnahmegewilligung bzw. einem Sondernutzungsplan erstellt werden konnten. Nach neuerer Rechtsprechung ist ein fakultatives Referendum erst dann nötig, wenn der Sondernutzungsplan für ein grösseres Gebiet insgesamt eine Überbauung anstrebt, die nur in einer anderen Zonenart oder in einer höheren Bauklasse möglich wäre. Dementsprechend sind selbst Abweichungen von den Regelbauvorschriften der nächsthöheren Bauklasse nicht ausgeschlossen (VerwGE B 2022/40 vom 19. Januar 2023 Erw. 6.1 f. mit zahlreichen Hinweisen).



**4.3** Damit eine Überbauung mit Überschreitungen von der Regelbauweise insgesamt noch als zonenkonform gelten kann, muss abhängig von den konkreten Abweichungen eine Kompensation vorgenommen werden, indem der sonderbaurechtlichen Verdichtung zum Beispiel grosszügige Freiflächen gegenübergestellt werden. Ein entsprechender Ausgleich ist etwa mit der Konzentration auf wenige Bauten entlang einer Erschliessungsanlage möglich, womit grössere Freiräume dazwischen geschaffen werden können. So rechnet das Verwaltungsgericht im oben zitierten Entscheid dem zu überprüfenden Sondernutzungsplan an, dass mit der Konzentrierung auf zwei Baufelder im Plangebiet substantielle zusammenhängende Freiflächen und -räume ermöglicht werden, die mit einer Überbauung nach Regelbauweise nicht erreicht werden könnten. Weiter streicht das Gericht heraus, dass die maximal zulässige Firsthöhe sonderbaurechtlich reduziert wird und kein weiteres Dachgeschoss oder zweckfremde Bauten zugelassen werden.

**4.4** Der vorliegende Sondernutzungsplan ermöglicht im 2'778 m<sup>2</sup> grossen Plangebiet ebenfalls (nur) zwei Baukörper. Gemäss Planungsbericht zum Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse vom 25. Juni 2020 weisen diese folgende Abweichungen von den Regelbauvorschriften aus:

	Bauordnung (W3a / WG3a)	Sondernutzungsplan	(max.) Abweichung
Anzahl Vollgeschosse (VG)	3 VG + 1 Attikageschoss	Haus A: 4 VG (kein Attikageschoss) Haus B: 3 VG (kein Attikageschoss)	Haus A: +1 Haus A: 0
Gebäudehöhe in m	11.00	Haus A: 12.40 Haus B: 11.70	Haus A: +1.40 Haus A: +0.70
Attikahöhe in m	3.00	Kein Attika	
Gebäuelänge in m	22.00	Haus A: 23.60 Haus B: 22.25	Haus A: +1.60 Haus B: +0.25
Gebäudetiefe in m	14.00	Haus A: 22.20 Haus B: 09.80	Haus A: +8.20 Haus B: -4.20
kleiner Grenzabstand in m	5.00	Haus A-C1716: 1.50 Haus B: allseitig eingehalten	Haus A: -3.50 Haus B: 0
Grosser Grenzabstand in m	10.00	Grosser Grenzabstand in Richtung St.Georgen-Strasse, siehe Strassenabstand	
Gebäudeabstand in m	10.00	Haus A-Haus B: 10.80 Haus A-C4551: 12.80	Haus A-Haus B: +0.80 Haus A-C4551: -
Strassenabstand in m	3.00	eingehalten	

Damit liegen die Grundmasse selbst des grösseren Baufelds A in bzw. unter den zulässigen Massen der nächsthöheren Bauklasse, der WG4a (vier Vollgeschosse, Gebäudehöhe: 14,5 m, Gebäuelänge: 40 m). Die Firsthöhe wird sogar in der ordentlichen Bauklasse unterschritten (Haus A: -1,6 m, Haus B: -2,3 m), weil der Plan kein zusätzliches Attikageschoss zulässt. Rechtlich kommt es nur deshalb zu einem zusätzlichen Vollgeschoss, weil die Ausgestaltung des an sich zulässigen Dachgeschosses die entsprechende Flächenbeschränkung nicht einhält, obgleich es ähnlich eines Attikageschosses Rücksprünge aufweist. Während beim Baufeld B die Gebäudetiefe um



-4,2 m unterschritten wird, wird diese beim Baumfeld A um +8,2 m überschritten. Diese Abweichung relativiert sich jedoch insofern, als die Gebäudetiefe nach Art. 22 Abs. 3 Bst. b der Bauordnung der Stadt Z.\_\_\_\_ (SRS 731.1; abgekürzt BO) ohnehin regelbaukonform überschritten werden darf, soweit dadurch eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt (siehe dazu Erw. 5). Die Grenzabstandsunterschreitung des Baufelds A von +3,5 m auf 1,5 m erscheint auf den ersten Blick zwar als gross, tatsächlich ist das Nachbargrundstück davon aber nur gerade mit 0,3 m<sup>2</sup> betroffen, weil dieses auf Grund seiner ungewöhnlichen Form im betroffenen Bereich spitz in das Plangrundstück hineinsticht (vgl. dazu auch Erw. 5.9.1).

Die einzelnen Abweichungen führen somit zu keiner materiellen Zonenplanänderung.

**4.5** Es bleibt zu prüfen, ob die Abweichungen insgesamt zu einer unzulässigen Änderung führen. Die Direktion Planung und Bau hat für die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen eine praxisnahe Arbeitshilfe erarbeitet, die der Qualitätssicherung, der Effizienzsteigerung und zur Klärung von Vorgehen und Anforderungen in Sondernutzungsplanverfahren dienen soll (Sondernutzungsplanung der Stadt Z.\_\_\_\_ vom 1. März 2022). Der Stadtrat hat davon am 5. Mai 2020 zustimmend Kenntnis genommen. In Nachachtung dieser Arbeitshilfe weist der Planungsbericht vom 25. Juni 2020 für das Plangebiet eine Grünflächen- und Ausnützungsziffer aus. Zwar kennt die Bauordnung keines der beiden Kriterien, jedoch können diese Ziffern bei der Gesamtbetrachtung, ob insgesamt eine materielle Zonenplanänderung vorliegt, ein Indiz sein. So wird im Planungsbericht aufgezeigt, dass mit der sonderbaurechtlichen Überbauung des 2'778 m<sup>2</sup> grossen Plangebiets 1'600 m<sup>2</sup> grün bleiben, was einer Grünflächenziffer von 0,58 entspricht. Ein solcher Grünanteil ist im Vergleich zu anderen, nach regelbauweise überbauten Grundstücke überdurchschnittlich hoch, wenn man beispielsweise andere überbaute Grundstücke in der gleichen Bauklasse zum Vergleich heranzieht.

Errechnet man eine hypothetische Ausnützungsziffer, so fällt diese mit 0,67 vergleichsweise tief aus, wenn man sie etwa jener der zweitgrössten Stadt im Kanton St.Gallen gegenüberstellt, die anders als die Stadt Z.\_\_\_\_ über entsprechende Ziffern verfügt (Rapperswil Jona, W3: 0,7, W4: 0,9). Damit führen die zahlreichen, jedoch kleineren Abweichungen von den Regelbauvorschriften auch gesamthaft betrachtet nicht dazu, dass mit dem Sondernutzungsplan L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse der Zonenplan materiell geändert würde.

## **5.**

Die Rekurrenten 1 und die Rekurrentin 2 bestreiten sodann die sonderbaurechtlichen Voraussetzungen, um von der im Zonenplan und Baureglement festgelegten planerischen Grundordnung abzuweichen.



**5.1** Nach Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festlegen (Bst. a) und eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen (Bst. b). Der Erlass von Sondernutzungsplänen, die Abweichungen von der im Rahmennutzungsplan festgelegten planerischen Grundordnung enthalten, setzt grundsätzlich ein öffentliches Interesse voraus. Hierbei sind die verschiedenen und auch häufig gegensätzlichen Ziele und Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Grundlage für diese Interessenabwägung bilden primär die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG). Dazu gehören namentlich der Auftrag, den Boden haushälterisch zu nutzen, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, die Landschaft zu schonen, für eine gute Einordnung in die Landschaft zu sorgen und in den Siedlungen möglichst viel Grünflächen und Bäume zu erhalten. Es sind aber auch Interessen zu berücksichtigen, die in Spezialgesetzen oder -verordnungen (z.B. Schutzverordnungen) enthalten sind oder sich aus den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen ergeben. Erforderlich ist eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller wesentlichen Gesichtspunkte (BUDE Nr. 64/2023 vom 7. Juli 2023 Erw. 12.1 f. mit Hinweisen).

**5.2** Mit dem umstrittenen Sondernutzungsplan soll nach Art. 2 der besonderen Vorschriften (besV) die Erstellung einer nachhaltigen Wohnüberbauung bezweckt werden und dabei eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sowie die Abstimmung der neuen Überbauung auf die bestehende Siedlung und das geschützte Ortsbild U.\_\_\_\_ sowie das bauliche Erscheinungsbild L.\_\_\_\_strasse sichern. Weiter sollen mit dem Plan die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets und die Parkierung geregelt werden. Wenn dafür von der Regelbauweise abgewichen wird, muss eine höhere Überbauungsqualität im Sinn von Art. 25 PBG aufgezeigt werden. Diese Qualitätssteigerung ist dann zu bejahen, wenn die auf der Grundlage des abweichenden Sondernutzungsplans vorgesehene Überbauung den bundesrechtlichen Planungszielen und -grundsätzen besser entspricht als dies bei Einhaltung der Regelbauvorschriften der Fall wäre.

**5.3** Der kantonale Richtplan zeigt mit dem Raumkonzept eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St.Gallen. Die Entwicklung von Wohnen und Arbeiten ist gemäss Richtplan vorab auf Zentren, urbane Verdichtungsräume und gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossene Dörfer zu lenken. Entsprechend ist der Anteil des Wachstums gemäss den Raumtypen zu verteilen. Das zusätzliche Bevölkerungswachstum soll zu 65 Prozent im urbanen Verdichtungsraum stattfinden (Koordinationsblatt R11). Die Stadt Z.\_\_\_\_ ist gemäss Richtplankarte dem Raumtyp «urbaner Verdichtungsraum» zugeordnet und hat hier als Hauptzentrum den entsprechenden Teil des künftigen kantonalen Bevölkerungswachstums zu übernehmen. Das konkrete Plangebiet wird als «Bauzone Wohnen» bezeichnet. Der



städtische Richtplan sieht dieses als «potenzielles Verdichtungsgebiet» vor. Zwar ist der kommunale Richtplan selbst für den Rat nur begleitend (Art. 6 Abs. 3 PBG), davon soll aber ohne sachliche Begründung nicht abgewichen werden (VerwGE B 2022//40 vom 19. Januar 2023 Erw. 7.1 mit Hinweisen). Mithin besteht ein massgebliches öffentliches Interesse daran, das vorliegende innerstädtische Gebiet zonenkonform und verdichtet zu überbauen, zumal es sich um eine übrig gebliebene Freifläche im Baugebiet handelt, die sehr zentrumsnah fussläufig und verkehrsmässig ideal erschlossen ist.

**5.4** Die Rekurrenten 1 wenden ein, dass für einen Sondernutzungsplan grossräumiger geplant werden müsse, insbesondere hätte das südliche Nachbargrundstück einbezogen werden müssen.

**5.4.1** Für einen Sondernutzungsplan wird kein Mindestflächenmass vorgeschrieben. Unter Umständen kommt selbst nur ein Grundstück für lediglich ein Gebäude als Plangebiet in Frage. Erforderlich ist aber, dass mit dem Plan am geplanten Standort die raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätze und -ziele verwirklicht werden können. Sodann ist eine höhere bauliche Nutzung nur möglich, wenn das Plangebiet zumindest so gross ist, dass damit eine Gesamtüberbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erreicht werden kann (Art. 25 Bst. b PBG). Die Abgrenzung des Plangebiets richtet sich dabei nach den tatsächlichen Gegebenheiten wie Topographie, Flussufer, Waldränder, Zonengrenzen, bestehende oder projektierte Verkehrsachsen, Baugrund und Besonnung (vgl. VerwGE B 2015/19 vom 26. April 2018 Erw. 10 mit Hinweisen).

**5.4.2** Vorliegend macht es auf Grund der Lage Sinn, das Plangebiet auf die vorliegenden vier im Wesentlichen unbebauten und nach Westen/Nordwesten abfallenden Grundstücke zu beschränken. Sodann wird mit dem vorliegenden Richtprojekt aufgezeigt, dass das Plangebiet mit einem Sondernutzungsplan besser als nach der Regelbauweise überbaut werden kann. Das südliche Nachbargrundstück der Rekurrentin 2 befindet sich an einem nach Süden geneigten Hang, wendet sich anders als das Plangebiet nicht der Schlucht U.\_\_\_\_ zu, sondern dem Quartier Y.\_\_\_\_ und steht somit topographisch in keinem Zusammenhang mit dem Plangebiet. Zudem ist es mit einem Wohn-Gewerbebau bereits optimal ausgenutzt überbaut. Dass das nördliche Grundstück der Rekurrenten 2 ebenfalls nicht einbezogen wurde, ist genauso nachvollziehbar; das Grundstück ist mit einem für das Alter gut erhaltenen herrschaftlichen Wohnhaus aus dem Jahr 1874 mit Gartenhalle und einer grosszügigen Gartenanlage samt 150-jährigem Brunnen überbaut und selbst nach Meinung der Rekurrenten 1 in seiner heutigen Form erhaltenswert, wehren sie sich doch gegen jegliche Beeinträchtigung ihres Grundstücks, obgleich es nur mit einigen Quadratmetern für die neue Zufahrtsstrasse beansprucht werden soll.

**5.5** Das 2'778 m<sup>2</sup> grosse Plangebiet liegt nördlich der Bergstation Bahn R.\_\_\_\_ exponiert an einer städtebaulich empfindlichen Nahtstelle zwischen der tiefer liegenden Schlucht U.\_\_\_\_, wovon es von der



K.\_\_\_\_strasse abgegrenzt wird und dem östlich angrenzenden Hochplateau mit der Siedlung L.\_\_\_\_. Eine dazwischenliegende Überbauung hat sich somit gut einzupassen, wobei sie sowohl auf die ortsbaulich geschützte dichte Bebauungsstruktur in der westlichen Schlucht U.\_\_\_\_ wie auch auf den nach Art. 50 BO zu wahrenden Gebietscharakter der offenen Siedlungsstruktur der Siedlung «T.\_\_\_\_» Rücksicht zu nehmen hat.

Eine weitere Herausforderung liegt darin, dass das nach Südwesten abfallende Gebiet durch den Bahntunnel der Bahn R.\_\_\_\_ zweigeteilt wird und das Land direkt ob dem Tunnel nicht überbaut werden kann.

**5.5.1** Die entsprechend anspruchsvolle Planung und Erarbeitung des Richtprojekts wurden vom Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur über fünf Jahre fachlich begleitet, vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 1. September 2020 vorgeprüft und schliesslich am 27. September 2023 genehmigt. Dabei sind die dafür beigezogenen Fachstellen zum Schluss gekommen, dass die Einpassung sehr sorgfältig erfolgt sei, so dass der Sondernutzungsplan im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren die notwendige Qualität der geplanten Überbauung sichere. Diese Einschätzung überzeugt; tatsächlich übernimmt der tiefer liegende fünfeckige Punktbau auf dem westlichen Baufeld A die dichte Überbauungsform der Schlucht U.\_\_\_\_, auch wenn es die Dachform der dort vorherrschenden Steildächer verlässt und seinerseits mit seinem Flachdach eigenständig Bezug auf den östlichen Baukörper im Baufeld B überleitet, der wiederum den Rhythmus der quer zum Hang verlaufenden, regelmässig angeordneten Gebäudezeilen mit den grosszügigen Zwischenräumen aufnimmt.

Zwar tritt das polygonale Gebäude auf dem Baufeld A etwas wuchtiger in Erscheinung als die historische enge, ebenfalls vieleckige Überbauung der Schlucht U.\_\_\_\_. Dies stört aber insofern nicht, als es bergseitig auf der anderen Strassenseite zu stehen kommt und dort augenscheinlich den Auftakt zu einer neuen Siedlungsstruktur bildet. Wohntypologisch ist es jedoch eng mit den zugewandten Gebäuden in der Schlucht U.\_\_\_\_ verwandt; nebst einem ähnlichen Grundriss nimmt es auch die Struktur der historischen Überbauung auf, indem die fünf Wohnebenen mit insgesamt acht Wohnungen über eine im Kern des Hauses liegende Wohnungszugangszone mit Aufzug in Kombination mit einer äusseren Treppenanlage erschlossen werden, die sich frei um den inneren Kern entwickeln und sich auf die grosszügige westliche Loggiazone hinaus öffnen. Das Mehrfamilienhaus auf dem Baufeld B sodann ist so platziert, dass es sowohl tal- als auch bergseitig auf die Verbindungsflucht der beiden angrenzenden Nachbarsbauten zu liegen kommt, womit es den Siedlungskörper weiterführt und harmonisch abschliesst. Vom Grundriss und der Struktur her lehnt es sich der benachbarten Zeilenbauten der «T.\_\_\_\_»-Überbauung an, indem das Treppenhaus ostseitig in der Mitte des Hauses angeordnet ist, wo es vier Geschosswohnungen mit flexibel gestaltbaren Grundrissanordnungen erschliesst.



**5.5.2** Sodann stellt der Sondernutzungsplan mit Art. 10 besV auch architektonisch sicher, dass die beiden Bauten samt den dazugehörigen Anlagen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung sich sowohl in das bestehende Ortsbild U.\_\_\_\_ wie auch in das bauliche Erscheinungsbild «L.\_\_\_\_strasse» gut integrieren und diese vorzüglich ergänzen. Konkret sind die Fassaden mit mineralischem Wandaufbau zurückhaltend rhythmisch zu gestalten, wozu mit dem Baugesuch ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inklusive Fassadenschnitt durch die relevanten Bauteile vorgelegt werden muss. Dafür kann eine Bemusterung im Massstab 1:1 verlangt werden. Auch die Gestaltung der grosszügigen Freiflächen werden sonderbaurechtlich festgelegt, damit eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt werden kann: Nach Art. 12 f. besV wird ein einheitliches, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept verlangt, womit die Geländemodellierungen möglichst natürlich ausgebildet werden. Stein- und Schottergärten sind unzulässig, der Umgebungsbereich ist grundsätzlich als Blumenwiese zu gestalten. Erforderliche Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen und Stützmauern sorgfältig in die Umgebung einzupassen, die einheitlich und naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll zu gestalten ist. Tiefgarage und unterirdische Gebäudeteile müssen unter Berücksichtigung der natürlichen Topografie mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat überdeckt werden. All dies ist mit einem detaillierten Umgebungsplan mit einem Freiraumbeschrieb sowie einem Pflanz- und Pflegeplan nachzuweisen.

**5.6** Gemäss Lärmgutachten vom 26. Juni 2020 werden beim Richtprojekt auf dem Baufeld A trotz optimierter Raumanordnung und Abschirmung durch Brüstungen die Immissionsgrenzwerte an drei Fenstern überschritten.

**5.6.1** Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Bst. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Bst. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2).

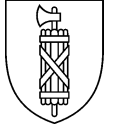
**5.6.2** An der vorliegenden innerstädtischen Lage können aus Ortsbildschutzgründen und wegen den nötigen Sichtweiten keine hohen Lärmschutzwände errichtet werden. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 43 LSV der Empfindlichkeitsstufe II sind an den dahinterliegenden Fenstern stattdessen gestalterische Massnahmen am Neubau selbst vorgesehen (Loggias oder Balkone mit schalldichten



Brüstungen mit Teilverglasungen strassenseitig). Sodann ist die Raumanordnung des vorgesehenen Gebäudes auf dem Baufeld A lärmoptimiert, indem im Erdgeschoss strassenseitig lärmunempfindliche Nutzungen vorgesehen sind. In den drei oberen Stockwerken werden die lärmempfindlichen Schlafzimmer lärmabgewandt angeordnet. Einzig die Wohn-/Ess-/Kochbereiche von drei oberen nördlichen Wohnungen verfügen an der Nordfassade über je ein Fenster oder ein transparentes Fassadenteil mit überschrittenen Grenzwerten. Transparente Fassadenteile mit Einfassungen/Rahmen werden als Fenster beurteilt, weil kein Anreiz geschaffen werden soll, die lärmoptimierte Anordnung gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV mittels Festverglasungen zu umgehen. Eine Festverglasung entspricht auch nicht einer baulichen oder gestalterischen Massnahme gemäss Art. 31 Abs. 1 Bst. b LSV, die das Gebäude gegen Lärm abschirmt, weil eine Festverglasung nicht das Gebäude, sondern nur das betreffende Zimmer gegen Lärm abschirmt. Im obersten Geschoss sind die Immissionsgrenzwerte in sämtlichen Fenstern eingehalten, weil die Terrassenbrüstungen nebst der Westfassade auch die Nordfassade gegenüber dem Strassenlärm abschirmen.

**5.6.3** Die lärmschutzrechtliche Interessenabwägung für eine kantonale Zustimmung wird zwar nicht im Sondernutzungsplanverfahren, sondern erst im Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Falls für die Überbauung kein überwiegendes Interesse besteht und in diesem Sinne eine kantonale Zustimmung nicht möglich ist, wird aber schon im Rahmen des Sondernutzungsplans darauf hingewiesen oder aber die dafür nötige Zustimmung in Aussicht gestellt. Letzteres ist mit der Stellungnahme des AFU vom 15. März 2024 der Fall. Dabei hat das zuständige Amt berücksichtigt, dass die lärmässig kritische Hauptbaute A an einer attraktiven Wohnlage in einer eigentlichen Baulücke in städtischem Gebiet zu stehen kommt und ein hohes Interesse daran besteht, das Plangebiet sonderbaurechtlich zu überbauen. Während die geltenden Immissionsgrenzwerte nur um max. 2,4 dB(A) am Tag überschritten werden, kann auf die drei lärmproblematischen Fenster aus Ortsbildgründen nicht verzichtet werden. Sie dienen aber auch der ausreichenden Belichtung der grossen Wohn-/Ess-/Kochbereiche. Die betroffenen Räume verfügen zudem über Lüftungsfenster an der Ost- und Westfassade mit eingehaltenen Immissionsgrenzwerten. Da die Überschreitungen an betroffenen Fenstern sehr deutlich unter den Alarmwerten liegen, ist es auch unnötig, dass sie festverschraubt werden. Damit können sie zum Querlüften problemlos geöffnet werden. Damit steht bereits jetzt fest, dass der Bewilligung des Richtprojekts aus lärmrechtlicher Sicht nichts entgegensteht und der Sondernutzungsplan zweckmässig ist, soweit es um den Lärmschutz geht.

**5.7** Art. 3 besV bestimmt, dass die Erschliessung des Plangebiets und insbesondere zur Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr ab der K. \_\_\_strasse und der L. \_\_\_strasse über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen hat und wo eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit einer Länge von bis zu 8 m vorzusehen und jederzeit freizuhalten ist. Art. 4 f. besV regelt die Abstellflächen für



Autos und Velos. Es macht Sinn, dass Plangebiet direkt ab der K.\_\_\_\_strasse zu erschliessen statt rückwärtig von der L.\_\_\_\_strasse, damit dort zusätzlicher Verkehr vermieden werden kann. Art. 6 besV legt die Richtungspunkte des privaten Fusswegs durch das Plangebiet fest, der mindestens 1,5 m breit zu sein hat. Damit werden nicht bloss die beiden zwei Baufelder im Plangebiet optimal erschlossen, vielmehr wird ein Mehrwert für das ganze obliegende Quartier geschaffen, indem dieses fussläufig noch besser ans Quartierzentrum Y.\_\_\_\_angeschlossen wird. Entlang der K.\_\_\_\_strasse ist als Hinweis eine Freifläche für den Strassenbau ausgespart. Damit können zwar nicht sämtliche Defizite der stark frequentierten schmalen Gemeindestrasse behoben werden, für den Langsamverkehr ist das dort vorgesehene Trottoir jedoch absolut notwendig, wie die zuständige Fachstelle des Tiefbauamtes bestätigt. Es ist deshalb zweckmässig, den erforderlichen Platz dafür planerisch sicherzustellen. Die Notzufahrt über die L.\_\_\_\_strasse bzw. Erschliessung der beiden Besucherparkplätze verläuft der Topographie angepasst und tangiert dabei das Grundstück der Rekurrenten 1 nur mit wenigen Quadratmetern. Die Erklärung, warum die Zufahrtsstrasse einen leichten Bogen macht, ist selbsterklärend, weshalb keine Gehörsverletzung vorliegt, weil die Vorinstanz darüber hinaus keine weiteren Ausführungen gemacht hat. Würde die Zufahrt mit Abgrabungen und Stützmauern weiter östlich stärker in den Hang gebaut, wären auf dem gegenüberliegenden Grundstück grössere Abgrabungen und Stützmauern nötig. Nebst dem sich die geplante Zufahrtsstrasse somit harmonischer ins Landschaftsbild einfügt, als wenn das Grundstück der Rekurrenten 1 gar nicht belastet würde, sind diese damit nur gerade mit 9 m<sup>2</sup> betroffen, während vom gegenüberliegenden Grundstück 28 m<sup>2</sup> benötigt werden. Dass deswegen der Brunnen auf dem Grundstück der Rekurrenten 1 versetzt werden müsste, wie sie behaupten, geht aus den Projektplänen nicht hervor. Doch selbst wenn der Standort des Brunnens deswegen leicht angepasst werden müsste, ist nicht ersichtlich, weshalb die Harmonie ihrer grosszügigen Gartenanlage damit empfindlich gestört werden sollte.

**5.8** Schliesslich ist zu prüfen, ob die Vorinstanz und die Genehmigungsbehörde alle die dem Sondernutzungsplan entgegenstehenden Interessen ermittelt und korrekt gegeneinander abgewogen haben.

**5.8.1** Nach Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG) erlässt der Bundesrat für Schutzobjekte von nationaler Bedeutung Schutzinventare. Für den Schutz der Ortsbilder von nationaler Bedeutung hat der Bundesrat den Inventarisierungsauftrag durch den Erlass der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (SR 451.12; abgekürzt VISOS) erfüllt. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, das ISOS im Rahmen ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen (vgl. dazu auch BGer 1C\_100/2020 vom 28. Juni 2021 Erw. 3, mit Hinweisen; CH. WINZELER, Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, AJP 10/2024 S. 1107 f.). Ge-

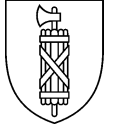


mässig Anhang zur VISOS besitzt Z.\_\_\_\_ ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es ist unbestritten, dass die Vorinstanz das ISOS wie auch das Kantonsinventar in keiner aktuellen Schutzverordnung umgesetzt hat, weshalb diese beiden Instrumente unmittelbar berücksichtigen werden müssen (Art. 176 Abs. 2 i.V.m. Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG).

**5.8.2** Das betroffene Gebiet gehört gemäss ISOS zur Umgebungszone XXIII, das sich entlang des gesamten Nordhangs des Naherholungsgebiets P.\_\_\_\_ erstreckt und das Erhaltungsziel a aufweist (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Es wird als steil ansteigender, landwirtschaftlich genutzter Nordhang mit Bauernhof und wenigen unauffälligen Wohnbauten beschrieben. Mit diesem der Stadt zugewandten Nordhang steht das vorliegende Plangebiet, das an einem steilen der Schlucht U.\_\_\_\_ zugeneigten Westhang liegt, in keinem Zusammenhang und wird zusätzlich von der «T.\_\_\_\_»-Siedlung mit dem Erhaltungsziel B und einer weiteren dominant in Erscheinung tretenden Gebäudegruppe abgetrennt. So bestätigt auch die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 3. Mai 2024, dass das vorliegende Plangebiet im äussersten Zipfel der Umgebungszone als Randstück keine wesentliche Bedeutung für das Schutzziel der Umgebungszone XXIII habe. So sei es auch anders als der Rest eingezont. Eine Pflicht zur Freihaltung sei unnötig. Sodann beeinträchtigt die geplante Überbauung die angrenzenden Schutzgebiete nicht. Das Gleiche gelte für das benachbarte Ortsbild, nachdem das Volumen des strassenseitigen Baukörpers A im Laufe der Projektentwicklung deutlich verkleinert und hinsichtlich seiner städtebaulichen Situierung und Ausformulierung verbessert worden sei.

Auch bezüglich des Schutzobjekts «V.\_\_\_\_» schliesst die kantonale Denkmalpflege eine Beeinträchtigung aus; mit dem Sondernutzungsplan werde es im Gegenteil rechtskräftig geschützt und zusammen mit der Überbauung renoviert. Inwiefern die sonderbaurechtliche Überbauung das geschützte Lusthäuschen im nordwestlichen Spickel des Plangebiets konkret beeinträchtigen soll, begründen die Rekurrenten nicht und auch sonst ist nicht ersichtlich, wieso dieses auf eine noch grössere Freifläche angewiesen sein soll, als ihm durch die lockere sonderbaurechtliche Überbauung bereits zugestanden wird, zumal das südlich liegende Baufeld A so weit möglich an die südliche Grenze gelegt wurde. Daran ändert auch nichts, dass die beiden geplanten Baukörper nach Meinung der Rekurrenten 1 wuchtig und massiv in Erscheinung treten werden.

**5.8.3** Art. 15 besV verlangt, dass der im Plan bezeichnete Baum (Nussbaum) erhalten wird. Weitere hochstämmige Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Die geschützte Hecke ist wieder herzustellen. Die Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Abgehende Bäume müssen innerhalb des Plangebiets angemessen ersetzt werden. Diese Schutzmassnahmen verhindern jedoch unbestrittenermassen nicht, dass die geplante Überbauung des Plangebiets geschützte Hecken beeinträchtigt und dass deswegen eine



über 100 Jahre alte wertvolle Blutbuche gefällt werden muss. Naturschutzobjekte dürfen nach Art. 129 Abs. 2 PBG nur beeinträchtigt oder beseitigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Die Planungsbehörde hat vorliegend nachvollziehbar aufgezeigt, dass und wie das innerstädtische Plangebiet raumplanerisch sinnvoll mit kompakten Bauvolumen mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität verdichtet überbaut werden soll. Dabei ist nicht nur der steilen Hanglage und der schwierigen vieleckigen Form des Plangebiets Rechnung zu tragen, sondern auch dem Umstand, dass dieses vom Bahntunnel durchschnitten wird und im nördlichen Teil von einem Schutzobjekt belegt ist, das seinerseits einen gewissen Umgebungsschutz verlangt. Mit Blick darauf ist es nachvollziehbar, dass nicht auch noch sämtliche Hecken und namentlich die grosse Blutbuche erhalten werden können, die sich auf dem Plangebiet befinden. Zwar wird der über 100-jährige Baum nicht direkt von einem Baufeld betroffen, jedoch reicht sein weitverzweigtes Wurzelwerk bis in die entsprechende Baugrube. Dementsprechend sieht auch das Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) bei seiner Beurteilung des Sondernutzungsplans vom 16. April 2024 weder eine unverhältnismässige Interessenabwägung zuungunsten der Natur noch eine qualitative Verschlechterung des Baumbestands im Plangebiet. Insgesamt hält es die vorgesehene Ersatzpflanzungen vielmehr für eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand, weshalb es die Beeinträchtigung der Hecken und die Fällung der Buche bzw. die entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausnahmegewilligungen nach Art. 3 der Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere (sGS 7671.1; abgekürzt NSV) in Aussicht stellen konnte.

**5.9** Schliesslich ist zu prüfen, ob die dem Sondernutzungsplan entgegenstehenden schutzwürdigen Nachbarinteressen gewahrt bleiben.

**5.9.1** Die verschiedenen Abweichungen der Gebäudemasse fallen aus Sicht der Nachbarn objektiv nicht ins Gewicht bzw. werden ausreichend ausgeglichen: Die überschrittenen Gebäudelängen werden durch die grosszügigen Freiflächen und den leicht höheren Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern A und B kompensiert. Die überschrittene Gebäudehöhe und Stockwerkanzahl berühren die Nachbarinteressen von vornherein nicht, weil damit weder die zulässige Firsthöhe überschritten noch ein zusätzliches Attikageschoss erlaubt wird. Zudem liegt das Baufeld A, wo die meiste Ausnützung kumuliert wird, direkt an der K. \_\_\_ strasse, also am tiefsten Punkt des Plangebiets. Die reglementarische Gebäudetiefe darf ordentlich überschritten werden, wenn wie hier eine gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Zudem wird die Tiefe durch die polygonale Gebäudeform optisch aufgelockert. Die Rekurrentin 2 ist besonders von der Unterschreitung des nördlichen kleinen Grenzabstands betroffen. Das Gelände auf ihrem Nachbargrundstück Nr. 005 fällt allerdings nach Süden ab, ist bereits überbaut, und das entsprechende Wohn- und Geschäftshaus ist klar nach Süden ausgerichtet. Somit ist nicht erkennbar, inwiefern die Rekurrentin 2 beeinträchtigt wird, wenn das Baufeld A näher als regle-



mentarisch vorgesehen an der Grundstückstücksgrenze platziert werden soll. Sodann hat die Rekursgegnerin nachgewiesen, dass durch die Unterschreitung des Grenzabstands bloss ein Kleinfläche von 0,3 m<sup>2</sup> des Nachbargrundstücks vom massgeblichen Gebäudeabstand betroffen wird.

Da keine entgegenstehenden wichtigen Interessen für die Einhaltung des Gebäudeabstands erkennbar sind, muss auf dem betroffenen Nachbargrundstück nach Art. 57 Abs. 3 BauG jedoch ohnehin kein Gebäude-, sondern nur der kleine Grenzabstand einhalten werden. Folglich würde sich der Sondernutzungsplan selbst dann nicht nachteilig erweisen, wenn das südliche Nachbargrundstück später einmal neu überbaut werden sollte.

**5.9.2** Die von den Rekurrenten 1 gerügte Linienführung der L.\_\_\_strasse ist topographisch begründet. Sie müssen dafür von ihrem 1'268 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks nur gerade 9 m<sup>2</sup> abtreten, wofür sie vollumfänglich entschädigt werden. Im Gegenzug erhalten sie eine direkte strassenmässige Erschliessung ihres Grundstücks Nr. 007, das heute nur über eine steile Treppe über ein Nachbargrundstück fussläufig von der weiter unten liegenden N.\_\_\_strasse her erschlossen wird. Die kritisierte Anordnung der zwei Besucherparkplätze beeinträchtigt sie objektiv ebenfalls nicht wesentlich; abgesehen davon, dass man sich hier im innerstädtischen Bereich befindet, wo man keine absolute Ruhe erwarten kann, werden die zwei Parkplätze keinen relevanten Lärm auslösen. Das gilt auch für den von den Rekurrenten 1 befürchteten Suchverkehr und die beargwöhnten Wildparkierer. Sodann liegt auch hier keine Verletzung der Begründungspflicht vor, weil die Vorinstanz nicht den Ansprüchen der Rekurrenten 1 entsprechend dargetan hat, warum die Besucherparkplätze aus städtebaulichen Gründen an der L.\_\_\_strasse und nicht an der K.\_\_\_strasse liegen sollen. Es liegt vielmehr auf der Hand, dass sich die zwei Parkplätze hier besser ins Gelände einfügen, als wenn man sie vor der Tiefgaranzufahrt an der stark befahrenen K.\_\_\_strasse platzieren müsste, wo die Stützmauer – wie die Vorinstanz nachvollziehbar erklärt hat – weiter zurückversetzt und höher hätte gebaut werden müssen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarn durch den Sondernutzungsplan liegt somit nicht vor.

## **6.**

**6.1** Nach Art. 32 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) werden Strassen gebaut, wenn es die Zweckbestimmung, die Verkehrssicherheit, das Verkehrsaufkommen, der Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer, die Interessen des öffentlichen Verkehrs oder der Umwelt es erfordert. Ein Strassenbauprojekt ist jedoch nicht erst dann notwendig, wenn eine Alternativlösung (sowie allenfalls eine Nullvariante) zum vornherein ausscheidet, sondern bereits dann, wenn der Bau als verkehrsplanerisch und im Lichte der Grundsätze von Art. 33 StrG als sinnvoll und sachlich begründet erscheint. Bei der Beurteilung des hinreichenden öffentlichen Interesses am Bau von Gemeindestrassen besitzt die politische Gemeinde im Rahmen von



Art. 32 StrG grundsätzlich Autonomie (Art. 38 Abs. 1 StrG; VerwGE B 2020/53 vom 10. Februar 2021 Erw. 2.2 mit Hinweisen).

**6.2** Enteignungen von privatem Eigentum sind nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Art. 48 Abs. 2 StrG verweist auf das Enteignungsgesetz (sGS 735.1; abgekürzt EntG), sofern das StrG nichts anderes bestimmt. Nach Art. 5 Bst. a EntG ist die Enteignung zulässig für den Bau eines öffentlichen oder überwiegend im öffentlichen Interesse liegenden Werks. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass der Zweck des Werks auf andere Weise nicht befriedigend oder nur mit unverhältnismässigem Mehraufwand verwirklicht werden kann. Insbesondere darf die Enteignung nicht zu einem Nachteil führen, der in einem Missverhältnis zum verfolgten Zweck steht (Art. 6 EntG; Grundsatz der Verhältnismässigkeit). Die Prüfung der Verhältnismässigkeit von Eingriffen in das Eigentumsrecht setzt eine umfassende Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen voraus.

**6.3** Die Rekurrentin 2 wehrt sich gegen das Strassenprojekt und die Neuklassierung des Gehwegs K.\_\_\_\_strasse bzw. gegen die dafür erfolgte Enteignung von ungefähr 17 m<sup>2</sup> und die vorübergehende Beanspruchung von ungefähr 52 m<sup>2</sup> ihres 804 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks Nr. 005. Ihrer Meinung nach liegt die Weiterführung des Trottoirs über ihr Grundstück nicht im öffentlichen Interesse, da Fussgängerinnen und Fussgänger schon heute über die Obere Treppe S.\_\_\_\_ entlang der K.\_\_\_\_strasse gehen könnten. Entsprechend sei auch ihre Enteignung rechtswidrig. Am Rekursaugenschein hat sich – wie im technischen Bericht des kantonalen Strasseninspektorates vom 4. März 2024 bereits aufgezeigt – bestätigt, dass die heutige Situation für die Fussgängerinnen und Fussgänger schlicht gefährlich und die geplante Trennung des Fussgängerbereichs von der Fahrbahn auf der Ostseite der K.\_\_\_\_strasse zwingend nötig ist. Auf Grund der vor Ort abgegebenen, sehr klaren Beurteilung durch den Strassenexperten ist es auch unnötig, die Gefährlichkeit der Situation noch mit einer Unfallstatistik zu untermauern, wie die Rekurrentin 2 verlangt. Zwar ist ihr insofern zuzustimmen, als für den vorliegenden Strassentyp (Quartierschliessungsstrasse) ein einseitiges Trottoir genügt. Der dafür geltend gemachte klassierte Weg entlang der Westseite der K.\_\_\_\_strasse ist dafür aber ungeeignet, weil er mit über 17 Prozent ein zu steiles Gefälle aufweist, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen eine diskriminierende Behinderung darstellt. Zudem darf der schmale Weg auf Grund der entsprechenden Markierung zum Anhalten, d.h. zum Be- und Entladen befahren werden, was zu Konflikten mit den Fussgängerinnen und Fussgängern bzw. zu einem unüberwindbaren Hindernis führt, insbesondere wenn diese mit einem Rollator oder Kinderwagen unterwegs sind. Abgesehen davon, dass man ohne die geplante Verlängerung des Trottoirs auf der K.\_\_\_\_strasse fussläufig nicht verkehrssicher zur neuen Überbauung gelangen könnte, würde für den Umweg über die Obere Treppe S.\_\_\_\_ auf der K.\_\_\_\_strasse zwingend eine zusätzliche Querungsstelle zur N.\_\_\_\_strasse nötig werden,



wobei der entsprechende Fussgängerstreifen in einem unübersichtlichen und geometrisch unzureichenden bzw. kritischen Knotenbereich zu liegen käme und seinerseits gefährlich wäre. Damit besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, die ohnehin zu schmale Strasse entsprechend zu verbreitern und den heute auf der Fahrbahn gelb markierten Fussgängerbereich auf der K.\_\_\_strasse baulich abzutrennen. Mithin drängt sich eine Koordination mit der Überbauung des angrenzenden sonderbaurechtlichen Plangebiets L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse geradezu auf. Die entschädigungspflichtige Abtretung des dafür nötigen schmalen Grundstückstreifens der Rekurrentin 2, der vollständig im Strassenabstand liegt und somit ohnehin nicht überbaut werden könnte, erweist sich als nötig und zumutbar.

**6.4** Die Rekurrenten 1 ihrerseits wehren sich gegen das Strassenprojekt und die Neuklassierung Zufahrtsstrasse und Fussweg L.\_\_\_strasse. Sie machen geltend, die Verlängerung der Quartierstrasse sei mit einer erheblichen Belästigung der Umgebung, mit störenden Immissionen und Einbussen der Lebensqualität der direkten Anwohnerinnen und Anwohner verbunden, namentlich weil neu Fussgängerinnen und Fussgänger vom Naherholungsgebiet P.\_\_\_ an ihrer Liegenschaft vorbeilaufen würden. Die neue Strasse ziehe aber auch Such- und Parkierungsverkehr an. Sodann rügen sie wie schon beim Sondernutzungsplan L.\_\_\_strasse/K.\_\_\_strasse die Krümmung der Zufahrtsstrasse, die sie unnötig belaste und nicht verkehrssicher sei. Gemäss Mitbericht des AFU vom 15. März 2024 lösen die beiden neuen Besucherparkplätze jedoch keine Immissionen aus, die zu einer Überschreitung der massgeblichen Planungswerte führen und zwar selbst dann nicht, wenn die Parkplätze sehr häufig und nur kurz benutzt würden (Art. 7 Bst. b LSV). In einem Gebiet, für das wie hier die Empfindlichkeitsstufe II gilt, müssten sodann gut 1'500 Fahrzeuge pro Tag (Durchschnitt im Jahresmittel) dazu kommen, damit auf der bestehenden L.\_\_\_strasse die Immissionsgrenzwerte überschritten würden. Auch dies kann vorliegend klar ausgeschlossen werden (Art. 9 Abs. 1 Bst. a LSV). Zuzustimmen ist den Rekurrenten 1 insofern, als einzelne Besucherinnen und Besucher des Naherholungsgebiets P.\_\_\_ neu an ihrem Grundstück vorbeilaufen werden, was während der Nachtruhe stören kann. Nebstdem auch weiterhin die meisten nächtlichen Besucherinnen und Besucher des Naherholungsgebiets den direkten Weg weiter südlich durch das Quartier Y.\_\_\_ wählen werden, wird der entsprechende Verhaltenslärm der wenigen Passanten beim Grundstück der Rekurrenten 1 nur kurz wahrnehmbar und insbesondere nicht mit den nächtlichen Ruhestörungen beim Naherholungsgebiet P.\_\_\_ vergleichbar sein, weshalb dort während den warmen Jahreszeiten regelmässig Lärmklagen eingehen. Im innerstädtischen Bereich ist hinzunehmen, dass man abends Leute am Haus vorbeilaufen hört, namentlich wenn wie hier mit einer neuen Fusswegverbindung für das ganze Quartier und insbesondere für die geplante neue Siedlung einen erheblichen Mehrwert geschaffen werden kann.



**6.5** Weiter ist die Dimensionierung der Verlängerung der L.\_\_\_\_strasse nach der Beurteilung des Strassenexperten sinnvoll gewählt. Eine Notzufahrt zur neuen Siedlung ist unabdingbar. Dass die beiden Besucherparkplätze für die gesamte Siedlung hier und nicht am Westhang der K.\_\_\_\_strasse positioniert werden, ist der besseren Einpassung ins Gelände geschuldet, weil ihre Situierung vor der Tiefgarage massivere Geländeeingriffe mit höheren Stützmauern zur Folge hätte und somit ortsbildunverträglich wäre. Das Gleiche gilt für die kritisierte leichte Krümmung der Zufahrtsstrasse, womit das Grundstück der Rekurrenten 1 leicht tangiert wird. Nebstdem mit dem zweifachen leichten Schwung der Zufahrtsstrasse die Strassenabstände zu den bestehenden Bauten optimal eingehalten werden können, wäre mit der von den Rekurrenten 1 gewünschten geraden Linienführung weiter hangaufwärts keine harmonische Einpassung ins Gelände mehr möglich. Vielmehr wären dafür grössere Geländeabgrabungen und Stützmauern nötig. Dazu kommt, dass vom östlich gegenüberliegenden Grundstück noch mehr Land beansprucht werden müsste, zumal die östlichen Nachbarn schon heute erheblich stärker wegen der neuen Zufahrtsstrasse belastet werden als die Rekurrenten 1. Sodann sieht das Projekt auch nicht wie von ihnen befürchtet vor, dass der Brunnen auf ihrem Grundstück deswegen versetzt werden muss. Ebenfalls nochmals erwähnt werden darf in diesem Zusammenhang, dass ihr Grundstück Nr. 006 mit dem Strassenprojekt überhaupt erstmals strassenmässige erschlossen wird, was sich entsprechend wertsteigernd auf ihr Grundstück auswirken wird. Und schliesslich wird von ihrem 1'268 m<sup>2</sup> grossen Grundstück nur gerade 9 m<sup>2</sup> beansprucht, wofür die Rekurrenten 1 vollumfänglich entschädigt werden. Mithin spielt es für sie auch keine Rolle, dass die Strassenfläche nicht abparzelliert wird, wie sie geltend machen. Die konkrete Entschädigungsfrage wird im Übrigen erst im nachgelagerten gesonderten Enteignungs- bzw. Schätzungsverfahren zu beurteilen sein (P. SCHÖNENBERGER, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 45 N 1 ff.). Inwiefern die vorübergehende Beanspruchung der 51 m<sup>2</sup> ihres Grundstücks entschädigt werden kann, wird ebenfalls erst im späteren Landerwerbsverfahren nach Art. 48 ff. StrG entschieden werden, wenn die Strassenbauprojekte rechtskräftig sind und damit auch klar ist, ob sie auch tatsächlich realisiert werden können.

## **7.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf die Rekurse einzutreten ist, soweit damit keine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend gemacht wird. Auf den entsprechenden Antrag ist nicht einzutreten. Das Ausstandsbegehren gegen I.\_\_\_\_ ist mangels Vorbefassung abzuweisen. Der Sondernutzungsplan L.\_\_\_\_strasse/K.\_\_\_\_strasse bewirkt keine unzulässige materielle Zonenplanänderung und erfüllt die sonderbaurechtlichen Voraussetzungen, um im vorgesehenen Mass von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Auch erweisen sich die Teilstrassenpläne Gehweg K.\_\_\_\_strasse (M.\_\_\_\_strasse bis N.\_\_\_\_strasse) und Zufahrtsstrasse und Fussweg (WÜB L.\_\_\_\_strasse) und die damit zusammenhängenden Eingriffe in die privaten Rechte der Rekurrenten 1



und der Rekurrentin 2 als rechtmässig. Die Rekurse gegen die entsprechenden Sondernutzungspläne sind somit abzuweisen.

## **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 Entscheidgebühr für die vier Rekursverfahren beträgt Fr. 6'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind die amtlichen Kosten von den Rekurrenten 1 (Fr. 2'000.– für das Verfahren Nr. 23-7983 und Fr. 1'000.– für das Verfahren Nr. 23-7988) und von der Rekurrentin 2 (Fr. 2'000.– für das Verfahren Nr. 23-8034 und Fr. 1'000.– für das Verfahren Nr. 23-8035) zu bezahlen.

**8.2** Die von den Rekurrenten 1 und der Rekurrentin 2 am 23. bzw. 30. November 2023 geleisteten vier Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– sind anzurechnen bzw. in den Verfahren Nr. 23-7988 und Nr. 23-8035 im Mehrbetrag von je Fr. 800.– zurückzuerstatten.

## **9.**

Die Rekurrenten 1, die Rekurrentin 2 und die Rekursgegnerin stellen je in allen Verfahren 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**9.2** Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98<sup>bis</sup> 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) für die vier Verfahren ermessensweise auf je Fr. 2000.– (für Nr. 23-7983 und Nr. 23-8034) und je 1'000.– (für Nr. 23-7988 und Nr. 23-8035) festzulegen. Die Entschädigungen sind von den Rekurrenten 1 (Fr. 2'000.– für das Verfahren Nr. 23-7983 und Fr. 1'000.– für das Verfahren Nr. 23-7988) und der Rekurrentin 2 (Fr. 2'000.– für das Verfahren Nr. 23-8034 und Fr. 1'000.– für das Verfahren Nr. 23-8035) zu bezahlen.

**9.3** Da die Rekurrenten 1 und die Rekurrentin 2 mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihre Begehren sind deshalb abzuweisen.



## Entscheid

### 1.

a) Das Ausstandsgesuch der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, im Verfahren Nr. 23-8034 gegen I.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

b) Das Ausstandsgesuch der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, im Verfahren Nr. 23-8035 gegen I.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

### 2.

a) Der Rekurs Nr. 23-7983 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

b) Der Rekurs Nr. 23-7988 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

### 3.

a) Der Rekurs Nr. 23-8034 der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

b) Der Rekurs Nr. 23-8035 der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

### 4.

a) A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ bezahlen für das Verfahren Nr. 23-7983 unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 2'000.–.

b) Der am 23. November 2023 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

c) A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ bezahlen für das Verfahren Nr. 23-7988 Fr. 1'000.–.

d) Der am 23. November 2023 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im Mehrbetrag von Fr. 800.– zurückerstattet.

### 5.

a) Die Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, bezahlt für das Verfahren Nr. 23-8034 Fr. 2'000.–.

b) Der am 30. November 2023 von D.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

c) Die Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, bezahlt für das Verfahren Nr. 23-8035 Fr. 1'000.–.



**d)** Der am 23. November 2023 von D.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im Mehrbetrag von Fr. 800.– zurückerstattet.

**6.**

**a)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-7983 wird abgewiesen.

**b)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-7988 wird abgewiesen.

**7.**

**a)** Das Begehren der Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-8034 wird abgewiesen.

**b)** Das Begehren der Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-8035 wird abgewiesen.

**8.**

**a)** Das Begehren der G.\_\_\_\_AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-7983 wird gutgeheissen. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ entschädigen sie dafür ausseramtlich mit Fr. 2'000.–.

**b)** Das Begehren der G.\_\_\_\_AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-7988 wird gutgeheissen. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ entschädigen sie dafür ausseramtlich mit Fr. 1'000.–.

**c)** Das Begehren der G.\_\_\_\_AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-8034 wird gutgeheissen. Die Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, entschädigt sie dafür ausseramtlich mit Fr. 2'000.–.

**d)** Das Begehren der G.\_\_\_\_AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 23-8035 wird gutgeheissen. Die Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, entschädigt sie dafür ausseramtlich mit Fr. 1'000.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin