

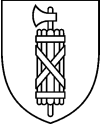


Fall-Nr.:	24-3975, 24-3989
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.08.2026
Entscheiddatum:	26.05.2026

BUDE 2026 Nr. 030

Baurecht, Art. 60, Art. 78 Abs. 2 BauG. Die Tiefgarageneinfahrt verfügt weder über die notwendige konstruktive Trennung noch funktionale Eigenständigkeit. Damit ist sie weder als Anbaute noch als Anlage, sondern vielmehr als Teil der Hauptbaute zu qualifizieren und ist daher auch zur Fassade des Hauptgebäudes und folglich zur Gebäudelänge zu zählen. Die Gebäudelänge ist im vorliegenden Fall überschritten (Erw. 3 ff.). Zudem wurde die horizontale Lage des Niveaupunkts des umstrittenen Bauvorhabens nicht korrekt ermittelt (Erw. 4 ff.). Gutheissung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 30 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-3975/24-3989

Entscheid Nr. 30/2026 vom 26. Mai 2026

Rekurrenten 1
(Rekurs Nr. 24-3975)

A.____ und B.____
C.____ und D.____
E.____
F.____

alle vertreten durch Dr.iur. Michael Nagel, Rechtsanwalt, Marktplatz 4,
9004 St.Gallen

Rekurrenten 2
(Rekurs Nr. 24-3989)

G.____
vertreten durch Rudolf Schaller, Rechtsanwalt, boulevard Georges -
Favon 13, 1204 Genève

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 25. April 2024)

Rekursgegnerin

H.____AG
vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, Museum-
strasse 35, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

I.____, Weinfelden, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, in Z.____ und Hauptaktionär der H.____ AG. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ teils in der Wohnzone (WE), teils in der Wohn-Gewerbezone (WG2) und teils in der Landwirtschaftszone. Das unüberbaute Grundstück befindet sich an einem von Norden nach Süden abfallenden Hang, wobei der südliche Teil in der WG-Zone liegt und an die J.____strasse (Kantonsstrasse) angrenzt

[Bild Auszug Zonenplan (www.geoportal.ch/ktsg)]

B.

a) Mit Baugesuch vom 25. November 2019 beantragte die H.____ G beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im unteren, südlichen Teil des Grundstücks Nr. 001. Gemäss Unterlagen war die Erstellung von acht Wohnungen als Erstwohnungen geplant. Das Baugesuch lag vom 10. bis 23. Dezember 2019 öffentlich auf. Gegen das Bauvorhaben wurden Einsprachen erhoben. Mit Beschluss vom 25. Juni 2020 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Die dagegen erhobenen Rekurse wurde mit Entscheid vom 23. Februar 2022 durch das Bau- und Umweltdepartement (BUDE Nr. 18/2022) gutgeheissen und die Baubewilligung wurde aufgehoben.

b) Mit Baugesuch vom 30. Juni 2023 beantragte die H.____ AG, beim Gemeinderat Z.____ erneut die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im unteren, südlichen Teil des Grundstücks Nr. 001. Im geplanten Mehrfamilienhaus sollen wiederum insgesamt acht Wohnungen realisiert werden.

[Bild Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:500 vom 22. Juni 2023]

c) Innert der Auflagefrist vom 31. Oktober bis 14. November 2023 erhoben A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____ und F.____, vertreten durch Dr.iur. Michael Nagel, Rechtsanwalt, St.Gallen sowie die G.____, vertreten durch Rudolf Schaller, Rechtsanwalt, Genève, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten unter anderem die Erforderlichkeit einer akzessorischen Überprüfung der Bauzonenzuteilung und eines definitiven Entscheids über den Verbleib des Grundstücks Nr. 001 in der Bauzone sowie die Notwendigkeit der Anordnung einer Planungszone und die Zuweisung des Grundstücks Nr. 001 in die Landwirtschaftszone, eine ungenügende Erschliessung, fehlende Vereinbarkeit mit dem Zweitwohnungsgesetz; falscher Niveaupunkt sowie das Überschreiten der Gebäudelänge.



d) Mit Beschluss vom 21. Mai 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen mit Einspracheentscheid vom 25. April 2024 ab.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____ und F.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 5. Juni 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 1; Rekurs Nr. 24-3975). Mit Rekursergänzung vom 16. Juli 2024 werden folgende Anträge gestellt:

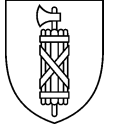
1. Es sei der Entscheid des Gemeinderates Z.____ vom 21. Mai 2024 betreffend Erteilung der Baubewilligung inkl. Einspracheentscheid betreffend Baugesuch Nr. 2023-126, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, J.____strasse aufzuheben und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen;
2. [Verfahrensantrag: bereits entsprochen];
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zulasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird unter anderem geltend gemacht, es hätte aufgrund der Lage des Baugrundstücks in einer Auszonungsgemeinde sowie der anstehenden Revision des Rahmennutzungsplans eine akzessorische Überprüfung der Bauzonenzuteilung des Baugrundstücks zwingend stattfinden müssen. Zudem sei das Bauvorhaben nicht mit dem Zweitwohnungsgesetz vereinbar. Im Weiteren entspreche das Bauvorhaben nicht der Regelbauweise, da der Niveaupunkt falsch ermittelt worden sei und eine Überschreitung der Gebäudelänge vorliege.

b) Gegen diesen Beschluss erhob auch G.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 6. Juni 2024 Rekurs (im Folgenden Rekurs 2; Rekurs-Nr. 24-3989) beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung vom 21. Mai 2024 und der Einspracheentscheid vom 25. April 2024 seien aufzuheben.
2. Das Baugesuch sei abzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft oder der Gemeinde.

Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, es liege eine Verletzung von Art. 75b der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) sowie des Zweitwohnungsgesetzes (SR 702; abgekürzt ZWG) vor.



D.

a) Mit Eingabe vom 15. August 2024 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme.

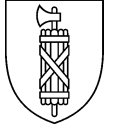
b) Mit Vernehmlassung vom 2. September 2024 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs 1 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird zusammenfassend geltend gemacht, eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsordnung sei nicht angezeigt, da die hierfür notwendigen Voraussetzungen nicht vorliegen würden. Sodann seien die Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung ohne Weiteres eingehalten. Auch entspreche das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.

c) Mit Vernehmlassung vom 2. September 2024 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs 2 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht es liege keine Verletzung von Art. 75b BV bzw. keine Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung vor. Das Bauvorhaben basiere auf einem rechtskräftigen Nutzungsplan und das Baugrundstück werde aufgrund der optimalen Lage, der Erschliessungssituation sowie der guten Bebaubarkeit im Rahmen der anstehenden Auszonung definitiv nicht ausgezont. Schliesslich sei auch keine gewässer-schutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich.

d) Mit Amtsberichten vom 25. Oktober 2024 führt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zu den Rekursen 1 und 2 aus, eine allfällige Auszonung des Baugrundstücks wäre raumplanerisch nicht unzweckmässig. Sodann könne davon ausgegangen werden, dass die im rekursgegenständliche Verfahren bewilligten Wohnungen hinsichtlich Lage, Grösse und bauliche Gestaltung zur Erstwohnungsnutzung geeignet seien. Allerdings müsse zur Vermeidung einer Umgehung nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch bei Mietwohnungen eine konkrete Nachfrage nachgewiesen werden. Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde sei seit Ende 2020 von 63.34% weiter angewachsen auf 63.93% per Ende 2023. In der gleichen Zeitspanne sei die ständige Wohnbevölkerung von 2624 auf 2618 leicht gesunken. Es könne daher keine Tendenz zum Bevölkerungswachstum festgestellt werden. Aufgrund dieser Tatsache sei davon auszugehen, dass keine adäquate Nachfrage nach Erstwohnungen bestehe bzw. der Bedarf an Erstwohnungen durch das zur Verfügung stehende Angebot gedeckt sei.

e) Mit Schreiben vom 9. Dezember 2024 nimmt die Rekurrentin 2 zur Vernehmlassung der Rekursgegnerin sowie zum Amtsbericht des AREG Stellung.

f) Mit Schreiben vom 21. Januar 2025 nimmt die Rekurrentin 1 zur Vernehmlassung der Rekursgegnerin sowie zum Amtsbericht des AREG Stellung.



g) Mit separaten Schreiben vom 3. Februar 2025 nimmt die Rekursgegnerin zu den Amtsberichten des AREG zu den Rekursen 1 und 2 Stellung.

h) Mit separaten Schreiben vom 24. März 2025 ergänzt das AREG seine Amtsberichte vom 25. Oktober 2024 insbesondere mit Ausführungen zu den Daten betreffend die Entwicklung der Wohnbevölkerung.

i) Mit separaten Schreiben vom 25. April 2025 lässt sich die Vorinstanz zu den ergänzten Amtsberichten des AREG vernehmen. Zusammenfassend hält sie fest, dass sämtliche Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt seien. Sodann seien sämtliche Auszonungsflächen gesichert und vom AREG mehrfach besprochen und vorgeprüft worden. Schliesslich gebe es keine haltbaren Gründe, die Teilparzelle 424W nicht mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

j) Mit separatem Schreiben vom 23. Mai 2025 nimmt die Rekursgegnerin zum ergänzten Amtsbericht des AREG sowie zu den Vernehmlassungen der Rekurrentin 1 und 2 Stellung.

k) Am 21. Juli 2025 nimmt die Rekurrentin 1 zur Vernehmlassung der Rekursgegnerin Stellung.

l) Mit Schreiben vom 27. August 2025 nimmt die Rekursgegnerin nochmals Stellung.

E.

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

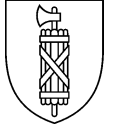
Erwägungen

1.

1.1 Die beiden 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^{bis} 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 Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse 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 25. April 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten 1 machen geltend, das Bauvorhaben halte die Gebäudelänge nicht ein, da vorliegend sowohl das erste als auch das zweite Untergeschoss nicht unter dem gestalteten Terrain liegen würden und sie deshalb für die Bemessung der Gebäudelänge hinzuzurechnen seien. Das zweite Untergeschoss sei dabei in östlicher Richtung, wo es auch nicht unter dem gestalteten Terrain liege, deutlich weiter ausgestaltet als die restlichen Geschosse. Die massgebende Gebäudelänge werde daher deutlich überschritten.

Währenddessen halten die Vorinstanz sowie die Rekursgegnerin fest, dass das zweite Untergeschoss talseitig nicht in Erscheinung trete, sondern sich unterhalb des gewachsenen Terrains befinden würde. Bei der Mauer, die im Plan Südfassade in Erscheinung trete, handle es sich lediglich um eine Stützmauer und nicht um die Aussenwand der Tiefgarage. Die Mauer, die östlich an die Tiefgarage anschliesse, sei ebenfalls eine Stützmauer, welche das dahinterliegende Gelände abstütze. Es handle sich somit um eine Anlage und nicht um eine Aussenwand der Hauptbaute. Die Stützmauer sei gegenüber der darüberliegenden Fassade um mehrere Meter talwärts versetzt und trete auch optisch nicht als Verlängerung der Fassade in Erscheinung. Für die Bestimmung der Gebäudelänge sei somit die Fassade der oberhalb des zweiten Untergeschosses liegenden Geschosse massgeblich, welche die zulässige Gebäudelänge von 25 m einhalten würde. Die Stützmauer in der östlichen Verlängerung der Tiefgarage und die Tiefgaragenrampe könnten höchstens deshalb unter Umständen als für die Gebäudelänge relevante Verlängerung der Fassade angesehen werden, weil die Stützmauer die Überdachung (Betondecke) oberhalb der Veloparkplätze abstütze. Wenn diese Überdachung weggelassen werde, handle es sich eindeutig um eine für die Gebäudelänge nicht massgebliche Stützmauer. Die Baubewilligung sei deshalb mit der Auflage versehen worden, dass die entsprechende Überdachung weggelassen werden müsse. Aufgrund des in diesem Bereich geringen Gefälles der Zufahrt von 4% würden dadurch keine Schwierigkeiten entstehen. Mit dem Weglassen des Vordachs hält der gedeckte Teil der Zufahrtsrampe auch das zulässige Flächenmass für eine Anbaute ein und sei aus diesem Grund für die Bemessung der Gebäudelänge von vorneherein nicht massgeblich.



3.1 Nach Art. 9 BauR gilt in der Wohn- und Gewerbezone (WG2) eine höchstzulässige Gebäudelänge von 25 m. Art. 24 Abs. 1 BauR definiert die Gebäudelänge als die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, Anbauten und Vorbauten nach Art. 27 und Art. 29 BauR werden nicht angerechnet.

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; BUDE Nr. 61/2025 vom 29. August 2025 Erw. 3.1). Gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR sind Anbauten mit dem Hauptgebäude verbundene Bauten, die in der äusseren Erscheinung architektonisch abgesetzt sind und nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen vorweisen. Anbauten dürfen eine Gebäudegrundfläche von 50 m² sowie eine Gebäudehöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.

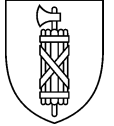
3.2 Aus den Darstellungen der Fassaden zeigt sich folgendes Bild:

[Bild Ausschnitt aus Plan Fassaden vom 22. Juni 2023: Südfassade]

[Bild Ausschnitt aus Plan Fassaden vom 22. Juni 2023: Ostfassade]

3.3 Wie aus den Plänen ersichtlich wird, liegen sodann das erste und zweite Untergeschoss (insbesondere die Tiefgarageneinfahrt tritt optisch in Erscheinung) teilweise über dem gestalteten Terrain. Es stellt sich daher die Frage, ob die geplante Tiefgarageneinfahrt zur Hauptbaute und damit zur Gebäudelänge hinzurechnen ist oder ob sie, als Anbaute oder Anlage zu qualifizieren ist und deshalb für die Gebäudelänge nicht massgeblich ist.

Damit die Tiefgarageneinfahrt als Anbaute gelten kann, braucht sie hierfür wie vorstehend ausgeführt, eine konstruktiven Trennung zur Hauptbaute. 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). Die Tiefgarageneinfahrt dient indes als einzige befahrbare Zugangsmöglichkeit zur Autoeinstellhalle, in der die (Pflicht)Parkplätze vorgesehen sind (Art. 35 BauR). Würde sie entfernt, entfielen folglich die einzige Zufahrtsmöglichkeit. Dies widerspricht dem Kriterium einer konstruktiven Trennung. Überdies fehlt der Tiefgarageneinfahrt auch jegliche funktionale Eigenständigkeit (BUDE Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 Erw. 4.3). Ihr einziger Zweck dient der Erschliessung der Autoeinstellhalle bzw. der Pflichtparkplätze, womit ihre Funktion inhärent mit der Nutzung der Hauptbaute zusammenhängt (vgl. BUDE Nr. 61/2025 vom 29. August 2025 Erw. 3.2). Im Weiteren ist die Tiefgarageneinfahrt in ihrer Konstruktion als Ganzes zu werten. Jegliche für die Tiefgarage erforderlichen Bauteile sind aufgrund ihrer notwendigen Zugehörigkeit als Einheit zu betrachten und können nicht in ihre Bestandteile zerlegt werden, um diese dann anschliessend als Stützmauer und somit als Anlage zu definieren. Dies umso mehr, als vorliegend die Zufahrtsrampe, insbesondere aufgrund des Gefälles sowie der Witterungsverhältnisse überdeckt sein muss bzw. ist und deshalb keine Anlage darstellt.

3.4 Aus dem Gesagten ergibt sich somit, dass die Tiefgarageneinfahrt weder über die notwendige konstruktive Trennung noch funktionale Eigenständigkeit verfügt. Zudem ist die Tiefgarageneinfahrt als Ganzes zu betrachten. Damit ist sie weder als Anbaute noch als Anlage, sondern vielmehr als Teil der Hauptbaute zu qualifizieren. Aus diesem Grund gehört sie auch zur Fassade des Hauptgebäudes und ist folglich zur Gebäudelänge zu zählen (vgl. BUDE Nr. 25/2025 vom 4. April 2025 Erw. 7.2). Durch das sichtbare Untergeschoss resultiert eine Gebäudelänge von rund 32 m, was das in der WG2 höchst zulässige Mass klar überschreitet. Der Rekurs 1 ist folglich in diesem Punkt gutzuheissen, womit die Baubewilligung aufzuheben ist.

4.

Die Rekurrenten 1 beanstanden zudem, es sei ein falscher Niveaupunkt festgelegt worden. Vorliegend sei der Niveaupunkt so festgelegt, dass die Projektion des zweiten Untergeschosses auf das gewachsene Terrain für die Festlegung des Niveaupunkts hinzugezogen worden sei. Dabei sei entgegen der ständigen Rechtsprechung des Bau- und Umweltsdepartements nicht berücksichtigt worden, dass das zweite Untergeschoss vorliegend das gewachsene Terrain auf der südöstlichen, hangseitig hervortretenden Seite ebenfalls schneiden würde und zwar im Bereich der Garagenausfahrt. Entsprechend sei die Garagenausfahrt für die Festlegung des Schwerpunktes des Gebäudegrundrisses ebenfalls relevant. Der Niveaupunkt sei somit falsch. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz zähle auch dieser Gebäudeteil zum Gebäudevolumen, da er Teil der Hauptbaute und daher entsprechend bei der Festlegung des Niveaupunktes zu berücksichtigen sei.

Die Rekursgegnerin und die Vorinstanz gehen demgegenüber davon aus, der Niveaupunkt sei korrekt ermittelt worden. Der gedeckte Teil



der Einfahrtsrampe sei als Anbaute im Sinne von Art. 27 Abs. 1 BauR zu klassieren. Aufgrund dessen wäre allerhöchstens eine separate Berechnung für den Niveaupunkt der Garagenzufahrt denkbar. Eine Auswirkung auf den berechneten Niveaupunkt der Hauptbaute sei aufgrund der Garagenzufahrt hingegen auszuschliessen. Zudem würde sich die Höhe des Niveaupunktes – für den Fall, dass die Garagenzufahrt ebenfalls für die Berechnung beigezogen würde – nicht verändern, da die Rekursgegnerin für die Ermittlung des Niveaupunktes das gesamte zweite Untergeschoss bereits inkludiert habe. Der Niveaupunkt liege somit bereits so tief wie möglich. Im Weiteren sei festzuhalten, dass bei zusammengebauten Gebäuden und Anbauten der Niveaupunkt für jedes Gebäude und jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt werde (Art. 78 Abs. 2 PBG), was der bisherigen Praxis entspreche. Den Planbeilagen «Grundrisse 2. UG-DG» sowie «Fassaden» lasse sich entnehmen, dass sich die Tiefgarage unterirdisch an die Hauptfassade der Hauptbaute anlehne. Bei Betrachtung der Südfassade, sei ersichtlich, dass die Tiefgarage der Hauptbaute optisch untergeordnet sei, indem die Einfahrt in östliche Richtung versetzt und in erheblicher Distanz zur Hauptbaute angeordnet worden sei. Der Hauptbau hebe sich dadurch von der Tiefgarage deutlich ab, weshalb die Tiefgarage nicht als Bestandteil der Hauptbaute wahrgenommen werde. Ferner sei auch eine klare funktionale Abtrennung vorhanden, weil die Nutzung der Hauptbaute nicht von der Tiefgarageneinfahrt abhängig sei, welche eine reine Zugangsfunktion erfülle. Im Weiteren bestehe auch eine konstruktive Trennung zwischen Haupt- und Anbaute.

4.1 Als Niveaupunkt gilt nach Art. 60 Abs. 2 BauG der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Für den Niveaupunkt ist jener Teil des Gebäudevolumens entscheidend, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Die klare Formulierung von Art. 60 Abs. 2 BauG hat zur Folge, dass jene Gebäudeteile, die sich unterhalb oder oberhalb der massgebenden Schnittfigur zwischen dem Gebäudevolumen und dem gewachsenen Terrain befinden, bei der Bestimmung des Niveaupunktes unberücksichtigt bleiben (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2008/IV/8). Der gewachsene Boden ist dabei das Gelände, wie es durch die Erdfaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist demgegenüber dort massgeblich, wo das gewachsene Terrain nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist (VerwGE vom 20. März 2012 i.S. A.S. Erw. 4.4.2; BDE Nr. 45/2013 vom 19. Juli 2013 Erw. 4.1).

Der Niveaupunkt ist der Referenzpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe. Diese ergibt sich gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG aus dem senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten



Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

4.2 Wie aus den eingereichten Baugesuchsplänen hervorgeht, kommt der Niveaupunkt auf 1013.98 m.ü.M. zu liegen.

[Bild Ausschnitt aus Grundrisse 2. UG – DG vom 22. Juni 2023: 2. Untergeschoss]

Die Rekursgegnerin hat für die Ermittlung des Niveaupunkts den Grundriss des zweiten Untergeschosses (Tiefgaragengeschoss) ohne Rampe verwendet. Die Rekursgegnerin hat somit den Niveaupunkt ermittelt, wie wenn das ganze zweite Untergeschoss das gewachsene Terrain schneiden würde.

4.3 Nachfolgend ist auf die von den Rekurrenten aufgeführten Punkte einzugehen, die bei der Bestimmung des Niveaupunkts hätten berücksichtigt werden müssen.

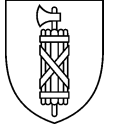
4.3.1 Wie aus den eingereichten Fassadenplänen hervorgeht, durchschneidet das Garagengeschoss bzw. die Gargeneinfahrt in der südöstlichen Ecke das gewachsene Terrain. Dies wird von den Rekursgegnerin nicht bestritten. Vielmehr gehen sie davon aus, dieser Gebäudeteil gehöre nicht zur Hauptbaute und sei daher für die Bestimmung des Niveaupunkts nicht von Relevanz.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Wie sich bereits aus den vorherigen Erwägungen ergibt, gehört die Garageneinfahrt zum Hauptgebäude, welches zudem das gewachsene Terrain schneidet. Daher ist die Tiefgarageneinfahrt ebenfalls in die Niveaupunktermittlung miteinzubeziehen (vgl. BUDE 6/2022 vom 24. Januar 2022 Erw. 3.3 ff.).

4.3.2 Darüber hinaus lässt sich zusätzlich aus den Plänen (vgl. nachfolgend Plan Westfassade) entnehmen, dass das Gebäude im nördlichen Teil einen Versatz aufweist und dadurch das gewachsene Terrain an unterschiedlichen Stellen durchstossen wird. Diese Stellen hätten ebenfalls für die Bestimmung des Niveaupunkts berücksichtigt werden müssen. Gemäss Plan (vgl. Plan Grundrisse: 2. Untergeschoss; Erw. 4.2) wurden diese jedoch nicht herangezogen, sondern stattdessen wurde im nordwestlichen Bereich ein Bereich in die Niveaupunktberechnung miteinbezogen, welcher den gewachsenen Boden nicht durchschneidet.

[Bild Ausschnitt aus Plan Fassaden vom 22. Juni 2023: Westfassade]

4.4 Aus dem Ausgeführten ergibt sich, dass sowohl die Tiefgarageneinfahrt im Südosten sowie der nördliche Rücksprung des Gebäudes, bei der Festlegung des Niveaupunkts hätten mitberücksichtigt werden müssen. Insbesondere wurde die nordwestliche Ecke zu Unrecht für die Niveaupunktbestimmung herangezogen. Die Ermittlung des Niveaupunkts rein aus dem Grundriss des zweiten Untergeschosses ist



somit nicht korrekt erfolgt. Diese Ermittlung verkennt, dass der Niveaupunkt als Referenzpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt wird, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Veränderungen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Niveaupunkts (vgl. BUDE 6/2022 vom 24. Januar 2022 Erw. 3.3 ff; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.3.2). Jeder Teil des Grundrisses, der das gewachsene Gelände durchschneidet, ist für die Bestimmung des Niveaupunkts zu berücksichtigen. Die Lage des Niveaupunkts wurde folglich nicht korrekt bestimmt. Da die baureglementarische maximal zulässige Firsthöhe gemäss Art. 9 BauR in der Wohn- und Gewerbezone (WG2) 11,50 m beträgt und diese gemäss Planunterlagen (11,44 m) beinahe – bis auf 6 cm – ausgenutzt wird, könnte bereits eine geringfügige Verschiebung der Lage des Niveaupunkts im Weiteren zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes führen. Insgesamt ergibt sich somit, dass die horizontale Lage des Niveaupunkts des umstrittenen Bauvorhabens falsch angenommen wurde und damit der Sachverhalt nicht richtig bzw. unvollständig ermittelt wurde. Es liegt nun aber nicht an der Rekursinstanz den korrekten Niveaupunkt zu ermitteln, sondern dies ist von der Baubewilligungsbehörde vorzunehmen. Der Rekurs ist auch diesbezüglich gutzuheissen.

5.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich eine materielle Beurteilung der weiteren Vorbringen der Rekurrenten. Zusammenfassend ergibt sich, dass die zulässige Gebäudelänge überschritten ist und der Niveaupunkt falsch ermittelt wurde. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 25. April 2024 bzw. 21. Mai 2024 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs 1 erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

6.

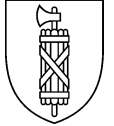
Die Aufhebung des angefochtenen Entscheids in Rekurs 1 hat zur Folge, dass antragsgemäss auch der Rekurs 2 gutzuheissen ist.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt für beide Rekursverfahren Fr. 3'000 (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

7.2 Der von K.____AG in Rekurs 1 am 12. Juni 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.3 Der von L.____ in Rekurs 2 am 17. Juni 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten



8.

Die Rekurrenten 1, die Rekurrentin 2 und die Rekursgegnerin 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 Die Rekurrenten 1 und die Rekurrentin 2 obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). 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) in Rekurs 1 ermessensweise auf Fr. 2'750.–, zuzüglich der beantragten 4 % Barauslagen (Fr. 110.–), insgesamt also Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. In Rekurs 2 ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise ebenfalls auf Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; auch sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

8.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihre Begehren sind deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 24-3975 von A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____, sowie F.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

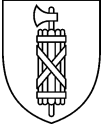
b) Der Rekurs Nr. 24-3989 von G.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen

c) Die Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 25. April 2024 werden aufgehoben.

2.

a) Die H.____AG bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 12. Juni 2024 von der K.____AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.



c) Der am 17. Juni 2024 von L.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____, sowie F.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 24-3975 wird gutgeheissen. Die H.____AG entschädigt A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____, sowie F.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren von G.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 24-3989 wird gutgeheissen. Die H.____AG entschädigt G.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

c) Das Begehren der H.____AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin