



Fall-Nr.:	24-1956
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	17.11.2025
Entscheiddatum:	29.08.2025

BUDE 2025 Nr. 061

Baurecht. Das vorliegend anwendbare BauG definiert den Begriff der Anbaute nicht. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind massgebende Kriterien für die Definition einer Anbaute insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung sowie die funktionale Eigenständigkeit. Vorliegend ist der geplante Autolift nicht als Anbaute zu qualifizieren. Der Autolift dient als einzige befahrbare Zugangsmöglichkeit zur Autoeinstellhalle, in der die (Pflicht)Parkplätze vorgesehen sind. Würde er entfernt, entfielen folglich die einzige Zufahrtsmöglichkeit. Ein Ersatz in Form einer Rampe wäre womöglich erst mit weitgehenden baulichen Massnahmen realisierbar. Dies widerspricht dem Kriterium einer konstruktiven Trennung. Überdies fehlt dem Autolift auch jegliche funktionale Eigenständigkeit. Der einzige Zweck des Autolifts dient der Erschliessung der Autoeinstellhalle bzw. der Pflichtparkplätze, womit seine Funktion inhärent mit der Nutzung der Hauptbaute zusammenhängt (Erw. 3). Um die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses zu bestimmen, ist die korrekte Berechnung der darunterliegenden Geschossfläche unerlässlich. Massgebend für die Bestimmung der Geschossfläche sind die Gebäudefassaden. Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Stützen sind dagegen, gleich wie offene oder geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, -geländer oder einfache, nicht thermisch relevante Balkonverglasungen, nicht als Aussenfassade zu betrachten. Vorliegend wurde bei der Bestimmung der Obergeschossfläche die Fläche des geplanten Wintergartens hinzugerechnet. Die Verglasung des Wintergartens ist indes nicht Teil der thermischen Gebäudehülle. Der Wintergarten kann daher für die Bestimmung der für das Attikageschoss massgebenden



Obergeschossfläche nicht berücksichtigt werden. Nach der Berechnung der Rekursgegner ist das Attikageschoss damit zu gross (Erw. 4). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 61 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-1956

Entscheid Nr. 61/2025 vom 29. August 2025

Rekurrent

A.____,
vertreten durch lic.iur. Marcel Landolt, Rechtsanwalt,
Molkereistrasse 1, 8645 Jona

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 20. Februar 2024)

Rekursgegner

B.____ und C.____,
vertreten durch lic.iur. Jörg Frei, Rechtsanwalt, Kreuzackerstrasse 9,
9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau
Generationenhaus)



Sachverhalt

A.

B.____ und C.____, beide Z.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der Strasse S.____ in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 7. Dezember 1998 in der Wohnzone W2a. Es ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 002 überbaut.

[...]

(Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

B.

a) Am 13. Februar 2023 reichten B.____ und C.____ bei der Gemeinde Z.____ erstmals ein Baugesuch für den Abbruch des Einfamilienhauses Vers.-Nr. 002 und den Neubau eines Mehrfamilien-/Generationenhauses auf Grundstück Nr. 001 ein. Während der Auflagefrist vom 22. Februar bis 7. März 2023 wurden fünf Einsprachen erhoben. In der Folge zog die Bauherrschaft das Baugesuch am 14. September 2023 zurück.

b) Mit einem überarbeiteten Baugesuch beantragten B.____ und C.____ am 21. September 2023 bei der Gemeinde Z.____ erneut die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Vers.-Nr. 002 und den Neubau eines Mehrfamilien-/Generationenhauses auf dem Grundstück Nr. 001.

c) Innert der Auflagefrist vom 6. bis 20. November 2023 erhoben A.____, Y.____, und D.____, Z.____, beide vertreten durch lic.iur. Marcel Landolt, Rechtsanwalt, Jona, öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten in öffentlich-rechtlicher Hinsicht namentlich, dass die massgeblichen Grenzabstände für Hauptbauten nicht eingehalten seien, da zum einen der Autolift fälschlicherweise als Anbaute sowie zum anderen die Autoeinstellhalle fälschlicherweise als unterirdisches Bauteil qualifiziert worden seien. Darüber hinaus sei die berechnete Fläche für das Attikageschoss zu gross und das Baugrundstück nicht hinreichend erschlossen.

d) Mit Beschluss vom 20. Februar 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache sowie die privatrechtliche Immissionseinsprache von A.____ und D.____ ab und verwies sie weitergehend auf den Zivilrechtsweg.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und D.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 15. März 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement.



b) Mit Schreiben vom 5. April 2024 zog D.____ seinen Rekurs zurück.

c) Mit Eingabe vom 29. April 2024 reicht A.____ durch seinen Rechtsvertreter die Rekursergänzung ein. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss (Einspracheentscheid) gem. Protokollauszug des Gemeinderates Z.____, Sitzung vom 20. Februar 2024, Geschäft Nr. 003, Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Generationenhaus, GS-Nr. 001, S.____, sowie Beschluss (Baubewilligung) gem. Protokollauszug des Gemeinderates Z.____, Sitzung vom 20. Februar 2024, Geschäft Nr. 004, Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Generationenhaus, GS-Nr. 001, S.____ 8, sei aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen und die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Eventuell sei der Beschluss (Einspracheentscheid) gem. Protokollauszug des Gemeinderates Z.____, Sitzung vom 20. Februar 2024, Geschäft Nr. 003, Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Generationenhaus, GS-Nr. 001, S.____, sowie Beschluss (Baubewilligung) gem. Protokollauszug des Gemeinderates Z.____, Sitzung vom 20. Februar 2024, Geschäft Nr. 004, Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Generationenhaus, GS-Nr. 001, S.____ 8, aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, es sei keine hinreichende Erschliessung gegeben. Die Strasse S.____ sei zu schmal. Wäre der Autolift besetzt, könne ein Fahrzeug von der öffentlichen Strasse herkommend nicht im umschriebenen Warteraum vor der Einfahrt zuwarten. Es sei offensichtlich, dass unberechtigterweise auf die nicht klassierte Fläche ausgewichen werde. Auch könne auf dem Besucherparkplatz nicht ohne Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks parkiert werden. Sodann sei der Autolift keine Anbaute. Eine Erschliessung der Tiefgarage ohne Autolift sei nicht möglich, ohne dass die Hauptbaute angepasst werden müsse. Der Autolift sei entsprechend Teil der Hauptbaute und müsste einen Grenzabstand von 4 m einhalten. Eine alternative Erschliessung der Autoeinstellhalle mittels Rampe sei nicht möglich und hätte weitreichende Projektanpassungen zur Folge. Darüber hinaus erfülle das Untergeschoss mit der Autoeinstellhalle die Qualifikation eines unterirdischen Bauteils nicht. Im Bereich der Autoeinstellhalle sei eine optische, konstruktive und funktionale Trennung nicht möglich. Dadurch sei diese weder gesamthaft unter dem gestalteten Terrain noch überrage sie das gewachsene Terrain um maximal 0,5 m. Somit wäre gegen Süden der grosse Grenzabstand von 7 m und im Bereich der Zufahrt zur Autoeinstellhalle ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Beides werde nicht eingehalten. Ferner sei



die Lage des Niveaupunkts nicht korrekt bestimmt worden. Auch sei die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses falsch berechnet worden. Die Vorinstanz gehe davon aus, dass als massgebende Geschossfläche des Obergeschosses der Wintergarten («Loggia») als Fassadenbildend zu berücksichtigen sei. Aus den Baugesuchsunterlagen sei erkennbar, dass die Verglasung thermisch nicht relevant sei. Die Verglasung sei entsprechend nicht Fassadenbildend und die Fläche des Wintergartens sei bei der Festlegung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. Dies führe dazu, dass die maximal zulässige Attikageschossfläche überschritten werde. Schliesslich würden die geplanten Terrainveränderungen und Stützmauern im Bereich entlang des Zugangs nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

d) Mit Vernehmlassung vom 2. Juli 2024 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Jörg Frei, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird namentlich geltend gemacht, dass der Autolift alle Anforderungen an eine Anbaute einhalte, insbesondere weil er durch eine Wand von der Hauptbaute konstruktiv getrennt sei. Es wäre auch möglich, eine Rampe mit einem Gefälle zwischen 6 – 10 % zu errichten. Die Möglichkeit, eine Rampenzufahrt zu erstellen, ändere nichts an der Qualifikation des Autolifts. Die Autoeinstellhalle erfülle ferner alle Kriterien eines unterirdischen Bauteils. Was die Berechnung der Attikageschossfläche anbelange, sei der Wintergarten zu Recht als Teil des Obergeschosses bezeichnet worden, da er Teil der thermischen Gebäudehülle sei. Die Erschliessung des Grundstücks durch die Strasse S.____ sei hinreichend, da bei Besetzung des Autolifts ein kurzes Zuwarten auf der Strasse möglich sei. Ebenso könne auf dem Besucherparkplatz parkiert werden, ohne ein Drittgrundstück zu befahren.

e) Mit Vernehmlassung vom 2. Juli 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird auf die Erwägungen des angefochtenen Einsprache- und Baubewilligungsentscheids verwiesen. Ergänzend macht die Vorinstanz geltend, dass der Autolift durch Aussenwände konstruktiv so von der Hauptbaute getrennt sei, dass ein Rückbau ohne Veränderung der Hauptbaute möglich wäre. Auch sei die Zufahrt zur Autoeinstellhalle über eine Rampe denkbar. Bezüglich der Qualifikation der Autoeinstellhalle als unterirdisches Bauteil ergänzt die Vorinstanz, dass lediglich ein Teilbereich von ca. 40 m² das gewachsene Terrain um mehr als 0,5 m übersteige und ebendieser Teilbereich auch die für Hauptbauten geltenden Grenzabstände einhalte. Dass zwischen diesem Teilbereich und dem Rest der Autoeinstellhalle keine Wand gezogen werde, könne für die Qualifikation nicht entscheidend sein. Schliesslich sei der Wintergarten («Loggia») an drei Seiten in den Gebäudekörper eingebettet und durch die Terrasse im Attikageschoss überdacht, weswegen er Fassadenbildend und Bestandteil des Obergeschosses sei.

f) Mit technischem Bericht vom 19. September 2024 führt das Tiefbauamt (TBA) aus, dass die Strasse S.____ (Gemeindestrasse 3. Klasse) grösstenteils die Merkmale eines Zufahrtswegs gemäss der



VSS-Norm 40 045 «Projektierung, Grundlagen – Strassentyp: Erschliessungsstrasse» aufweise und damit eine ausreichende Erschliessung gegeben sei. Neben dem dafür erforderlichen Grundbegegnungsfall PW / leichtes Zweirad bei stark reduzierter Geschwindigkeit genüge die Strasse S.____ darüber hinaus den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse und insbesondere dem Begegnungsfall PW / PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit. Aufgrund dessen sei es möglich, dass ein aus dem Autolift fahrendes Fahrzeug an einem auf der Strasse wartenden Auto vorbeifahren könne, ohne Nachbargrundstücke in Anspruch zu nehmen. Hingegen zeige ein Schleppkurvennachweis, dass Fahrzeuge mit einer Länge über 5,10 m nur auf dem Besucherparkplatz parkieren könnten, wenn für das Manövrieren auf Teile des Grundstücks Nr. 005 ausgewichen werde.

g) Mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 reicht der Rekurrent eine Stellungnahme ein. Darin bezweifelt er, dass die Strasse S.____ die Anforderungen einer Zufahrtsstrasse erfülle. Weder verfüge die Strasse über einen Wendepplatz noch über eine gesicherte Wendemöglichkeit. Auch sei ein Wenden auf dem rekursgegnerischen Grundstück ohne Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 005 nicht möglich. Eine entsprechende Erlaubnis liege nicht vor. Des Weiteren bestreitet der Rekurrent erneut die konstruktive Trennung des Autolifts von der Hauptbaute, und, dass die Autoeinstellhalle die Kriterien an ein unterirdisches Bauteil erfülle und nicht Teil der Hauptbaute sei.

D.

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 des Rekurrenten ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

1.3 Ursprünglich erhob auch D.____ Rekurs. Mit Schreiben vom 5. April 2024 zog er den Rekurs zurück, weshalb das Verfahren ihn betreffend abzuschreiben ist.

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 20. Februar 2024. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent macht geltend, dass der Autolift fälschlicherweise als Anbaute qualifiziert worden sei. Dadurch sei zu Unrecht davon ausgegangen worden, dass von einem privilegierten Grenzabstand profitiert werden könne.

3.1 Das vorliegend anwendbare BauG definiert den Begriff der Anbaute nicht. Art. 78 Abs. 2 Bst. a BauG hält lediglich fest, dass Anbauten bewilligungspflichtig sind. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind massgebende Kriterien für die Definition einer Anbaute insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung sowie die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet. Hinzu treten die Beschränkungen hinsichtlich Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2; VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 Erw. 4.1 = GVP 2014 Nr.14 Erw. 2.1).

Art. 19 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 22. Juni 2016 (abgekürzt BauR) definiert Anbauten als von der Hauptbaute optisch und konstruktiv getrennte Bauten, die eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m², eine Gebäudehöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 5 m nicht überschreiten. Sie dürfen einen verminderten Grenzabstand und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen einen verminderten Strassenabstand von je 2 m aufweisen (Art. 19 Abs. 2 BauR). Demgegenüber haben Hauptbauten in der Wohnzone W2a einen grossen Grenzabstand von 7 m und einen kleinen Grenzabstand von 4 m einzuhalten (Art. 9 BauR). Die Erläuterungen der Gemeinde Z.____ vom 22. Oktober 2015 zum BauR (abgekürzt Erläuterungen zum BauR) konkretisieren, dass eine konstruktive Trennung erst vorliegt, wenn zwischen Hauptbaute und Anbaute eine Wand besteht, die einer Aussenwand insofern nahekommt, als dass die Hauptbaute auch ohne Anbaute weiterbestehen könnte. Eine optische Unterordnung ist in der Regel schon dann gegeben, wenn die baulichen Begrenzungen für Anbauten eingehalten werden und zudem die Hauptbaute als solche erkennbar bleibt.



3.2 Es stellt sich die Frage, ob der geplante Autolift die massgeblichen Kriterien einer Anbaute erfüllt. Der geplante Autolift lehnt sich an die Westfassade des Gebäudes an und ist durch eine zusätzliche Wand von der Aussenfassade getrennt. Dennoch ist das Vorliegen einer konstruktiven Trennung zu verneinen. Diese erfordert, dass das Hauptgebäude auch ohne Anbaute Bestand haben kann; die Nutzung der Hauptbaute muss autark sein und darf nicht von einer untergeordneten Anbaute abhängen (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 Erw. 4.2). Der Autolift dient indes als einzige befahrbare Zugangsmöglichkeit zur Autoeinstellhalle, in der die (Pflicht)Parkplätze vorgesehen sind (Art. 32 BauR). Würde er entfernt, entfielen folglich die einzige Zufahrtsmöglichkeit. Ein Ersatz in Form einer Rampe – wie von den Rekursgegnern vorgebracht – wäre womöglich erst mit weitgehenden baulichen Massnahmen realisierbar. Dies widerspricht dem Kriterium einer konstruktiven Trennung. Überdies fehlt dem Autolift auch jegliche funktionale Eigenständigkeit (BUDE Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 Erw. 4.3). Der einzige Zweck des Autolifts dient der Erschliessung der Autoeinstellhalle bzw. der Pflichtparkplätze, womit seine Funktion inhärent mit der Nutzung der Hauptbaute zusammenhängt.

3.3 Aus dem Ausgeführten ergibt sich, dass der Autolift weder über die notwendige konstruktive Trennung noch funktionale Eigenständigkeit verfügt. Damit ist er nicht als Anbaute, sondern vielmehr als Teil der Hauptbaute zu qualifizieren. Als solcher hat er die für Hauptbauten geltenden Grenzabstände gemäss Art. 9 Abs. 1 BauR einzuhalten. Wie aus den Baugesuchsunterlagen hervorgeht, weist die geplante Nordfassade des Autolifts gegenüber dem Grundstück Nr. 931 nur einen Grenzabstand von rund 2 m auf. Damit ist der einzuhaltende kleine Grenzabstand von 4 m klar unterschritten. Auch gegenüber dem Grundstück Nr. 940 hält der Autolift den kleinen Grenzabstand von 4 m nicht überall ein.

4.

Der Rekurrent beanstandet weiter, das Attikageschoss überschreite die maximal zulässige Fläche, da die Rekursgegner und die Vorinstanz von einer falschen Berechnungsgrundlage ausgegangen seien. Der Wintergarten («Loggia») sei nicht zur Geschossfläche des Obergeschosses zu zählen. Infolgedessen verringere sich auch die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses.

4.1 Gemäss Art. 31 Abs. 3 BauR dürfen bei Flachdächern Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Höhe von 4 m (Aussenmass) erstellt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen, kann auf diesem aber frei platziert werden. Auf Attikageschossen sind nur technische Bauteile aber keine zusätzlichen Dachaufbauten oder Vordächer zulässig. Um die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses zu bestimmen, ist demnach die korrekte Berechnung der darunter liegenden Geschossfläche unerlässlich. Massgebend für die Bestimmung der Geschossfläche sind – wie bei der Bemessung des Grenz-



abstands – die Gebäudefassaden. Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen (vgl. BUDE Nr. 11/2024 vom 9. Februar 2024 Erw. 4.4.1; BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 5.4). Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Stützen sind dagegen, gleich wie offene oder geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, -geländer oder einfache, nicht thermisch relevante Balkonverglasungen, nicht als Aussenfassade zu betrachten (BDE Nr. 43/2020 vom 12. Mai 2020 Erw. 3.3).

4.2 Die Rekursgegner gehen bei der Berechnung des Attikageschosses von einer Obergeschossfläche von 245,86 m² aus. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Fläche des Attikageschosses von 172,10 m² (0,7 x 245,86 m²). Das geplante Attikageschoss reizt dieses Limit mit einer geplanten Fläche von 170,36 m² bereits fast vollständig aus. Bei der Bestimmung der Obergeschossfläche rechnen die Rekursgegner die Fläche des geplanten Wintergartens («Loggia») von 15 m² hinzu. Der Wintergarten ist von drei Seiten von Aussenwänden umgeben und weist gegen Süden eine Verglasung auf. Wie sich dem Grundrissplan entnehmen lässt, ist die Verglasung nicht Teil der thermischen Gebäudehülle (vgl. nachfolgender Planausschnitt). Der Wintergarten kann daher für die Bestimmung der für das Attikageschoss massgebenden Obergeschossfläche nicht berücksichtigt werden. Die massgebliche Fläche des Obergeschosses und die Berechnungsgrundlage ist entsprechend um 15 m² auf 230,86 m² zu reduzieren. Dadurch wäre noch eine maximale Attikageschossfläche von 161,60 m² (0,7 x 230,86 m²) zulässig. Mit der geplanten Fläche von 170,36 m² wird dieses Mass um knapp 9 m² überschritten. Nach der Berechnung der Rekursgegner ist das Attikageschoss damit zu gross und Art. 31 Abs. 3 BauR nicht eingehalten.

[...]

Ausschnitt Plan «Berechnung Attika» (Mst. 1:200), datiert vom 27. Juni 2023

4.3 Eine Beurteilung, ob die Berechnungsgrundlagen der Rekursgegner – abgesehen von der Berücksichtigung der Fläche des Wintergartens – darüber hinaus korrekt bestimmt wurden, ist weitergehend nicht möglich. Die Baugesuchsunterlagen der Rekursgegner, insbesondere der Plan «Grundrisse» (Mst. 1:100), datiert vom 6. November 2023, und die «Berechnung Attika» (Mst. 1:200), datiert vom 27. Juni 2023, weisen Widersprüche auf. Wie ein Vergleich zwischen dem vorstehenden Ausschnitt und dem Grundrissplan (siehe nachstehend) ergibt, stimmen die jeweils dargestellten Grundrisse der Obergeschossfläche hinsichtlich der östlichen Gebäudefassade im Bereich des Badezimmers und des Reduits nicht überein.

[...]

Ausschnitt Plan «Grundrisse» (Mst. 1:100), datiert vom 6. November 2023



4.4 Vor diesem Hintergrund ist somit festzustellen, dass basierend auf der Berechnungsgrundlage der Rekursgegner die geplante Attikageschossfläche zu gross ist. Eine darüberhinausgehende abschliessende Beurteilung der maximal zulässigen Attikageschossfläche kann aufgrund der Planungenauigkeiten nicht berechnet werden. Die Folgen von unklaren Gesuchen hat der Bauherr zu tragen (VerwGE B 2021/49 vom 14. Februar 2022 Erw. 2.2).

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Autolift keine Anbaute darstellt und daher die in der Wohnzone W2a für Hauptbauten geltenden Grenzabstände einzuhalten wären (Art. 9 BauR). Diese werden jedoch unterschritten. Zudem ist die geplante Attikageschossfläche zu gross. Der Rekurs erweist sich damit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 20. Februar 2024 sind deshalb aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung der weiteren rekurrentischen Rügen. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird jedoch – sollten die Rekursgegner eine Überarbeitung ihres Baugesuchs in Erwägung ziehen – summarisch auf die Qualifikation unterirdischer Bauteile eingegangen.

6.

Der Rekurrent rügt, dass die Autoeinstellhalle nicht als unterirdische Baute zu betrachten sei, sondern Teil der Hauptbaute bilde. Deshalb habe die Autoeinstellhalle die für Hauptbauten geltenden Grenzabstände einzuhalten, was nicht der Fall sei.

6.1 Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch liegen unterirdische Bauten unter dem Terrain. Das anwendbare BauG enthält keine nähere Umschreibung des Begriffs. Gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG können unterirdische Bauten bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinden können den Begriff der unterirdischen Baute im Baureglement näher umschreiben, sind dabei aber an den Sinn und Zweck von Art. 56 Abs. 4 BauG gebunden (BDE Nr. 14/2020 vom 3. März 2020 Erw. 3.1). Die Gemeinde Z. ___ definiert unterirdische Bauteile in Art. 23 Abs. 1 BauR als von der Hauptbaute optisch, konstruktiv und funktional getrennte Bauteile. Sie müssen allseits unter dem gestalteten Terrain liegen und dürfen das gewachsene Terrain nirgends um mehr als 0,5 m überragen. Gemäss den Erläuterungen zum BauR genügt als konstruktive Trennung eine durchgezogene Decke oder eine durchgehende Innenwand zur Hauptbaute.

6.2 Im Grundrissplan haben die Rekursgegner jene Fläche schraffiert, die ihrer Einschätzung nach als unterirdisch im Sinn von Art. 23 Abs. 1 BauR gilt. Ein Teil der Autoeinstellhalle im westlichen Bereich (vier Veloabstellplätze, ein Besucherparkplatz) wurde nicht als unterirdisch schraffiert und gehört damit zur Hauptbaute (vgl. Art. 18 Abs. 1 BauR). Dem Wortlaut von Art. 23 Abs. 1 BauR und den Erläuterungen



zum BauR folgend müsste daher zwischen diesem Bereich und der schraffierten Fläche der Autoeinstellhalle eine konstruktive Trennung bestehen. Eine solche besteht gemäss den Baugesuchsunterlagen jedoch nicht. Damit dürfte die als unterirdisch angesehene Fläche der Autoeinstellhalle den Vorgaben von Art. 23 Abs. 1 BauR nicht entsprechen und wäre deshalb ebenfalls als Teil der Hauptbaute zu betrachten, die nicht von privilegierten Grenzabständen profitiert.

[...]

Ausschnitt Plan «Grundrisse» (Mst. 1:100), datiert vom 6. November 2023

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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekursgegner die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

7.2 Der am 5. April 2024 vom Rechtsvertreter des Rekurrenten geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

8.

Rekurrent, Rekursgegner und Vorinstanz 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 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf insgesamt Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.



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

8.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von D.____, Z.____, wird zufolge Rückzugs abgeschrieben.

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

c) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 20. Februar 2024 des Gemeinderates Z.____ werden aufgehoben.

2.

a) B.____ und C.____, beide Z.____, wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

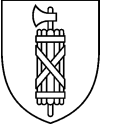
b) Der am 5. April 2024 von lic.iur. Marcel Landolt, Jona, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ und C.____ entschädigen A.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.–.

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

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin