



Fall-Nr.:	24-5426
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	07.03.2025
Entscheiddatum:	31.01.2025

BUDE 2025 Nr. 009

Baurecht, Art. 147 PBG, Art. 5 BV. Mit Auflagen und Bedingungen können nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt namentlich nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (Erw. 3.2). Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosshöhe ist kein Bauhindernis von untergeordneter Bedeutung. Zudem wäre eine entsprechende Auflage zur Behebung dieses Mangels aufgrund der erheblichen Auswirkungen (u.a. tiefere Abgrabungen, Veränderungen am Erscheinungsbild) auch nicht genügend bestimmbar gewesen. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung somit auch unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips zu Recht verweigert (Erw. 3.3). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 9 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-5426

Entscheid Nr. 9/2025 vom 31. Januar 2025

Rekurrentin

A.____,
vertreten durch lic.iur. Lorenzo Marazzotta, Rechtsanwalt,
Grütstrasse 55, 8802 Kilchberg

gegen

Vorinstanz

Bau- und Umweltkommission der Z.____
(Entscheid vom 2. Juli 2024)

Rekursgegnerin

B.____,
vertreten durch M.A. HSG Linus Hofmann, Rechtsanwalt, sowie
MLaw Livia Rüegg, Rechtsanwältin, Lattenhofweg 4,
8640 Rapperswil-Jona

Betreff

Baugesuch (Neubau Wohn- und Geschäftshaus)



Sachverhalt

A.

A.____, Z.____, ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 001, 002 sowie 003, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Z.____ vom 9. März 2011 in der Kernzone K3 A. Sie sind mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 004 sowie 005 überbaut. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen verläuft die M.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse). Im Süden grenzen die Grundstücke Nrn. 002 und 003 zudem an den N.____weg (Gemeindestrasse 3. Klasse).

B.

a) Mit Baugesuch vom 28. November 2022 beantragte A.____ bei der Bau- und Umweltkommission der Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 004 und 005 sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage.

b) Innert der Auflagefrist vom 15. bis 28. August 2023 erhob unter anderem die B.____, Y.____, vertreten durch M.A. HSG Linus Hofmann, Rechtsanwalt, Rapperswil-Jona, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschluss vom 2. Juli 2024 hiess die Bau- und Umweltkommission der Z.____ die Einsprachen gegen das Bauvorhaben gut und verweigerte die Baubewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses. Zur Begründung führte sie auf, das Vorhaben verletze unter anderem Art. 8 des Baureglements der Z.____ vom 9. März 2011 (abgekürzt BauR), da die zulässige Anzahl der möglichen Geschosse in der Kernzone K3 A nicht eingehalten werde. So überrage das geplante Untergeschoss mit der Tiefgarage den Niveaupunkt um mehr als 1,5 m, weshalb dieses nach Art. 6 Abs. 2 BauR nicht mehr als Untergeschoss, sondern als Vollgeschoss beurteilt werden müsse. Das Vorhaben weise somit vier anstelle der in der Kernzone K3 A maximal erlaubten drei Vollgeschosse auf.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____, vertreten durch lic.iur Lorenzo Marazzotta, Rechtsanwalt, Kilchberg, mit Schreiben vom 31. Juli 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid und die Ablehnung des Baugesuchs betreffend Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Grundstück Nr. 001, 002 und 003, M.____strasse 6 (Beschluss-Nr. 2024-83 und 2024-84) je vom 2. Juli 2024 seien aufzuheben und demgemäss sei das Baugesuch zu bewilligen; eventualiter sei die Angelegenheit zur weiteren Prüfung des Baugesuchs an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.
2. alles unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.



Zur Begründung wird unter anderem geltend gemacht, die verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke seien entgegen der vorinstanzlichen Beurteilung hinreichend erschlossen. Bei der Überschreitung der zulässigen Anzahl Geschosse handle es sich zudem lediglich um eine geringfügige Abweichung vom Baureglement, welche ohne Weiteres auflageweise durch eine Anpassung der Baupläne hätte behoben werden können. Zudem gehe die Vorinstanz fälschlicherweise davon aus, dass für Einfahrten in eine öffentliche Strasse eine Sichtzone gemäss kantonalem Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) verfügt werden müsse. Art. 100 f. StrG beziehe sich lediglich auf den Bestand und die Nutzung von öffentlichen Strassen und sei auf private Einfahrten in eine öffentliche Strasse nicht anwendbar. Eine öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Sichtzone könne somit von vorneherein nicht verlangt werden.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 25. September 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentin abzuweisen, soweit auf ihn eingetreten werden könne.

b) Mit Vernehmlassung vom 21. Oktober 2024 beantragt die Rekursgegnerin, neu zusätzlich vertreten durch MLaw Livia Rüegg, Rechtsanwältin, Rapperswil-Jona, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, das geplante Bauprojekt habe eine signifikante Verkehrszunahme zur Folge. Der N.____weg, als Einbahnstrasse und Gemeindestrasse 3. Klasse, genüge nicht für eine hinreichende Erschliessung der Baugrundstücke. Weiter sei die Überschreitung der massgeblichen Geschosszahl kein Hindernis von untergeordneter Bedeutung, weshalb eine auflageweise Änderung nicht zulässig sei. Zudem werde darauf hingewiesen, dass die Sichtzonen nicht verfügt worden seien. Darüber hinaus liege weder eine Zustimmung der Rekursgegnerin noch eine rechtliche Eigentumsbeschränkung für den Teil der Sichtzone auf dem Grundstück der Rekursgegnerin vor. Schliesslich fehle es auch an den notwendigen Besucherparkplätzen.

E.

a) Mit Schreiben vom 25. November 2024 teilt der Verfahrensleiter der instruierenden Rechtsabteilung den Verfahrensbeteiligten mit, dass der Rekurs voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg habe. Unbestritten sei, dass das Untergeschoss den Niveaupunkt um mehr als 1,5 m überrage und somit nach Art. 6 Abs. 2 BauR als Vollgeschoss zähle. In der Konsequenz werde dadurch die zulässige Geschosszahl in der Kernzone K3 A nach Art. 8 BauR überschritten. Die Verletzung einer derart grundlegenden Baurechtsnorm könne entgegen der Ansicht der Rekurrentin nicht auflageweise behoben werden.

b) Mit Schreiben vom 6. Dezember 2024 nimmt die Rekurrentin zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten sowie zur vorläufigen Beurteilung des Verfahrensleiters Stellung. Gleichzeitig reicht sie



Planvarianten ein, welche aufzeigen sollen, dass mittels einer Anpassung im Untergeschoss (Autolift anstelle Einfahrtsrampe) die Anforderungen der Geschossigkeit eingehalten werden könnten. Der Rest der Baute bliebe dadurch unverändert. Somit stelle die Anpassung der projektierten Tiefgarage auf den verlangten Niveaupunkt eine unwesentliche Projektänderung dar, welche auflagenweise hätte verfügt werden können.

c) Mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2024 weist die Rekursgegnerin erneut darauf hin, dass die Einhaltung der Geschossigkeit nicht mittels einer Auflage in der Baubewilligung aufgenommen werden könne. Bei den eingereichten Plänen handle es sich lediglich um Varianten und es sei völlig unklar, wie das Bauprojekt resp. das Untergeschoss schlussendlich ausgestaltet werden solle. Solche Varianten seien mitten in einem Baubewilligungsverfahren nicht zulässig. Überdies würde eine auflagenweise Anpassung zur Einhaltung der Geschossigkeit das rechtliche Gehör der Rekursgegnerin verletzen.

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.

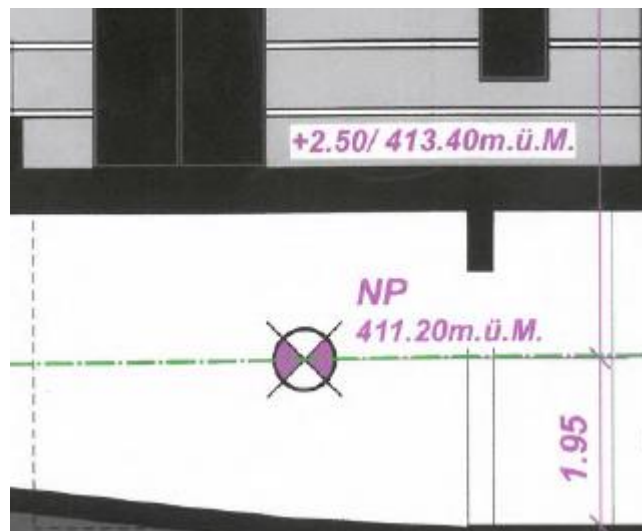
2.

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 2. 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 2017/1/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin macht geltend, die Überschreitung der zulässigen Geschosszahl nach Art. 8 BauR hätte die Vorinstanz auflageweise berichtigen können. Hierzu wären lediglich untergeordnete Projektanpassungen nötig gewesen. Eine Abweisung des Baugesuchs aufgrund dieses untergeordneten Projektierungsmangels halte auch vor dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsprinzips nicht stand.

3.1 Gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR sind in der Kernzone K3 A maximal drei Vollgeschosse erlaubt. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt (Art. 6 Abs. 1 BauR). Geschosse, welche bis Oberkante fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,5 m überragen und Oberkante Decke des Erdgeschossfussbodens an keiner Stelle mehr als 3,0 m über dem gewachsenen Terrain liegen, gelten als Untergeschoss (Abs. 2). Wie von der Vorinstanz festgehalten und von der Rekurrentin auch nicht bestritten, überragt das Untergeschoss, gemessen ab Oberkante Decke, den Niveaupunkt um 2,2 m und gilt somit als Vollgeschoss. Damit weist der geplante Neubau vier anstelle der nach Art. 8 Abs. 2 BauR maximal erlaubten drei Vollgeschosse auf, womit die Geschossigkeit nicht eingehalten ist. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Vorinstanz diesen Mangel mittels Auflage hätte beheben können.



Ausschnitt Ostfassade 1:100 vom 4. Mai 2023

3.2 Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich ist. Während Bedingungen die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig machen, sind Auflagen erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung. Sie auferlegen dem Adressaten der Bewilligung ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen. Mit Auflagen



und Bedingungen können nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen ist demgegenüber in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Nur die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, kann in ein späteres Verfahren verwiesen werden (BDE Nr. 40/2020 vom 8. Mai 2020 Erw. 12.1 mit Hinweis auf Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/IV/4; vgl. auch S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 147 N 5). Genügt ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen aber grundsätzlich nicht, kann es im Regelfall nicht mit Auflagen und Bedingungen «gerettet» werden. Dann bedarf es einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung (S. STAUB, a.a.O., Art. 147 N 4; vgl. auch BDE Nr. 13/2021 vom 3. Februar 2021 Erw. 4.4). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt namentlich nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (BDE Nr. 29/2021 vom 8. April 2021 Erw. 4.1; BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.3.1). Daraus ergibt sich, dass auflagenweise nur eindeutig bestimmbare Änderungen verfügt werden können (S. STAUB, a.a.O., Art. 147 N 4; P. LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 38-39 N 15a).

3.3 Das vorliegende Vorhaben hält die maximal zulässige Anzahl der Geschosse nach Art. 8 Abs. 2 BauR nicht ein, resp. ist das Tiefgaragengeschoss aufgrund der Höhe nach Art. 6 Abs. 2 BauR als Vollgeschoss zu werten. Es handelt sich bei Art. 8 Abs. 2 BauR um eine Norm grundlegender Natur, die zwingend einzuhalten ist. Eine auflagenweise Behebung des Mangels ist mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen somit per se nicht möglich. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin zeigen die mit Stellungnahme vom 6. Dezember 2024 eingereichten Planunterlagen zudem auf, dass eine Behebung dieses Mangels nicht bloss mit einer untergeordneten Anpassung hätte erfolgen können. Gemäss den eingereichten Planunterlagen müsste die Erschliessung der Tiefgarage grundlegend angepasst werden, damit die Voraussetzungen nach Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 8 Abs. 2 BauR eingehalten wären. Diese Anpassung wirkt sich u.a. auch auf das Erscheinungsbild des Neubauprojekts aus und hätte tiefere Abgrabungen zur Folge. Dabei lässt sich nicht ohne weiteres sagen, ob diese Änderungen denn auch bewilligungsfähig wären. Der Rekursgegnerin ist beizupflichten, dass eine derart umfassende Anpassung zwingend unter Einbezug von einspracheberechtigten Dritten in einem neuen Baubewilligungsverfahren geprüft werden müsste, sei es als Korrektorgesuch oder im Rahmen eines gänzlich überarbeiteten Projekts (vgl. auch BDE Nr. 13/2021 vom 3. Februar 2021 Erw. 4.4; GVP 1990 Nr. 18). Dies steht auch nicht im Widerspruch zum verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV), da es sich vorliegend nicht um einen



untergeordneten Mangel handelt und eine Auflage als mildere Massnahme zum Bauabschlag nicht in Frage kommt (vgl. P. LUDWIG, a.a.O., Art. 38-39 N 15). Weiter kommt hinzu, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern die Vorinstanz eine solch umfassende Anpassung lediglich mittels Auflage in der Baubewilligung hätte umschreiben und verfügen können. Wie die eingereichten Planunterlagen der Rekurrentin gerade belegen, ist ohne Planunterlagen gar nicht nachvollziehbar, wie die Mängel zu beheben wären und welche Auswirkungen (baurechtlich, konzeptionell und gestalterisch) eine Anpassung nach sich ziehen würde. Somit war nicht eindeutig bestimmbar, mit welchen baulichen Massnahmen eine Behebung des Mangels hätte herbeigeführt werden können, was ebenfalls gegen die Möglichkeit einer entsprechenden Auflage spricht.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das Vorhaben aufgrund der Überschreitung der maximalen Geschosshöhe nach Art. 8 BauR zu Recht verweigert hat. Eine Überschreitung der maximalen Geschosshöhe hätte nicht mittels Auflage «geheilt» werden können, da es sich um eine grundlegende Baunorm und keinen untergeordneten Mangel handelt. Eine – wie von der Rekurrentin geltend gemachte – Anpassung hätte deshalb unter Einbezug von einspracheberechtigten Dritten zu erfolgen. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Ergebnis braucht auf die weiteren Einwände der Rekurrentin an sich nicht mehr eingegangen zu werden. Aus verfahrensökonomischen Überlegungen scheinen indessen folgende summarischen Ausführungen angezeigt.

5.1 Die Rekurrentin bringt vor, das Baugesuch hätte nicht aufgrund der fehlenden Klassierung des N.____wegs oder der M.____strasse als Gemeindestrassen 2. Klasse verweigert werden dürfen. Die Einteilung der Gemeindestrassen erfolge durch die Politischen Gemeinden nach den tatsächlichen Verhältnissen und der Zweckbestimmung der jeweiligen Strasse und somit nach deren tatsächlichen oder geplanten Funktion. Die Argumentation der Rekurrentin ist nicht von der Hand zu weisen, obliegt es in der Tat der Planungsbehörde zu prüfen, welcher Klasse eine Gemeindestrasse zuzuteilen ist. Dabei kann auf BDE Nr. 27/2021 vom 22. April 2021 Erw. 8.2 verwiesen werden, in dem ausgeführt wird, dass Quartierstrassen, die für mehrere Wohneinheiten Erschliessungsfunktionen übernehmen, meist die Voraussetzungen für eine Einteilung als Gemeindestrasse zweiter Klasse erfüllen. Strassen innerhalb des Baugebiets sind daher in der Regel als Gemeindestrassen zweiter und nur in seltenen Fällen als Gemeindestrassen dritter Klasse einzuteilen (BUDE Nr. 53/2023 vom 23. Mai 2023 Erw. 4.1.4). Für die Beurteilung, ob in rechtlicher Hinsicht eine hinreichende Erschliessung vorliegt, genügt demgegenüber der Umstand, dass überhaupt erst eine öffentliche Feinerschliessung vorhanden ist.



Dies wäre vorliegend mit dem N.____weg sowie der M.____strasse als Gemeindestrassen 3. Klasse erfüllt (vgl. zum Ganzen BUDE Nr. 101/2024 vom 17. Dezember 2024 Erw. 3).

5.2 Die Vorinstanz sowie die Rekursgegnerin erachten den N.____weg auch in tatsächlicher Hinsicht als ungenügend, da er für den geplanten Verkehrszuwachs ungeeignet sowie nur als Einbahnstrasse signalisiert sei und die Einmündung in das übergeordnete Strassen-netz nicht ausreichend gesichert wäre. Die Rekurrentin bestreitet hingegen, dass das Bauvorhaben zu einer (massiven) Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen würde und ist der Ansicht, dass dieses für die Verkehrssicherheit nicht massgebend sei. Den Vorakten lässt sich nicht entnehmen, dass ein Verkehrsgutachten erstellt worden wäre oder anderweitige Abklärungen zum bestehenden und zukünftigen Verkehrsaufkommen stattgefunden hätten. Somit lassen sich auch keine konkreten Aussagen darüber treffen, ob ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit dem vorhandenen Verkehrssystem verträglich wäre. Allein der Umstand, dass es sich beim N.____weg um eine Einbahnstrasse handelt, spricht nicht per se gegen eine hinreichende Erschliessung, handelt es sich doch um einen breiten, geradeverlaufenden und übersichtlichen Strassenabschnitt. Bezüglich der tatsächlichen Erschliessung wären bei einem allfälligen zukünftigen Bauvorhaben somit weitergehende Abklärungen zu treffen.

5.3 Die Rekurrentin ist zudem der Ansicht, für die Einfahrt vom Grundstück Nr. 002 in den N.____weg sei keine Sichtzone im Sinn von Art. 100 f. StrG notwendig, da diese sich lediglich auf den Bestand und die Nutzung der öffentlichen Strasse beziehe. In den eingereichten Baugesuchsunterlagen seien deshalb «Sichtweiten» für die Garagenzufahrt ausgewiesen.

Sichtzonen sind Bereiche auf dem an die Strasse anstossenden Land, die aus Gründen der Verkehrssicherheit offen zu halten sind (Art. 101 Abs. 2 StrG). Sie drängen sich entgegen der Ansicht der Rekurrentin gerade im unmittelbaren Bereich von Zufahrten in öffentliche Strassen auf (BUDE Nr. 21/2022 vom 4. März 2022 Erw. 6.1). Sichtzonen sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Nebst der gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV) muss für Sichtzonen somit ein ausreichendes öffentliches Interesse namhaft gemacht werden können (Art. 36 Abs. 2 BV). Dieses muss zudem gegenüber den ihm entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen, sonst ist die Eigentumsbeschränkung unverhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BV; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/IV/4; BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 5.8; BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 6.2.4; BUDE Nr. 94/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 2.3). Ob die vorliegende Sichtzone verhältnismässig wäre, kann offengelassen werden. Im Rahmen eines zukünftigen Bauvorhabens wäre jedoch u.a. zu berücksichtigen, dass die Sichtzone gemäss dem eingereichten Sichtweitennachweis vom 4. Mai 2023 auch auf dem Nachbargrundstück Nr. 790R zu liegen käme und darüber hinaus bestehende



Parkplätze tangieren würde, welche mit einer allfälligen, freizuhalten- den Sichtzone nicht vereinbar wären (D. GMÜR, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 101 N 5).

6.

6.1 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 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 Rekurrentin zu überbinden.

6.2 Der von der Rekurrentin am 12. August 2024 geleistete Kosten- vorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

7.

Rekurrentin, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und ange- messen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschä- digung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unter- liegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

7.3 Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfah- ren 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.– zuzüglich 4% Barauslagen (Art. 28^{bis} HonO), insgesamt also auf Fr. 2'860.– festzulegen; sie ist von der Rekurrentin zu bezah- len. Weil die zu entschädigende Rekursgegnerin selber mehrwertsteu- erpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belas- tete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Daher muss die Mehr- wertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kos- ten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, La- chen/St.Gallen 2004, S. 194).



7.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, a.a.O., S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, Z.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 12. August 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der B.____, Y.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt die B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.–.

b) Das Begehren von A.____ 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
Regierungspräsidentin