



Fall-Nr.:	24-5900
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	29.01.2025
Entscheiddatum:	08.01.2025

BUDE 2025 Nr. 002

Baurecht, Art. 139 und 148 PBG. Das PBG regelt in Art. 148 lediglich die Geltungsdauer der Baubewilligung, soweit von dieser noch nicht Gebrauch gemacht wurde. Die von der Vorinstanz ursprünglich verfügte Befristung ist hiervon zu unterscheiden, da sie eine Zustimmung darstellt, die Bauten und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum zu errichten (Erw. 3.1). Eine Verlängerung der Geltungsdauer gibt es nicht. Vielmehr muss ein neues Baugesuch eingereicht werden, welches den Antrag auf erneute Erteilung einer befristeten Nutzungsbewilligung oder auf Erteilung einer unbefristeten Baubewilligung zum Gegenstand hat. Entsprechend ist auch das Bekanntmachungs- und Auflageverfahren (Art. 139 PBG) erneut durchzuführen. Beim vorliegend strittigen Gesuch um Verlängerung handelt es sich somit um ein neues und eigenständiges Baugesuch. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz muss ein solches neues Gesuch nicht vor Ablauf der bisherigen Befristung gestellt werden. Der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid ist daher aufzuheben (Erw. 3.2). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 2 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-5900

Entscheid Nr. 2/2025 vom 8. Januar 2025

Rekurrent

Verein A.____
vertreten durch M.A. HSG, Petar Mihajlovic, Rechtsanwalt,
Heidelbergstrasse 9, 8355 Aadorf

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission der Stadt Z.____
(Beschluss vom 14. Juni 2024)

Rekursgegner

B.____
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt,
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

Betreff

Nichteintreten auf Gesuch um Verlängerung der befristeten
Baubewilligung



Sachverhalt

A.

Das C.____areal befindet sich westlich des Stadtzentrums. Das Areal wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts überbaut und damals durch die D.____ und die E.____, hauptsächlich für den Umschlag von Stückgut, genutzt. Die Nutzung wurde in den 1990er-Jahren allmählich aufgegeben. In den 2000er-Jahren plante die D.____ das Gebiet zu überbauen und einer gemischten Nutzung zuzuführen. Aufgrund des geplanten Autobahnzubringers wurden die Pläne der D.____ sistiert. Als sich das Projekt konkretisierte, wurde ein bereits erarbeiteter Gestaltungsplan zurückgezogen. Vor diesem Hintergrund etablierten sich auf dem Areal – unter anderem auf Initiative des Vereins A.____ – diverse Nutzungen. Das C.____areal erstreckt sich insbesondere über die beiden Grundstücke Nrn. 001 und 002. Das Grundstück Nr. 001 steht im Eigentum der D.____; Der Kanton F.____ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 002. Gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 15. November 2001 ist das Areal der Wohn-Gewerbezone für viergeschossige Bauten (WG4) zugewiesen. Das Areal wird von den Bahngleisen der D.____ im Norden und den heute nicht mehr genutzten Gleisen der E.____ im Osten und Süden begrenzt. Die Gleise der E.____ wurden zurückgebaut, im Zonenplan sind die Flächen weiterhin als Verkehrsflächen ausgewiesen. Über die Länge des Areals erstreckt sich das rund 250 m lange C.____gebäude. Die Fläche vor dem C.____gebäude ist grossflächig asphaltiert. Auf jener Asphaltfläche verläuft die nicht ausparzellierte C.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), welche das Areal erschliesst. Südlich der C.____strasse befindet sich ein viergeschossiger Holzmodulbau («A.____»). Abgesehen vom A.____-Bau kann das durch die C.____strasse und die ehemaligen E.____-Gleise umschlossene Gebiet als Brache bezeichnet werden.

B.

a) Mit Baugesuch vom 2. März 2018 beantragte der Verein A.____ bei der Stadt Z.____ die Baubewilligung für eine Zwischennutzung auf dem C.____areal. Das Baugesuchsverfahren wurde unter der Verfahrensnummer 003 aufgenommen. Geplant war in einem Teil des C.____gebäudes gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen durchzuführen (in den Gesuchsunterlagen als «1.1 A.____-Halle» bezeichnet). Gemäss Nutzungskonzept sollte die Infrastruktur auf rund 300 Personen ausgelegt sein. Im Vorbereich zum Halleneingang sollte ein einfacher Getränkeausschank errichtet werden (in den Gesuchsunterlagen als «1.2 A.____-Gastro» bezeichnet). Zudem sollten insgesamt fünf 20- bzw. 40-Fuss-Schiffscontainer aufgestellt werden, welche als Ateliers genutzt werden (in den Gesuchsunterlagen als «2, 3, 4, 6.1, 6.2 Schiffscontainer» bezeichnet). Ein Container sollte nördlich der C.____strasse erstellt werden. Die übrigen Container sollten südlich der C.____strasse und westlich des A.____-Gebäudes errichtet werden. Im Aussenbereich zwischen den Containern 6.1 und 6.2 sollte aus



mehreren Hochbeeten ein Garten entstehen. Für die benötigten Gartengeräte sollte in der Nähe des A.____-Gastros ein Bauwagen erstellt werden (in den Gesuchsunterlagen als «7 Bauwagen» bezeichnet).

b) Nach Bereinigung der Einsprachen erteilte das Amt für Baubewilligungen der Stadt Z.____ mit Verfügung vom 1. Mai 2018 die Baubewilligung für das Gesuch Nr. 003 unter Bedingungen und Auflagen. Da mehrere Container die Grenzabstände bzw. Strassenabstände verletzen erteilte das Amt entsprechende Ausnahmegewilligungen. Zudem wurde die Baubewilligung wie folgt befristet:

1. [...]
2. Die Bewilligung wird bis 31. Oktober 2018 befristet. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ateliers (Container), Holzplattformen, Hochbeete sowie weitere zum bewilligten Betrieb erstellte Bauten und Anlagen unaufgefordert zu entfernen resp. ist der heutige Zustand wiederherzustellen. Zudem dürfen ab diesem Zeitpunkt keine Veranstaltungen mehr durchgeführt werden.

c) Mit Schreiben vom 29. Januar 2019 teilte der Verein A.____ dem Amt für Baubewilligungen mit, dass der Kanton F.____ dem Verein die Fläche zwischen dem A.____-Gebäude und der C.____strasse zur Miete überlassen habe bzw. den Mietvertrag erneuert habe. In jenem Bereich ständen derzeit zwei Schiffscontainer und ein Bauwagen. Der Verein möchte die Objekte analog der Baubewilligung aus dem Jahr 2018 so stehen lassen. Die Nutzung bliebe identisch. Entsprechend ersuche der Verein um Verlängerung der befristeten Bewilligung Nr. 003.

d) Das Amt für Baubewilligungen legte das Gesuch Nr. 003.01 vom 5. bis 19. Februar 2019 öffentlich auf und bewilligte mit Verfügung vom 7. März 2019 das Gesuch befristet bis 31. Dezember 2019.

e) In den Folgejahren verlängerte das Amt für Baubewilligungen resp. die Baubewilligungskommission auf Gesuch hin die befristete Baubewilligung für zwei Schiffscontainer, einen Bauwagen sowie die Gartenanlage jeweils um maximal 12 Monate je Kalenderjahr. Insgesamt wurden folgende Bewilligungen erteilt:

- Bewilligung vom 7. März 2019 (Nr. 003.01)
- Bewilligung vom 12. März 2020 (Nr. 003.02)
- Bewilligung vom 1. Februar 2022 (Nr. 003.03)
- Bewilligung vom 23. Juni 2023 (Nr. 003.04)

In den befristeten Baubewilligungen war jeweils festgehalten, dass nach Ablauf der Frist die Anlagen unaufgefordert zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen sei.

f) Mit E-Mail vom 20. Dezember 2023 ersuchte der Verein A.____ beim Amt für Baubewilligungen erneut um eine Verlängerung der Bewilligung und zwar bis 31. Dezember 2024.



g) Mit E-Mail vom 21. Dezember 2023 teilte das Amt für Baubewilligungen dem Verein mit, dass das Gesuch schriftlich einzureichen sei.

h) Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 (eingegangen beim Amt für Baubewilligungen am 10. Januar 2024) ersuchte der Verein A.____ um Verlängerung der Bewilligung und zwar neu um fünf Jahre, bis zum 31. Dezember 2028.

i) Das Amt für Baubewilligungen schrieb das Gesuch unter der Verfahrensnummer 003.05 ein und legte es vom 1. bis 14. Februar 2024 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben unter anderem B.____ und G.____ separat Einsprache gegen das Vorhaben.

j) Mit Beschluss vom 14. Juni 2024 (versandt am 9. August 2024) trat die Baubewilligungskommission auf das Gesuch Nr. 003.05 nicht ein und verfügte, dass die Bauten und Anlagen innert 90 Tagen nach Rechtskraft zu entfernen seien. Der Nichteintretensentscheid wurde damit begründet, dass die Baubewilligung mit Beschluss Nr. 003.04 bis 31. Dezember 2023 verlängert wurde. Das erneute Verlängerungsgesuch sei jedoch erst am 10. Januar 2024 beim Amt für Baubewilligungen eingegangen. Die Geltungsdauer der ursprünglichen Bewilligung Nr. 003 sei somit ausgelaufen, weshalb eine Verlängerung nicht mehr möglich sei.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob der Verein A.____, vertreten durch M.A.HSG Petar Mihajlovic, Rechtsanwalt, Aadorf, mit Schreiben vom 23. August 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt.

1. Der Rekurs sei gutzuheissen und der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Streitsache an die Vorinstanz zur korrekten Abwicklung des Verfahrens zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer und Barauslagen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe eine Rechtsverweigerung begangen, indem es das per E-Mail gestellte Gesuch um Verlängerung nicht bearbeitet habe. Zudem sei es ohnehin nicht ersichtlich, weshalb ein Verlängerungsgesuch vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden müsse.

b) Mit Rekursergänzung vom 11. September 2024 bringt der Rekurrent zudem vor, die Vorinstanz habe das Verlängerungsgesuch zu Unrecht öffentlich aufgelegt. Verglichen mit der ursprünglichen Baubewilligung seien beim Verlängerungsgesuch keine neuen Interessen Dritter betroffen. Wesentliche öffentliche Interessen lägen



ebenfalls nicht vor. Entsprechend hätte die Vorinstanz auch kein Auflageverfahren durchführen dürfen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 24. September 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses und führt aus, dass entgegen den rekurrentischen Behauptungen bei jedem Verlängerungsgesuch jeweils ein Bekanntmachungs- und Auflageverfahren durchgeführt worden sei.

b) Mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024 beantragt B.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, der Rekurs sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Der Rekursgegner vertritt die Auffassung, dass eine befristete Baubewilligung/Nutzungsbewilligung nach Ablauf der bewilligten Dauer verfalle. Ein Gesuch um Verlängerung der Nutzungsdauer stelle immer ein neues Baugesuch dar, welches dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu unterstellen sei. Die Vorinstanz habe das rekurrentische Baugesuch «Verlängerung Nutzungsbewilligung bis 31. Dezember 2028» entgegen genommen, öffentlich aufgelegt und mit Beschluss vom 14. Juni 2024 beurteilt. Eine Rechtsverweigerung sei nicht ersichtlich.

E.

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 14. Juni 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 rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf das Verlängerungsgesuch nicht eingetreten. Es gäbe keine gesetzliche Grundlage, wonach ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung vor Fristablauf einzureichen sei.

3.1 Das PBG regelt lediglich die Geltungsdauer der Baubewilligung, soweit von dieser noch nicht Gebrauch gemacht wurde (Art. 148 PBG). Die von der Vorinstanz verfügte Befristung ist hiervon zu unterscheiden, da sie eine Zustimmung darstellt, die Bauten und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum zu errichten. Bis zum festgelegten Zeitpunkt entfaltet die befristete Baubewilligung ohne Weiteres Bestandeskraft. Nach Fristablauf geht die Baubewilligung jedoch unter. Die befristete Bewilligung begründet demnach kein Bestandesprivileg und damit auch keinen Rechtsanspruch auf ihre Verlängerung. Nach Fristablauf wäre die Baute zu beseitigen. Nach Ablauf der Befristung bzw. nach dem Untergang der befristeten Baubewilligung könnte ein erneutes Baugesuch gestellt werden. Mithin müssen die Bewilligungsvoraussetzungen wie bei der erstmaligen Erteilung umfassend und frei geprüft werden; dabei ist die Bewilligungsbehörde nicht an ihren alten Entscheid gebunden und hat ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Bau- und Planungsrecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Band 1, S. 440; Urteil des Verwaltungsgerichtes Zürich VB.2022.00648 vom 21. September 2023 Erw. 4.3).

3.2 Die Auffassung des Rekurrenten, beim Gesuch Nr. 003.05 handle es sich lediglich um ein Verlängerungsgesuch, nicht um ein Baugesuch, geht somit fehl. Wie der Rekursgegner zu Recht ausführt, fällt die Baubewilligung mit dem Fristablauf dahin. Eine Verlängerung der Nutzungsbewilligung gibt es nicht. Vielmehr muss ein neues Baugesuch eingereicht werden, welches den Antrag auf erneute Erteilung einer befristeten Nutzungsbewilligung oder auf Erteilung einer unbefristeten Baubewilligung zum Gegenstand hat. Das strittige Gesuch stellt somit weder ein «Verlängerungsgesuch» noch ein «Korrekturgesuch» dar, sondern bildet ein neues Gesuch um Erteilung einer befristeten Baubewilligung. Zumal es sich um ein neues und eigenständiges Baugesuch handelt, ist dieses – zumindest unter formellen Gesichtspunkten – losgelöst von den bisherigen Bewilligungen zu behandeln. Folgerichtig hat die Vorinstanz die bisherigen Gesuche wie auch das vorliegend Strittige dem Bekanntmachungs- und Auflageverfahren (Art. 139 PBG) unterstellt. Die rekurrentischen Rügen, welche die Zulässigkeit des durchgeführten Bekanntmachungs- und Auflageverfahrens in Frage stellen, erweisen sich somit als unbegründet. Begründet sind dagegen die Rügen, soweit sie das Nichteintreten betreffen. Weil es sich um ein neues und eigenständiges Baugesuch handelt, muss das Gesuch entgegen der Ansicht der Vorinstanz auch nicht vor Ablauf



der bisherigen Befristung gestellt werden. Gründe, welche für die vorinstanzliche Auffassung sprechen, sind nicht ersichtlich und werden nicht geltend gemacht. Der Nichteintretensentscheid lässt sich auch nicht damit begründen, dass das Baugesuch – wie der Rekursgegner im Rahmen der Einsprache vorgebracht hatte – unvollständig sei. Erstens hat die Vorinstanz die Frage der Vollständigkeit offengelassen. Zweitens hätte dem Rekurrenten vor dem Nichteintreten ohnehin zuerst eine Frist zur Ergänzung oder Verbesserung der Gesuchsunterlagen angesetzt werden müssen (Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11]). Das vorinstanzliche Nichteintreten auf das Baugesuch stellt somit einen schweren Verfahrensfehler dar und kommt dem Rekurrenten gegenüber einer Rechtsverweigerung gleich. Der angefochtene Nichteintretensentscheid ist somit aufzuheben und zur allfälligen Vervollständigung sowie Beurteilung des Gesuchs an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.3 Ebenfalls aufzuheben ist die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Pflicht zur Wiederherstellung wurde dem Rekurrent bereits mit Ziff. I.1. der befristeten Baubewilligung vom 23. Juni 2023 auferlegt:

- I.
 1. Die befristete Bewilligung für die zwei Schiffscontainer, den Bauwagen sowie den Garten wird bis 31. Dezember 2023 verlängert. Nach Ablauf dieser Frist sind die Bauten und Anlagen unaufgefordert zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
 2. [...]

Die Pflicht zum Abbruch der mit Bewilligung 23. Juni 2023 errichteten Bauten und Anlagen wurde somit bereits in einem früheren Verfahren rechtskräftig entschieden. Für eine erneute Auferlegung derselben Pflicht besteht daher kein Raum. Entsprechend ist der angefochtene Beschluss komplett aufzuheben.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid zu Unrecht erfolgt ist. Das Gleiche gilt für die angeordnete Wiederherstellung. Der angefochtene Beschluss ist deshalb aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Rekurs erweist sich damit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

5.
5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. In Verfahren, bei denen sich ähnlich wie im Zivilprozess zwei Private mit entgegengesetzten Interessen am Verfahrensausgang gegenüberstehen, werden in aller Regel diese beiden für die Auferlegung von amtlichen Kosten herangezogen, während dem erstverfügenden Gemeinwesen, selbst wenn es mit seinen Anträgen unterliegt, keine



amtlichen Kosten auferlegt werden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die privaten Beteiligten ein persönliches und direktes Interesse am Verfahrensausgang haben, während das Gemeinwesen in diesen Fällen grundsätzlich nur öffentliche Interessen wahrt, nämlich die richtige Anwendung der massgeblichen Vorschriften. Diese Praxis findet insbesondere in Baubewilligungs- und Planungsverfahren Anwendung, wurde vom Verwaltungsgericht aber auch in anderen Fällen bestätigt (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsverfahrensgesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 76). Das Erfolgsprinzip wird in Art. 95 Abs. 2 VRP in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen, durch das Verursacherprinzip durchbrochen (GVP 1999 Nr. 58). So hat ein Verfahrensbeteiligter jene Kosten zu übernehmen, welche er durch die Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst hat. Als solche schweren Verfahrensfehler würden nach der Rechtsprechung etwa die Verletzung des rechtlichen Gehörs, die fehlende schriftliche Information eines Nachbarn, das Unterlassen der Einleitung eines koordinierten Verfahrens oder eine offenbare Rechtsverletzung gelten (vgl. R. HIRT, a.a.O., S. 89 ff. und 110). Die amtlichen Kosten wären aufgrund des schweren Verfahrensfehlers der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

5.2 Der vom Rekurrenten am 10. September 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Rekurrent und Rekursgegner stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

6.1 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).

6.2 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 Fr. 2'750.– zuzüglich 4% Barauslagen (Art. 28^{bis} HonO), insgesamt also Fr. 2'860.– festzulegen. Sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ 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.



6.3 Der Rekursgegner unterliegt zwar mit seinen Anträgen. Das Unterliegen ist jedoch auf die Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften durch die Vorinstanz zurückzuführen, weshalb ein Abweichen vom Erfolgsprinzip angezeigt ist (Art. 95 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung ist wie beantragt auf Fr. 2'750.– samt 4% Barauslagen (Art. 28^{bis} HonO), insgesamt also Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen. Sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs des Vereins A.____ wird gutgeheissen.

b) Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ vom 14. Juni 2024 wird aufgehoben und im Sinn der Erwägungen an die Baubewilligungskommission zurückgewiesen.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.

b) Der am 10. September 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren des Vereins A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt den Verein A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.–.

b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin