



Fall-Nr.:	23-8249
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.10.2024
Entscheiddatum:	04.09.2024

BUDE 2024 Nr. 072

Baurecht, Art. 15 BauG, Art. 684 ZGB, Eine öffentliche Toilettenanlage ist innerhalb einer Kernzone (abstrakt) zonenkonform (Erw. 3.2). Mit dem Einbau der öffentlichen WC-Anlage im Gewölbekeller eines Einzelschutzobjektes erfolgt weder eine Beeinträchtigung des Einzelschutzobjektes noch des Ortsbildschutzgebietes (Erw. 4.4), Die Anlage hat keine übermässigen Lärm- und Geruchsimmissionen oder ideelle Immissionen zur Folge (Erw. 5), Abweisung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 72 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-8249

Entscheid Nr. 72/2024 vom 4. September 2024

Rekurrenten

A.____

B.____

alle vertreten durch lic.iur. David Brassel, Rechtsanwalt,
Grossfeldstrasse 45, 7320 Sargans

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 30. Oktober 2023)

Rekursgegnerin

Politische Gemeinde Z.____

Betreff

Baubewilligung (Einbau öffentliches WC im Untergeschoss)



Sachverhalt

A.

a) Die Politische Gemeinde Z.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, im historischen Städtchen Y.____ in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 2. Februar 1983 in der Kernzone «Altstadt» und ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 002 überbaut.

b) Das Städtchen Y.____ ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Anhang 1 der eidgenössischen Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [SR 451.12; abgekürzt VISOS]) aufgeführt und befindet sich gemäss dem Inventarblatt vom Oktober 2008 im Gebiet 1 «Mittelalterliche, einst befestigte Kleinstadt, zu Füssen des Schlosses mit frontbildender Bebauung zum See» mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt). Das Städtchen ist auch im kantonalen Richtplan (Teil Siedlung, Kapitel S31, Schützenswerte Ortsbilder) als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung vermerkt.

c) Gemäss der Schutzverordnung «Talgebiet» der Gemeinde Z.____ vom 17. Dezember 2009 liegt das Grundstück Nr. 001 im Ortsbildschutzgebiet «Städtchen Y.____». Darüber hinaus werden sämtliche Bauten im «Städtchen Y.____» – und somit auch das Gebäude Vers.-Nr. 002 – einzeln als schützenswerte Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Weiter sind das Städtchen sowie das Schloss Y.____ im Inventar der schützenswerten archäologischen Fundstellen vermerkt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 10. Mai 2023 reichte die Politische Gemeinde Z.____ ein Baugesuch für den Einbau eines öffentlichen WC in das Untergeschoss des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 – auch «Rotes Haus» genannt – ein. Neben dem Einbau der WC-Anlage im Gewölbekeller beinhaltete das Baugesuch auch die Entfernung eines grossen Teils des Vorgartens zugunsten eines rollstuhlgängigen Vorplatzes aus Natursteinen.

b) Innert der Auflagefrist vom 30. Mai bis 12. Juni 2023 reichten unter anderem A.____ sowie B.____, alle vertreten durch lic.iur. Urs Bertschinger, Rechtsanwalt, Buchs, Einsprache gegen das Bauvorhaben ein. Sie rügten in öffentlich-rechtlicher Hinsicht, die Lärmschutzvorschriften würden nicht eingehalten und aus denkmalpflegerischer Sicht werde bestritten, dass bauliche Änderungen am Gebäude vorgenommen werden dürften. Weiter sei aufgrund des Vorhabens mit hohen Lärm-, Geruchs- und Abfallimmissionen zu rechnen, was zu übermässigen Immissionen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) führen würde. Schliesslich erfahre ihre Liegenschaft aufgrund des geplanten Vorhabens eine erhebliche Wertminderung.



c) Mit Stellungnahme vom 6. Juli 2023 teilte die kantonale Denkmalpflege (abgekürzt KDP) mit, das Vorhaben habe keine Beeinträchtigung des Schutzobjekts zur Folge und es seien keine denkmalpflegerischen Bedingungen oder Auflagen erforderlich.

d) Mit Beschluss vom 30. Oktober 2023 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen mit separatem Einspracheentscheid vom 30. Oktober 2023 ab. Es handle sich beim Einbau eines öffentlichen WCs um ein in der Kernzone zonenkonformes Bauvorhaben und aus Sicht des Gemeinderates sei der Bedarf für ein öffentliches WC am Eingang des Städtchens ausgewiesen. Weiter führe das Vorhaben mit Verweis auf die Beurteilung der KDP zu keiner Beeinträchtigung des Schutzobjekts. Hinsichtlich der befürchteten Immissionen sei darauf hinzuweisen, dass sich die Lärmimmissionen eines öffentlichen WCs während des Tages in einem lärmschutzrechtlichen Bagatellbereich bewegen würden. Um der Gefahr einer Nachtruhestörung zu begegnen, seien die Öffnungszeiten mittels Auflage auf 8 bis 20 Uhr zu beschränken. Geruchsmissionen seien ebenfalls nicht zu befürchten, da das WC an die bestehende Abluftanlage angeschlossen sei. Der Abluftkanal befinde sich an der nordseitigen Stirnwand des Gewölbekellers und öffne sich gegen den Hinterhof auf dem Grundstück Nr. 2898 hin. Da sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten seien, würden mit dem Vorhaben auch keine übermässigen Lärm- und Geruchsmissionen im Sinn von Art. 684 ZGB resultieren. Zudem sei ein öffentliches WC nicht dazu geeignet, bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen und somit übermässige ideelle Immissionen zu verursachen.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ sowie B.____, neu vertreten durch lic.iur. David Brassel, Rechtsanwalt, Sargans, mit Schreiben vom 20. November 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement Mit Rekursergänzung vom 20. Dezember 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die Baubewilligung Nr. 2023-0088.000 des Gemeinderates Z.____ vom 30. Oktober 2023, mitgeteilt am 3. November 2023, aufzuheben und die Bewilligung zum Einbau einer öffentlichen Toilettenanlage im Untergeschoss zu verweigern.
2. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolgen, letztere zuzüglich Mehrwertsteuer, zu Lasten der Bauherrschaft.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die geplante öffentliche WC-Anlage sei in der Kernzone «Altstadt» nicht zonenkonform, da dadurch das Ortsbild nachhaltig verändert werde und mehr als nur eine mäs-



sige Störung damit einhergehe. Von einer guten Einfügung in das bestehende Ortsbild könne keine Rede sein. Das Vorhaben widerspreche zudem Art. 13 und 14 der Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 17. Dezember 2009 (nachfolgend: SchutzV). Nach Art. 13 SchutzV sei im Städtchen Y.____ die gesamte Substanz der Gebäude und Anlagen wie der Aussenräume integral zu erhalten. Mit dem Einbau einer Toilettenanlage im geschützten Gewölbekeller müsse insbesondere der Boden, entscheidend verändert werden, was einen unzulässigen Eingriff in die geschützte Bausubstanz darstelle. Dasselbe gelte für die Entfernung der Grünfläche vor dem Eingang zum Gewölbekeller und die geplante massive Umgestaltung des Vorplatzes, da auch die Freiräume inkl. der Spitzmauern in ihrem wertvollen und ortstypischen Charakter zu erhalten seien. Schliesslich fehle der in Art. 14 SchutzV geforderte Nachweis anderer überwiegender Interessen, welche für eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts unabdingbar sei. Weder habe die Vorinstanz den Bedarf einer weiteren öffentlichen Toilettenanlage abgeklärt, noch den Nachweis erbracht, dass für die Erstellung der Anlage ein überwiegendes Interesse bestehe, welches die Beeinträchtigung des Schutzobjekts rechtfertigen würde. Im Weiteren rügen die Rekurrenten, das Vorhaben habe in öffentlich-rechtlicher sowie nach Art. 684 ZGB in privatrechtlicher Hinsicht übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen sowie ideelle Immissionen in Form von Ekel und negativen Gefühlen zur Folge. So sei kein Sicht- und Lärmschutz zwischen dem Warte- und Eingangsbereich sowie den Räumen der Rekurrenten vorgesehen. Der Eingang zur öffentlichen Toilettenanlage sei von der Küche, dem Esszimmer sowie zwei Schlafzimmern aus direkt einsehbar und die Entfernung betrage lediglich ein paar Meter. Weiter sei eine hindernisfreie Ausgestaltung der öffentlichen Toilettenanlage weder notwendig noch möglich. Das Städtchen Y.____ sei per se nicht rollstuhlgängig und aufgrund der denkmalpflegerischen Interessen hätte auf eine behindertengerechte Ausgestaltung aufgrund der massiven Eingriffe in die bestehende und geschützte Umgebung verzichtet werden müssen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 19. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen und verweist auf den Einspracheentscheid vom 30. Oktober 2023.

b) Mit Amtsbericht vom 15. Februar 2024 führt die KDP aus, das «Rote Haus» sei in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts über einem wohl älteren Keller errichtet, später erhöht und mit einem Tätschdach versehen worden. Es handle sich um einen markanten Strickbau über einem gemauerten Steinsockel. Das Gebäude sei im letzten Jahrhundert mehrfach renoviert und teilweise auch umgebaut worden, dies betreffe auch den von den Baumassnahmen betroffenen Gewölbekeller. Vermutlich in der Mitte des letzten Jahrhunderts seien die Innenwände teilweise mit einer Betonvormauerung verstärkt, eine Lüftung eingezogen und der Boden neu verlegt worden. Bei der Bewertung der vorgesehenen Baumassnahmen sei aus denkmalpflegerischer Sicht zu beachten, dass ein integraler Schutz nicht ein absolutes



Bauverbot bewirke, sondern die Bewahrung und Erhaltung der für den Zeugniswert eines Gebäudes wichtigen Strukturen, Gebäudeteile und Erscheinungsbilder bezwecke. Der Einbau des WCs in den bestehenden Gewölbekeller erfordere keine direkten Baumassnahmen am historischen Mauerwerk, bedinge jedoch einen leichten Eingriff in den bestehenden Bodenaufbau. Aufgrund vorangegangener Untersuchungen und Abklärungen sowie den Bauakten früherer Renovationen sei jedoch davon auszugehen, dass weder archäologische Bodenschichten noch wertvolle Bausubstanz betroffen seien. Die neuen WC-Kojen würden in Leichtbauweise erstellt und könnten entsprechend zerstörungsfrei eingebaut werden. Aus Sicht der KDP könne nicht von einer störenden oder schädigenden Beeinträchtigung des Kulturobjekts gesprochen werden. Die Neugestaltung des Vorplatzes führe unbestritten zu einer Veränderung des Gassenbilds. Dadurch würde jedoch weder der schützenswerte Charakter des Städtchens Y.____ noch das lokale Gassenbild negativ beeinflusst. Die Neugestaltung sei so angelegt, dass die charakteristischen Elemente und Oberflächen des Gassenzugs aufgenommen und ein neues, durchaus ortstypisches Plätzchen geschaffen werde.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 14. März 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin der KDP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 19. April 2024 lassen sich die Rekurrenten zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Entgegen den Ausführungen von Vorinstanz und KDP sei auch die Grünfläche auf dem Vorplatz des Gewölbekellers unter Schutz gestellt, denn nach dem Wortlaut von Art. 13 SchutzV sei innerhalb des Städtchens Y.____ die gesamte Substanz der Gebäude und Anlagen wie der Aussenräume integral zu erhalten. Unterschützt sei der Zustand, welcher zum Zeitpunkt des Erlasses im Jahre 2009 vorgeherrscht habe und nicht der Zustand zu einem nicht näher definierten, willkürlich gewählten Zeitpunkt längst vergangener Tage.

F.

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

Erwägungen

1.

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



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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 30. Oktober 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.

Die Rekurrenten machen geltend, eine öffentliche Toilettenanlage sei innerhalb einer Kernzone Altstadt nicht zonenkonform, da sie das Ortsbild nachhaltig verändere und mehr als nur eine mässige Störung damit einhergehe.

3.1 Nach Art. 15 Abs. 1 BauG umfassen Kernzonen bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion. In Kernzonen sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört (Art. 15 Abs. 2 BauG). Für erhaltungswürdige Altstadtgebiete und Dorfkerne können besondere Schutzvorschriften erlassen werden (Art. 15 Abs. 3 BauG). Bei der Kernzone handelt es sich somit um eine Zone mit mehreren zulässigen Nutzungsarten (sog. Mischzone). Dabei kommt der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung kein Vorrang zu. Im Gegensatz zur reinen Wohnzone, von der störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe grundsätzlich fernzuhalten sind, sind in der Kernzone auch solche Gewerbebetriebe erlaubt, die gewisse Unannehmlichkeiten mit sich bringen, solange das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt bzw. die Wohnnutzung nicht erheblich gestört wird. Nach einer typisierten, funktionalen Betrachtungsweise sind deshalb Gewerbe erlaubt, die nicht in die Gewerbe-Industrie- oder Industriezone gehören, also mittlere, nicht übermässig störende Gewerbebetriebe, Ladengeschäfte, Restaurants, Nachtclubs, Kinos und dergleichen, ebenso Spielsalons oder Autoreparaturwerkstätten (BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 6.1).

3.2 Vor diesem Hintergrund ist der Einwand der Rekurrenten, wonach die öffentliche Toilettenanlage innerhalb der Kernzone per se nicht zonenkonform sein soll, unbegründet. Eine öffentliche WC-Anlage ist in der Kernzone (abstrakt) zonenkonform. Jedoch bedeutet



dies in Bezug auf den vorliegenden Fall nicht, dass die konkret erzeugten Immissionen in der Umgebung in jedem Fall hingenommen werden müssten. Die von den Rekurrenten geltend gemachten übermässigen Lärm- und Geruchsimmissionen sowie ideellen Immissionen sind nachfolgend noch zu prüfen. Das Gleiche gilt für die geltend gemachte Beeinträchtigung des Ortsbilds: Die Politische Gemeinde Z.____ hat nach Art. 15 Abs. 3 BauG für die Kernzone im Bereich des Städtchens Y.____ nach der geltenden SchutzV spezielle Vorschriften erlassen. Besteht eine Überlagerung der Kernzone mit der Schutzverordnung oder einer Schutzzone, richten sich die Anforderungen an bauliche Massnahmen innerhalb des Ortsbildschutzgebiets nach diesen Vorschriften (J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 15 N 6).

4.

Die Rekurrenten machen geltend, der geplante Einbau der öffentlichen WC-Anlage führe zu einer unzulässigen Beeinträchtigung sowohl des Ortsbildschutzgebiets (Art. 13 SchutzV) als auch des Gebäudes Vers.-Nr. 002 als eigenständiges Kulturobjekt (Art. 14 SchutzV).

4.1 Die Politische Gemeinde Z.____ hat das gesamte Städtchen Y.____ als Ortsbildschutzgebiet sowie darüber hinaus sämtliche Bauten im Städtchen Y.____ als eigenständige Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Nach Art. 13 Abs. 2 SchutzV ist innerhalb des Ortsbildschutzgebiets des Städtchens Y.____ die gesamte Substanz der Gebäude und Anlagen wie der Aussenräume integral zu erhalten. Ihr Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung ihrer Schutzwürdigkeit, entstellende Renovationen, bauliche Änderungen sowie Neubauten haben den Anforderungen der Denkmalpflege zu entsprechen. Neubauten sind nur im Sinn eines Wiederaufbaus von nicht mehr sanierbaren Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen gemäss den oben genannten Bestimmungen möglich. Aussenantennen sind nicht gestattet. Vor dem Ausstellen einer Baubewilligung ist die Stellungnahme des Amtes für Kultur, Abteilung Denkmalpflege, beim Departement für Inneres einzuholen. Nach Art. 14 Abs. 1 SchutzV umfassen die im Plan bezeichneten Kulturobjekte kulturgeschichtlich, typologisch oder künstlerisch wertvolle und schützenswerte Bauten, Bauteile und Anlagen. Sie sind in ihrem Charakter und in ihrer inneren und äusseren schutzwürdigen Substanz zu erhalten, soweit nicht andere überwiegende Interessen nachgewiesen sind. Ihr Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung ihrer Schutzwürdigkeit, entstellende Renovationen und Anbauten sind untersagt. Massnahmen, die der Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands dienen, sind zulässig. Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets des Städtchens Y.____ ist die gesamte Substanz der Kulturobjekte integral zu erhalten.

4.2 Die Rekurrenten machen geltend, der geplante Einbau der öffentlichen WC-Anlage verletze Art. 13 und 14 SchutzV, indem unzulässigerweise in die geschützte Bausubstanz des «Roten Hauses»



eingegriffen werde. Einerseits werde der Boden im Gewölbekeller tangiert und andererseits sei auch die Entfernung der Grünfläche vor dem Eingang zum Gewölbekeller unzulässig, da Form, Inhalt und Ausstattung der Umgebung sowie der Freiräume, inkl. der Spitzmauern, ebenfalls in ihrem wertvollen und ortstypischen Charakter zu erhalten seien. Zudem verlange Art. 14 SchutzV bei einem Eingriff in die schutzwürdige Substanz den Nachweis von überwiegenden Interessen. Diesbezüglich habe die Vorinstanz weder den entsprechenden Nachweis erbracht noch überhaupt Abklärungen getroffen.

4.3 Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid vom 30. Oktober 2023 aus, mit dem Einbau der öffentlichen WC-Anlage werde keine historisch wertvolle Bausubstanz zerstört oder beeinträchtigt. Der Vorplatz werde dem Charakter des Städtchens entsprechend gestaltet. Das Bauvorhaben führe weder zu einer Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds noch des Kultureinzelschutzobjekts. Die KDP beurteilt das Vorhaben im Amtsbericht vom 15. Februar 2024 ebenfalls als zulässig. Ein integraler Schutz bewirke nicht ein absolutes Bauverbot, sondern bezwecke die Bewahrung und Erhaltung der für den Zeugniswert eines Gebäudes wichtigen Strukturen, Gebäudeteile und Erscheinungsbilder. Vorliegend stelle der Boden des Gewölbekellers keine wertvolle Bausubstanz dar, da der Belag vermutlich in der Mitte des letzten Jahrhunderts bereits ersetzt worden sei. Auch die Neugestaltung des Vorplatzes führe nicht zu einer negativen Beeinflussung des lokalen Gassenbilds. Im Gegenteil sei die Neugestaltung so angelegt, dass die charakteristischen Elemente und Oberflächen des Gassenzugs aufgenommen und ein neues, durchaus ortstypisches Plätzchen geschaffen werde. Anlässlich des Augenscheins vom 14. März 2024 ergänzte die Vertreterin der KDP, dass im Gewölbe des «Roten Hauses» früher ein Mistlager, bzw. im hinteren Teil eine Latrine vorhanden gewesen seien. Das Vorhaben könne somit als moderne Umfunktionalisierung der früheren Nutzung interpretiert werden.

4.4 Aus dem Ausgeführten ergibt sich, dass das Bauvorhaben nach Einschätzung der KDP weder zu einer Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds noch des Einzelschutzobjekts an sich führt. Der Fachstelle ist beizupflichten, dass ein integraler Substanzschutz nicht per se zu einem absoluten Bauverbot führt. Art. 13 Abs. 2 SchutzV erlaubt ausdrücklich Restaurierungen, bauliche Änderungen sowie Neubauten, sofern sie den Anforderungen der Denkmalpflege entsprechen. Lediglich der Abbruch von bestehender Substanz oder anderweitige Zerstörung ihrer Schutzwürdigkeit sowie entstellende Renovationen sind untersagt. Art. 14 Abs. 1 SchutzV lässt zudem Eingriffe in den Charakter sowie die innere und äussere schutzwürdige Substanz zu, wenn andere überwiegende Interessen nachgewiesen werden können. Massnahmen, welche der Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands dienen, sind sogar ausdrücklich zulässig. Die KDP hat nachvollziehbar dargelegt, dass weder der Boden im Gewölbekeller, noch die derzeitige Gartenanlage schützenswerte Bestandteile des Kulturobjekts oder des Ortsbilds darstellen und das Bauvorhaben somit keinen Eingriff in die schützenswerte Bausubstanz



zur Folge hat. Anlässlich des Augenscheins bestätigten sich diese Ausführungen der KDP. So befanden sich im Gewölbekeller bereits sanitäre Installationen und die Bodenbeschaffenheit präsentierte sich uneinheitlich. Auch in Bezug auf die Vorplatzgestaltung zeigte sich ein heterogenes Bild des Städtchens mit verschiedenen Gestaltungselementen. Vom Eingang des Städtchens bis zum Markplatz stellt der Vorgarten auf dem Grundstück Nr. 002 jedoch die einzige Grünfläche entlang des Strassenzugs dar. Der bestehende Garten kann zwar nicht als Fremdkörper bezeichnet werden, er stellt jedoch in Anbetracht der umliegenden Grundstücke auch kein typisches historisches oder schützenswertes Merkmal der Umgebung oder des «Roten Hauses» dar. Die geplanten baulichen Massnahmen führen auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgegenstände. Im Gegenteil wird mit dem Vorhaben eine gestalterische Verbesserung des Gewölbekellers erreicht und der geplante Vorplatz fügt sich nahtlos in das Strassen- und Ortsbild ein. Da keine Beeinträchtigung des Kulturobjekts vorliegt, sind auch keine überwiegenden Interessen im Sinn von Art. 122 Abs. 3 PBG und Art. 14 SchutzV nachzuweisen, weshalb sich weitere Ausführungen zur Notwendigkeit der WC-Anlage im Städtchen Y.____ erübrigen. Der Rekurs ist somit bezüglich der Rüge der Verletzung der kommunalen Schutzverordnung unbegründet.

5.

Die Rekurrenten beanstanden zudem, dass das Bauvorhaben sowohl übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen als auch ideelle Immissionen zur Folge habe. Dies sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch nach Art. 684 ZGB.

5.1 Die Rekurrenten begründen die befürchteten Lärmimmissionen damit, dass mit dem Vorplatz zugleich ein Wartebereich mit Sitzbank geschaffen werde. Dieser Wartebereich lade nicht nur Toilettenbesucher, sondern auch andere Personen ein, sich hinzusetzen. Weiter sei durch die Reinigung und den Unterhalt der WC-Anlage mit weiteren Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund der Gasse zwischen den Häusern würde der Lärm zusätzlich verstärkt, zudem seien die Fenster im Wohn-, Ess- und Schlafbereich gegen die Gasse hinaus alt und würden nicht den aktuellen Standards in Bezug auf den Lärmschutz entsprechen. Eine Nachrüstung dieser Fenster sei aus denkmalpflegerischen Gründen wohl kaum möglich. Die zu erwartenden Lärmimmissionen und die Frage ob diese übermässig seien oder nicht wären in einem Lärmgutachten zu klären gewesen.

5.1.1 Sowohl das Baugrundstück als auch das rekurrentische Grundstück Nr. 003 auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich in der Kernzone «Altstadt» und somit in der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 5 BauR). Die geplante öffentliche WC-Anlage ist eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV). Zu rechnen ist unter Umständen mit sog. Alltagslärm. Für sol-



chen Lärm kennt die LSV keine unmittelbar anwendbaren Belastungsgrenzwerte. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.1 mit Hinweisen; BUDE Nr. 11/2024 vom 9. Februar 2024 Erw. 10.1.1).

5.1.2 Die Vorinstanz macht geltend, in der Kernzone «Altstadt» seien auch mässig störende Betriebe zulässig und es gelte die Empfindlichkeitsstufe III. Die Lärmimmissionen eines öffentlichen WCs würden sich während des Tages in einem absoluten Bagatellbereich befinden. Komme eine grössere Besuchergruppe im Städtli an, seien die Gespräche im kleinräumigen Städtchen unabhängig vom öffentlichen WC wahrnehmbar. Das Vorhandensein eines öffentlichen WCs führe auch nicht zu einem grösseren Besucheraufkommen. Schliesslich würden die Öffnungszeiten des öffentlichen WCs unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG) auf 8 bis 20 Uhr beschränkt und die Türe mit einem entsprechenden Zeitschloss versehen.

5.1.3 Entgegen der Ansicht der Rekurrenten ist vorliegend nicht erkennbar, inwiefern mit der öffentlichen WC-Anlage sowie dem damit zusammenhängenden Vorplatz übermässige Lärmimmissionen entstehen sollen. Einerseits ist zu beachten, dass sich das Bauvorhaben in der Kernzone befindet und die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Andererseits ist die Lärmvorbelastung im touristisch stark frequentierten Städtchen nicht unbeachtlich und es handelt sich um ein Gebiet mit verhältnismässig geringer Lärmempfindlichkeit. So schildern die Rekurrenten in der Rekursbegründung vom 20. Dezember 2023 selbst, wie Touristen beim benachbarten «Doktorhaus» die Anschriften lesen und darüber diskutieren würden. Inwiefern durch das öffentliche WC zusätzliche Lärmimmissionen entstehen, ist nicht erkennbar. Die WC-Anlage soll den bereits vorhandenen Touristen dienen und hat keine zusätzliche Erhöhung der Besucherzahlen zur Folge. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz die Öffnungszeiten auf 8 bis 20 Uhr beschränkt hat, womit auch spätabends oder nachts nicht mit zusätzlichem Lärm zu rechnen ist. Die Rüge betreffend übermässigen Lärmimmissionen ist somit unbegründet und die Vorinstanz war aufgrund der klaren Verhältnisse nicht dazu verpflichtet, zusätzliche Abklärungen zu tätigen und ein Lärmgutachten einzuholen.

5.2 Die Rekurrenten machen ferner Geruchsmissionen geltend. Aufgrund des Fensters neben dem Eingang zum Kellergewölbe sei davon auszugehen, dass die Benutzerinnen und Benutzer der Anlage dieses Fenster immer wieder öffnen werden um zu lüften. Dadurch würden unter anderem üble Gerüche aus dem Innern des Gebäudes nach aussen in Richtung der Wohnräume der Rekurrenten dringen.

5.2.1 Die umstrittene öffentliche WC-Anlage stellt eine stationäre Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 der eidgenössischen Luftreinhalte-Ver-



ordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) dar. Neue stationäre Anlagen müssen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang 1 LRV und allenfalls die in den Anhängen 2 bis 4 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten (Art. 3 LRV). Nebstdem gilt auch in Bezug auf Geruchsimmissionen das Vorsorgeprinzip. Demnach sind Emissionen nach Art. 11 Abs. 2 USG so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (BUDE Nr. 18/2024 vom 28. Februar 2024 Erw. 2.1). Für die Geruchsimmissionen von öffentlichen WC-Anlagen legt die LRV keine Emissionsbegrenzungen fest. Nach Art. 4 Abs. 1 LRV sind Emissionen, für die diese Verordnung keine Emissionsbegrenzung festlegt oder eine bestimmte Begrenzung als nicht anwendbar erklärt, von der Behörde vorsorglich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

5.2.2 Nach Ansicht der Vorinstanz befinden sich die Geruchsimmissionen einer öffentlichen WC-Anlage in einem absoluten Bagatellbereich, welcher öffentlich-rechtlich nicht relevant sei. Sodann erfolge die Entlüftung der Anlage über die bereits bestehende Abluftanlage an der Nordfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 002 und somit von den Rekurrenten abgewandten Seite. Die Vorinstanz legt schlüssig dar, dass die geplanten WC-Anlage keine übermässigen Immissionen zur Folge hat. Einerseits ist zu berücksichtigen, dass die geplante Anlage gemäss den eingereichten Planunterlagen gerade mal zwei WC-Kojen sowie ein Pissoir umfassen wird und somit von bescheidener Grösse ist. Andererseits erfolgt die Entlüftung über die bereits bestehende Abluftanlage, womit auch aus technischer Sicht eine Begrenzung allfälliger Emissionen erfolgt. Selbst wenn das kleine Fenster neben der Eingangstüre zum Kellergewölbe mal offen sein sollte, dürften sich die Emissionen in einem Bagatellbereich bewegen, welche mit den WC-Anlagen benachbarter Privathäuser vergleichbar ist. Die Rekurrenten substantiieren die befürchteten Geruchsimmissionen denn auch nicht näher. Die Rüge der übermässigen Geruchsimmissionen ist in öffentlich-rechtlicher Hinsicht somit unbegründet.

5.3 Die Rekurrenten machen weiter geltend, das Vorhaben führe nach Art. 684 ZGB zu übermässigen Lärm- und Geruchsimmissionen sowie ideellen Immissionen in Form von Ekel und negativen Gefühlen.

5.3.1 Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten; verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Der von Art. 684 ZGB privatrechtlich geregelte sowie der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz stehen zwar grundsätzlich selbständig nebeneinander, dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen Berührungspunkte und Überschneidungen. Insbesondere



wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulddende Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Bau- und Zonenvorschriften, Normen betreffend Lärmschutz, Luftreinhaltung, Strahlen und Erschütterung eine Rolle spielen. Die rechtsanwendenden Behörden haben in diesem Sinn auf eine Harmonisierung des Immissionsschutzes hinzuwirken (VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 Erw. 4.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 25/2024 vom 15. März 2024 Erw. 7.7).

5.3.2 Nachdem vorliegend bereits die Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzes als eingehalten beurteilt werden, muss dies erst recht unter privatrechtlichen Aspekten gelten, geht die privatrechtliche Regelung doch lediglich vom Durchschnittsmenschen aus, wohingegen der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit ausgeht. Übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen im Sinn von Art. 684 ZGB sind deshalb nicht zu erwarten.

5.4 Die Rekurrenten begründen die befürchteten ideellen Immissionen damit, dass der Eingang zur öffentlichen Toilettenanlage über keinen Sichtschutz verfüge und die Anlage deshalb aus der Küche, dem Esszimmer sowie den zwei Schlafzimmern direkt und in wenigen Metern Entfernung einsehbar und wahrnehmbar sei. Allein das Wissen um die Existenz der öffentlichen Toilettenanlage in unmittelbarer Nähe zu den persönlich genutzten Räumen, in welchen gekocht und gegessen werde, reiche aus, um bei einem Durchschnittsbürger Ekel zu erregen.

5.4.1 Als ideelle Einwirkungen gelten Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme Eindrücke erwecken. Sie können die Nachbarschaft direkt belästigen oder aber indirekte Wirkungen zeitigen, indem sie durch eine unästhetische oder sonst unerfreuliche Umgebung die Wohnqualität (und sei es auch nur den Ruf der Wohngegend) beeinträchtigen, die Vermietbarkeit von Wohnungen erschweren oder den Geschäften die Kundinnen und Kunden fernhalten. Im Gegensatz zu materiellen Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigung, Strahlen und Erschütterungen, werden ideelle Immissionen oft als immaterielle Immissionen bezeichnet. Es ist notorisch, dass derartige Einwirkungen in der Umgebung unter anderem von Einrichtungen des Sex-Gewerbes entstehen können. Sie können in einem Ausmass unangenehm und lästig werden, dass es im öffentlichen Interesse liegt, sie zu verhindern. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend setzt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotential zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen voraus (VerwGE B 2007/220 vom 17. Juni 2008 Erw. 3.3.1 mit Hinweisen; BUDE Nr. 85/2022 vom 15. September 2022 Erw. 3.3.2).



5.4.2 Die Vorinstanz führt hierzu aus, es handle sich bei der vorliegenden Situation nicht um einen Ausnahmefall, sondern um eine übliche Konstellation wie sie in unzähligen Lagen in Städten, Dörfern und Siedlungen anzutreffen sei. Übermässig seien ideelle Immissionen nur dann, wenn bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursacht werde (Urteil des Bundesgerichtes 5A_47/2016 vom 26. September 2016 Erw. 2.1). Ein öffentliches WC sei demgegenüber nicht geeignet, bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen zu verursachen.

5.4.3 Wie oben erläutert, befinden sich sowohl das Bauvorhaben als auch das rekurrentische Grundstück in dem von Touristen stark frequentierten Städtchen Y.____ und eine öffentliche WC-Anlage ist in der Kernzone grundsätzlich als (abstrakt) zonenkonform zu beurteilen. Die Rekurrenten bemängeln, dass der Eingang zur öffentlichen WC-Anlage über keinen Sichtschutz verfüge, verkennen dabei jedoch, dass bereits die Hausfassade mit der Türe als Sichtschutz fungiert und somit einen direkten Einblick in die WC-Anlage verhindert. Inwiefern ein «doppelter» Sichtschutz notwendig wäre ist nicht ersichtlich. In diesem Fall müssten auch sämtliche privaten Toiletten der umliegenden Liegenschaften bei den Rekurrenten Ekel auslösen. Es ist somit nicht erkennbar, inwiefern die öffentliche Toilettenanlage, deren Einbau an der äusseren Fassade keinerlei Änderungen zur Folge hat, ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursachen könnte. Gegenteiliges wäre allenfalls bei aussenaufgestellten Toiletten-Anlagen oder mobilen Pissuirs denkbar. Bei Personen mit durchschnittlicher Empfindlichkeit ist die vorliegende öffentliche WC-Anlage jedoch nicht geeignet, übermässige ideelle Immissionen auszulösen. Die Rüge der Rekurrenten ist somit auch diesbezüglich unbegründet.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Vorhaben weder gegen die Bestimmungen der Schutzverordnung verstösst, noch in öffentlich-rechtlicher sowie privatrechtlicher Hinsicht übermässige Immissionen in Form von Lärm und Geruch sowie ideellen Immissionen zur Folge hat. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

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 Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

7.2 Der von den Rekurrenten am 15. Dezember 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.



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). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

8.2 Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ sowie B.____ wird abgewiesen.

2.

a) A.____ sowie B.____ wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 15. Dezember 2023 von David Brassel, Sargans, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Das Begehren von A.____ sowie B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin