



Fall-Nr.:	24-5316, 24-5318
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.04.2025
Entscheiddatum:	04.04.2025

BUDE 2025 Nr. 025

Baurecht, Art. 684 ZGB, 154, 155 PBG. Mit der Erhebung einer privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB entscheidet sich ein Einsprecher bewusst dafür, die privatrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens im öffentlich-rechtlichen Verfahren überprüfen zu lassen; damit ist ihm die zusätzliche Beschreitung des Zivilrechtswegs in gleicher Sache verwehrt (Erw. 3.2). Die Erhebung einer «übrigen privatrechtlichen Einsprache» im Sinn von Art. 155 PBG zur Geltendmachung eines im Privatrecht begründeten Abwehranspruchs und die anschliessende Beschreitung des Zivilrechtswegs stellt im öffentlich-rechtlichen Rekursverfahren keinen tauglichen Sistierungsgrund dar (Erw. 3.3). In materieller Hinsicht verletzt das zu beurteilende Bauvorhaben die Attikageschossbestimmungen, weil das Attikageschoss nicht im vorgegebenen Winkel von der Gebäudelängsseite zurückliegt (Erw. 6), es überschreitet die zulässige Gebäudelänge, weil das die zwei geplanten Gebäude verbindende Untergeschoss über dem gestalteten Terrain in Erscheinung tritt (Erw. 7), und es verletzt den Grenzabstand, weil das Untergeschoss aufgrund der kommunalen Regelung nicht als unterirdischer Bauteil zu betrachten ist (Erw. 8). Gutheissung der Rekurse.

BUDE 2025 Nr. 25 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-5316/24-5318

Entscheid Nr. 25/2025 vom 4. April 2025

Rekurrent 1

A.____

Rekurrent 2

B.____

vertreten durch lic.iur.M.B.L. HSG Rony Kolb, Rechtsanwalt,
Dieplodsauererstrasse 24, 9443 Widnau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 8. Juli 2024)

Rekursgegner

C.____

vertreten durch lic.iur. HSG Simon Näscher, Rechtsanwalt, Alte
Landstrasse 106, 9445 Rebstein

Betreff

Baubewilligung (Neubau Ein- und Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer
Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

Die C.____ AG, Z.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 29. Januar 1993 in der Wohnzone (W2b); es ist überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 29. August 2023 beantragte C.____, Z.____, beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Ein- sowie eines Mehrfamilienhauses (mit fünf Wohneinheiten) und gemeinsamer Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 20. September bis 3. Oktober 2023 erhoben u.a. A.____, Z.____ (Mieter des Hauses M.____strasse auf Grundstück Nr. 002), und B.____, Z.____ (Eigentümer von Grundstück Nr. 002), letzterer vertreten durch lic.iur.M.B.L. HSG Rony Kolb, Rechtsanwalt, Widnau, jeweils öffentlich- und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten zusammenfassend, die geplante Überbauung sei überdimensioniert und quartierfremd. Sie verursache übermässigen Schattenwurf und beeinträchtige den Grundwasserdurchfluss und die Meteorwasser-Entwässerung der Nachbarliegenschaften. Aufgrund der geplanten Geländeaufschüttungen sei nicht klar, ob die Grenzabstände eingehalten seien. Zudem würden übermässige Immissionen von der Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Tiefgaragenentlüftung befürchtet.

c) Am 21. März 2024 übermittelte die Koordinationsstelle Bau des Bau- und Umweltdepartementes dem Gemeinderat Z.____ die kantonalen Teilverfügungen und Stellungnahmen, namentlich die Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen des Amtes für Wasser und Energie (AWE) vom 29. Januar 2024, die fischereirechtliche Bewilligung des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei vom 12. Februar 2024 sowie den abweisenden Einspracheentscheid des AWE vom 19. März 2024 betreffend Grundwasserabsenkung während der Bauphase und Einbau der Tiefgarage unter den mittleren Grundwasserspiegel.

d) Nach ergebnislos verlaufenen Einspracheverhandlungen reichte der Baugesuchsteller dem Gemeinderat Z.____ einzelne revidierte Planunterlagen (Revisionsdatum 21. Februar 2024) ein. Diese 1. Projektänderung wurde vom 18. April bis 1. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. B.____ erhob dagegen durch seinen Rechtsvertreter am 1. Mai 2024 neuerlich Einsprache.

e) Am 8. Juli 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ mit einem Zirkulationsbeschluss die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ und B.____ ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, für das Baugrundstück würden keine erhöhten Gestaltungsanforderungen gelten. Dass das Bauvorhaben verunstaltend



sein solle, werde nicht einmal von den Einsprechern behauptet. Das Projekt halte die Regelbauvorschriften ein, die Grundwasserabsenkung sei nur vorübergehend und habe keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke und auch der Versickerungsnachweis für die Meteorwasser-Entwässerung liege vor und sei schlüssig. Das gewachsene Terrain werde in den Planunterlagen richtig ausgewiesen; die Tiefgarage liege überall wenigstens unter dem gestalteten Terrain und gelte damit gemäss ständiger Praxis als unterirdischer Bauteil.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 24. Juli 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 1; Rekurs Nr. 24-5316). Mit Rekursergänzung vom 30. August 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid vom 8. Juli 2024 sei vollumfänglich aufzuheben;
2. Die Baubewilligung vom 8. Juli 2024 sei vollumfänglich aufzuheben;

Alles unter voller Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, der angefochtene Beschluss sei auf dem Zirkulationsweg zustande gekommen. Die Einwände der Einsprecher seien somit nicht einmal im Gemeinderat diskutiert worden, was doch erstaune. Das Baugesuch sei unvollständig, weil Angaben zur Luft-Wasser-Wärmepumpe, die auch kühlen könne, und zur Tiefgaragenentlüftung fehlten; zudem sei auch kein Farb- und Materialkonzept vorhanden. Das Bauvorhaben mit seiner Länge und Höhe werde übermässig grosse Einwirkungen auf die nördlich gelegenen Grundstücke zeitigen. Nicht nur deren Besonnung werde verschlechtert, sondern auch die Privatsphäre verletzt, weil der erhöhte Hauseingang und viele Fenster und Balkone nach Norden ausgerichtet würden. Das geplante Treppenhaus liege zudem ausserhalb der zulässigen «Umhüllung».

b) Gegen den Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 8. Juli 2024 erhob auch B.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 24. Juli 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2; Rekurs Nr. 24-5318). Mit Rekursergänzung vom 29. August 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid vom 8. Juli 2024 sei vollumfänglich aufzuheben;
2. Die Baubewilligung vom 8. Juli 2024 sei vollumfänglich aufzuheben;
3. Verfahrens Antrag:



Das Rekursverfahren sei bis zur rechtskräftigen Erledigung des eingeleiteten Zivilverfahrens vor dem Kreisgericht zu sistieren.

Alles unter voller Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil sie sich mit den Argumenten des Einsprechers im Einspracheentscheid nicht oder nur teilweise auseinandergesetzt habe. In materieller Hinsicht wird ausgeführt, die künstliche Entlüftung der Tiefgarage erfolge nicht normkonform und die Luft-Wasser-Wärmepumpe genüge dem Vorsorgeprinzip nicht. Das geplante Mehrfamilienhaus sei ein massiver Klotz; es füge sich nicht ins Ortsbild ein. Das Bauvorhaben beeinträchtige den Grundwasserfluss; daran könne auch der Einbau einer 20 – 30 cm starken Kiesschicht unter dem Fundament nichts ändern. Die Meteorwasserableitung sei ebenfalls ungenügend. Schon heute versickere das anfallende Regenwasser schlecht; künftig werde wegen der Überbauung noch zusätzliches Meteorwasser auf das Grundstück des Rekurrenten geleitet. Der in den Bauplänen eingetragene Niveaupunkt sei nicht nachvollziehbar. Auf dem Baugrundstück seien zudem erhebliche Geländeaufschüttungen vorgesehen; es sei deshalb kaum überprüfbar, ob das Mehrfamilienhaus die zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe einhalte. Das Treppenhaus sei nicht regelbaukonform; es bestehe keine technische Notwendigkeit, dieses ausserhalb der «Umhüllung» anzuordnen. Zudem sei unklar, ob es sich beim Tiefgaragengeschoss um einen unterirdischen Bauteil handle.

D.

a) Mit gleichlautenden Eingaben vom 20. September 2024 zu den Rekursen 1 und 2 reicht die Vorinstanz die Vorakten ein und verweist – unter Verzicht auf eine Antragstellung – auf die Begründungen im angefochtenen Entscheid.

b) Mit den beiden Vernehmlassungen vom 4. November 2024 zu den Rekursen 1 und 2 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. HSG Simon Näscher, Rechtsanwalt, Rebstein, die Rekurse unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das Bauvorhaben müsse sich auch nicht gut ins Ortsbild einfügen; es gelte lediglich das gesetzliche Verunstaltungsverbot, welches nicht verletzt sei. Der Niveaupunkt sei durch den Geometer ermittelt und von der Vorinstanz überprüft worden. Die Tiefgarage sei ein unterirdischer Bauteil und damit von der Einhaltung des Grenzabstands befreit. Treppenhäuser und Liftanlagen dürften – entgegen der Ansicht der Rekurrenten – die «Umhüllung» durchstossen. Der Versickerungsnachweis sei mit dem Baugesuch vorgelegt worden; er bestätige, dass das Meteorwasser auf dem Baugrundstück versickern könne. Auch für die Luft-Wasser-Wärmepumpe lägen alle Nachweise vor; sie zeigten auf, dass sämtliche lärmschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt seien.



c) Mit Amtsbericht vom 22. Januar 2025 führt das Amt für Umwelt (AFU) zur Tiefgaragenentlüftung aus, die Baubewilligung sei zu Recht erteilt worden, ohne dass die detaillierte Entlüftung bekannt sei. Nur bei grossen, lufthygienisch relevanten Tiefgaragen müsse die Abluftführung zwingend in den Baugesuchsunterlagen konkretisiert sein. Bei einer Tiefgarage – wie der vorliegenden – mit 12 Abstellplätzen sei der induzierte Verkehr mit sechs Wagenbewegungen je Stunde vernachlässigbar und der Aspekt der Entlüftung untergeordnet. In Bezug auf die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird vorgebracht, dass es sich bei den geplanten Anlagen um sehr leise Modelle handle. Der massgebende Planungswert werde – unabhängig davon, ob geheizt oder gekühlt werde – deutlich unterschritten. Zusätzliche Nachweise oder Abklärungen zu Alternativstandorten erübrigten sich damit. Im Weiteren werde im Baugesuch plausibel aufgezeigt, dass das Bauvorhaben zu keiner unzulässigen Durchflussreduktion des Grundwassers führe und die Versickerung des anfallenden Meteorwassers auf dem Baugrundstück umsetzbar sei.

E.

a) Mit Replik vom 19. Februar 2025 im Rekurs 1 bringt der Rekurrent 1 ergänzend vor, das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses liege an der Südfassade nicht unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurück und die Gebäudelänge der beiden Bauten zusammen überschreite die zulässige Maximallänge bei Weitem.

b) Mit Replik vom 20. Februar 2025 im Rekurs 2 führt der Vertreter des Rekurrenten 2 ebenfalls aus, dass das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses an der Südfassade nicht unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurückliege und dass aufgrund der zutage tretenden gemeinsamen Tiefgarage das gesamte Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge überschreite. Zudem sei die Tiefgarage nicht unterirdisch, weshalb sie den Grenzabstand verletze.

c) Der Vertreter des Rekursgegners reicht am 21. Februar 2025 ebenfalls eine kurze Stellungnahme zu den Rekursen 1 und 2 ein.

d) Mit Schreiben vom 20. März 2025 verzichtet die Vorinstanz auf eine weitere Stellungnahme.

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 Rekursberechtigungen sind 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 8. Juli 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.

Der Rekurrent 2 beantragt, das Rekursverfahren sei für die Dauer des bereits anhängig gemachten Zivilverfahrens zu sistieren.

3.1 Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Erledigung des Verfahrens und bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus gewichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, 2. Aufl., N 1093). Eine Sistierung ist somit u.a. dann begründet, wenn das Ergebnis des Verfahrens von jenem eines anderen Verfahrens abhängt oder wenn ein enger sachlicher Zusammenhang zu einem anderen Verfahren besteht.

3.2 Der Rekurrent 2 hatte neben seiner öffentlich-rechtlichen Einsprache (Art. 153 PBG) auch privatrechtliche Einsprache (Art. 154 PBG) nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) bei der Vorinstanz erhoben. Damit hat er sich bewusst dafür entschieden, die privatrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens – zumindest jene nach Art. 684 ZGB – im öffentlich-rechtlichen Verfahren überprüfen zu lassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist ihm dadurch die zusätzliche Beschreitung des Zivilrechtswegs in gleicher Sache verwehrt (Urteil des Bundesgerichtes 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 Erw. 5.4 f.), weshalb bei dieser Konstellation von vornherein kein Sistierungsgrund gegeben ist.



3.3 Auch soweit der Rekurrent 2 – über die Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB hinaus – bei der Vorinstanz auch eine «übrige privatrechtliche Einsprache» im Sinn von Art. 155 PBG zur Geltendmachung eines im Privatrecht begründeten Abwehranspruchs erhoben hatte, besteht zwischen dem öffentlich-rechtlichen und dem zivilgerichtlichen Verfahren kein enger sachlicher Zusammenhang, der eine Sistierung rechtfertigt. Die Inhalte einer «übrigen privatrechtlichen Einsprache» im Sinn von Art. 155 PBG und jene des öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzes, wie er namentlich durch Bau- und Zonenvorschriften gewährleistet wird, bestehen nämlich grundsätzlich immer selbstständig nebeneinander (Urteil des Bundesgerichtes 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 Erw. 5.1). Das Begehren um Verfahrenssistierung ist folglich abzuweisen.

4.

Der Rekurrent 2 beanstandet eine Verletzung seines Gehörsanspruchs durch die Vorinstanz, weil diese sich nicht mit allen Vorbringen in seiner Einsprache auseinandergesetzt habe.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BUDE Nr. 98/2024 vom 6. Dezember 2024 Erw. 3.3). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Dies ist möglich, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen). Die Vorinstanz führte in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses aus, gestützt auf welche Überlegungen sie der Einsprache keine Folge leistete. Sie hat sich mit den Einwänden des Einsprechers eingehend auseinandergesetzt. Entsprechend war es dem Rekurrenten 2 ohne weiteres möglich, den angefochtenen Beschluss sachgerecht anzufechten, was er mit seiner Eingabe vom 29. August 2024 auch ausführlich tat. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt somit nicht vor.

5.

Der Rekurrent 1 beanstandet, dass der angefochtene Baubewilligungs- und Einspracheentscheid von der Vorinstanz mittels Zirkularbeschluss gefasst worden sei. Seine Einwände gegen das Bauvorhaben seien dadurch in der Baubehörde nicht einmal diskutiert worden.



5.1 Kollegialbehörden sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Sind Ersatzmitglieder gesetzlich vorgesehen, so muss die Behörde vollzählig besetzt sein (Art. 22 Abs. 1 VRP). Zur gültigen Beschlussfassung ist die Zustimmung der Mehrheit der Anwesenden erforderlich. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmengleichheit ist der Antrag angenommen, für den der Vorsitzende stimmt (Art. 22 Abs. 2 VRP). Nach Art. 22 Abs. 3 VRP kann die Geschäftsordnung auch Zirkulationsbeschlüsse vorsehen.

5.2 Im «Geschäftsreglement des Gemeinderates Z.____ und der Kommissionen» (in der Fassung von 1. Januar bis 31. Dezember 2024) wird auf S. 5 der Zirkulationsbeschluss geregelt und bestimmt, dass – falls ein Geschäft keinen Aufschub bis zur nächsten Sitzung duldet und sich eine ausserordentliche Sitzung nicht rechtfertigt – der Gemeinderat auf dem Zirkulationsweg beschliessen kann. Weiter bedarf der Zirkulationsbeschluss der Zustimmung von wenigstens vier Mitgliedern. Das Resultat des Zirkulationsbeschlusses wird protokolliert und an der nächsten Sitzung bekannt gegeben.

5.3 Aus dem angefochtenen Beschluss ergibt sich mit keinem Wort, weshalb dieser als Zirkulationsbeschluss gefasst wurde. Weder wird ein Grund dafür aufgezeigt, noch ergibt sich aus dem Beschluss oder den eingereichten Vorakten, ob die erforderliche Zustimmung von vier Mitgliedern vorlag oder nicht. Unter diesen Umständen ist sehr fraglich, ob von der Vorinstanz über das Baugesuch zu Recht in Form eines Zirkularbeschlusses entschieden wurde, zumal auch nicht ersichtlich ist, weshalb eine normale – und zudem bereits seit August 2023 hängige – Bauangelegenheit plötzlich derart dringlich war, dass über diese nicht auch nach den Sommerferien der Vorinstanz noch hätte entschieden werden können. Die Frage kann aber letztlich offenbleiben, nachdem der angefochtene Beschluss – wie die folgenden Erwägungen zeigen – aus anderen Gründen ohnehin aufgehoben werden muss.

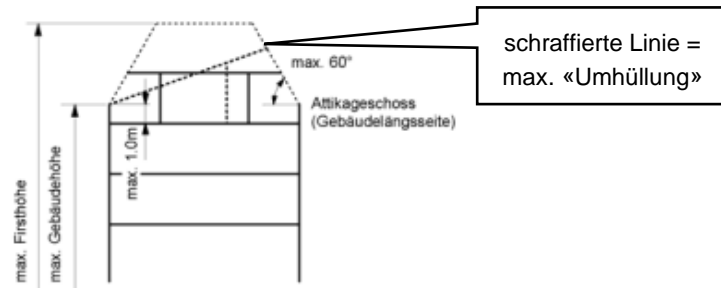
6.

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen, das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses sei nicht regelbaukonform. Zum einen sei es nicht ausreichend von der Südfassade zurückversetzt und zum anderen sei die Erstellung des Treppenhaus- und Liftaufbaus an der Nordseite (ausserhalb der maximalen «Umhüllung») nicht zulässig.

6.1 Der Begriff des Attikageschosses ist im Baugesetz – welches vorliegend nach wie vor Anwendung findet (vgl. vorstehende Erw. 2) – nicht geregelt. Folglich richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit eines Attikageschosses bzw. dessen Ausbaus ausschliesslich nach den kommunalen Bauvorschriften. Nach Art. 7 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 19. Januar 2007 (BauR) gelten Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurückliegen, als Dachgeschosse (max.

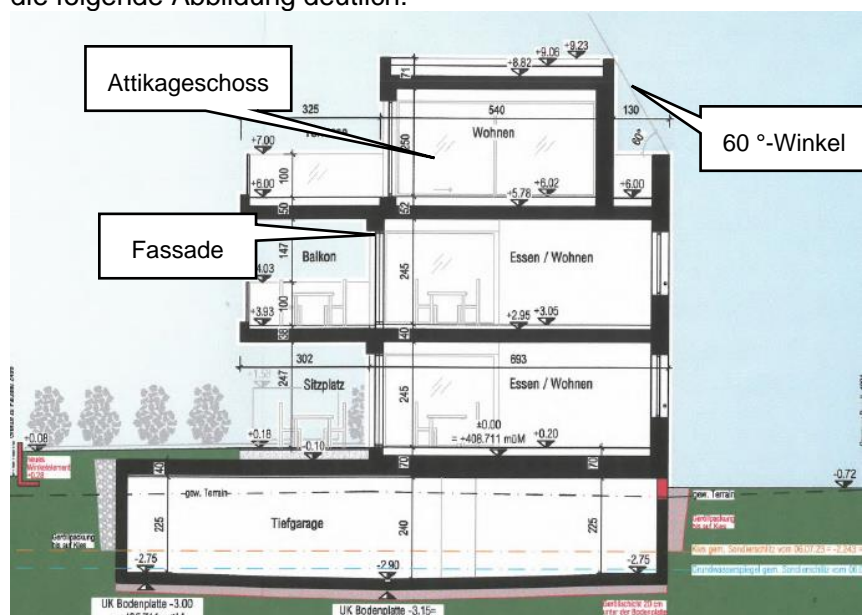


«Umhüllung»). Diese Beschränkung gilt nur auf den Gebäudelängsseiten. Das BauR enthält zu dieser Bestimmung die folgende Skizze:



Der Wortlaut der Bestimmung wie auch die Darstellung in der Skizze zeigen klar und deutlich, dass das Mass des Zurückliegens des Attikageschosses von der Gebäudelängsfassade das entscheidende Kriterium für dessen Beurteilung ist.

6.2 Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch und nach ständiger Rechtsprechung 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 (VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.4; BUDE Nr. 76/2024 vom 17. September 2024 Erw. 4.2 mit vielen Hinweisen). Das bedeutet also, dass auch vorliegend das Attikageschoss des Mehrfamilienhauses unter einem Winkel von 60 ° von der Längsfassade des Mehrfamilienhauses zurückversetzt sein müsste. Dass das Attikageschoss diese Vorgabe nicht einhält, macht die folgende Abbildung deutlich:





Das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses liegt sowohl im West- als auch im Ostteil des Gebäudes nicht unter einem Winkel von 60 ° von der südlichen Gebäudelängsseite zurück, sondern ist in diesen beiden Bereichen mit der Fassade des darunter liegenden Obergeschosses nahezu bündig. Nur von der nördlichen Gebäudelängsseite weicht es unter einem Winkel von 60 ° zurück. Damit verstösst das Bauvorhaben gegen die Bestimmung von Art. 7 Abs. 3 BauR. Das Attikageschoss hätte demnach als Vollgeschoss gezählt werden müssen, womit das Bauvorhaben in der zweigeschossigen W2b von vornherein nicht hätte bewilligt werden dürfen.

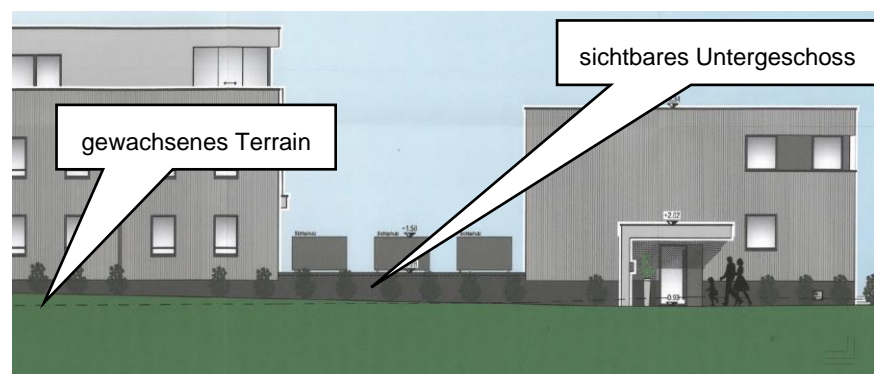
6.3 Nachdem vorliegend also nicht von einem Attika-, sondern von einem (unzulässigen) dritten Vollgeschoss auszugehen ist, kann die von den beiden Rekurrenten aufgeworfene Frage, ob der geplante, an der nördlichen Gebäudelängsseite liegende, fassadenbündige Treppenhaus- und Liftaufbau im Attikageschossbereich zulässig wäre oder nicht, offenbleiben.

7.

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen weiter, dass aufgrund der zutage tretenden gemeinsamen Tiefgarage das gesamte Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge überschreite.

7.1 Nach Art. 8 BauR gilt in der W2b eine höchstzulässige Gebäudelänge von 35 m. Nach Art. 7 Abs. 7 BauR bezeichnet die Gebäudelänge die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.

7.2 Die Darstellung «Nordostfassade EFH & MFH 1:00» zeigt folgendes Bild:



Den Rekurrenten ist beizupflichten, dass das gemeinsame Untergeschoss, welches die Tiefgarage für das Ein- und das Mehrfamilienhaus aufnehmen soll, nordostseitig zu einem grossen Teil über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung tritt. Es kann somit keine Rede davon sein, dass das Untergeschoss allseitig unter dem gestalteten Terrain liegt. Aus diesem Grund zählt es, weil es die beiden geplanten



Hochbauten sichtbar miteinander verbindet, auch zur gemeinsamen Fassade und ist folglich zur Gebäudelänge zu zählen. Durch dieses sichtbare Untergeschoss resultiert eine Gebäudelänge von rund 56 m, was in der W2b nicht zulässig ist.

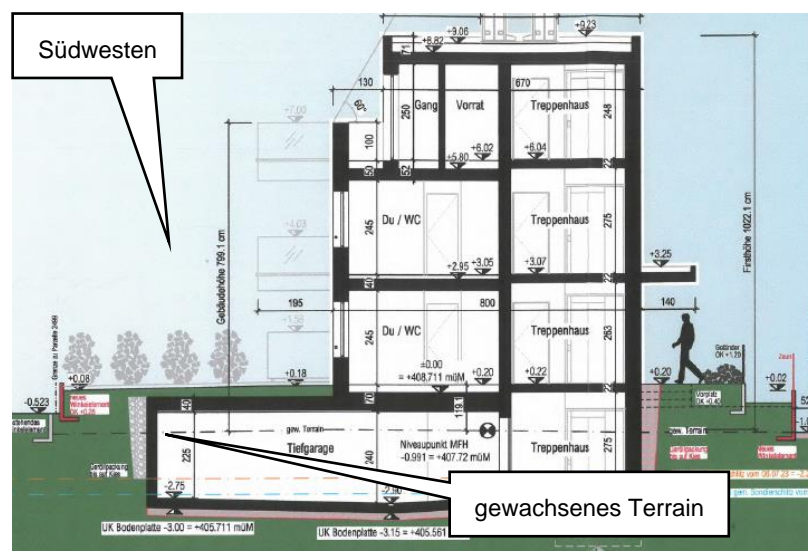
8.

Der Rekurrent 2 wendet zudem ein, die Tiefgarage sei nicht unterirdisch, weshalb sie den Grenzabstand verletze.

8.1 In der W2b gilt nach Art. 8 BauR ein grosser Grenzabstand von 7 m, wobei dieser gemäss Fussnote 1 zu Art. 8 BauR auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite, vorliegend also vor der Südwestfassade, einzuhalten ist.

8.2 Den Plänen kann entnommen werden, dass das Tiefgaragengeschoss entlang der Südwestfassade lediglich einen Grenzabstand von knapp 2,5 m anstatt von 7 m einhält. Die Vorinstanz führt diesbezüglich im Einspracheentscheid aus, die Tiefgarage liege überall unter dem gestalteten Terrain und gelte damit gemäss ihrer ständigen Praxis als unterirdischer Bauteil, der von der Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften befreit sei.

8.3 Nach Art. 7 Abs. 6 BauR gelten Bauten allerdings ausdrücklich nur dann als unterirdisch, wenn sie sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen. Der folgenden Darstellung kann unschwer entnommen werden, dass das umstrittene Tiefgaragengeschoss südwestseitig zwar unter dem gestalteten, gleichzeitig aber deutlich über dem gewachsenen Terrain liegt:



8.4 Die Argumentation der Vorinstanz, es entspreche ihrer Praxis, schon dann von einem unterirdischen Bauteil auszugehen, wenn dieser wenigstens unter dem gestalteten Terrain liege, geht am klaren Wortlaut von Art. 7 Abs. 6 BauR und damit am Willen der Bürgerschaft vor-



bei. Sollte die Baubehörde der Auffassung sein, der Wortlaut des kommunalen Baureglements sei zu streng formuliert, ist es an ihr, für dessen Anpassung im dafür vorgesehenen Nutzungsplanverfahren zu sorgen. Hingegen ist es nicht statthaft, sich über den klaren Wortlaut des Baureglements hinwegzusetzen und es im Baubewilligungsverfahren einfach nicht anzuwenden. Folglich handelt es sich bei der umstrittenen Tiefgarage um keinen unterirdischen Bauteil, weshalb dieser auch nicht von der Einhaltung des Grenzabstands befreit ist.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das umstrittene Bauvorhaben ein unzulässiges Attikageschoss und eine nicht regelbaukonforme Gebäudelänge aufweist. Zudem handelt es sich beim Untergeschoss nicht um einen unterirdischen Bauteil im Sinn des kommunalen Baureglements. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 8. Juli 2024 sind deshalb mitsamt allen kantonalen Verfügungen aufzuheben. Die beiden Rekurse erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

10.

Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Einwände der Rekurrenten 1 und 2 einzugehen.

11.

11.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für die beiden Rekursverfahren beträgt je Fr. 2'000.–, gesamthaft Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

11.2 Der vom Rekurrenten 1 am 19. August 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

11.3 Der vom Rekurrenten 2 am 12. August 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

12.

Die Rekurrenten 1 und 2 sowie der Rekursgegner stellen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

12.1 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).



12.2 Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise.

12.3 Der Rekurrent 1 obsiegt zwar mit seinen Anträgen. Er ist jedoch nicht anwaltlich vertreten. Nachdem er zudem keine Begründung vorbringt, weshalb ihm ausnahmsweise eine Umtriebsentschädigung zugesprochen werden sollte, ist sein Begehren abzuweisen.

12.4 Der Rekurrent 2 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 Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

12.5 Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Seine Begehren sind deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 24-5316 von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Rekurs Nr. 24-5318 von B.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

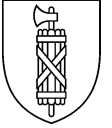
c) Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 8. Juli 2024 (Baubewilligung und Einspracheentscheid) sowie sämtliche kantonalen Verfügungen werden aufgehoben.

2.

a) C.____, Z.____, wird für die beiden Rekursverfahren Nrn. 24-5316 und 24-5318 eine Entscheidunggebühr von gesamthaft Fr. 4'000.– auferlegt.

b) Der im Rekurs Nr. 24-5318 am 12. August 2024 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der im Rekurs Nr. 24-5316 am 19. August 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.



3.

a) Das Begehren von B.____ im Rekurs Nr. 24-5318 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.-.

b) Das Begehren von A.____ im Rekurs Nr. 24-5316 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Die Begehren von C.____ in den Rekursverfahren Nrn. 24-5316 und 24-5318 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin