

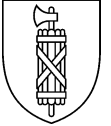


Fall-Nr.:	24-6037
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Inстанz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	18.09.2026
Entscheiddatum:	04.06.2026

BUDE 2026 Nr. 031

Die Baulanderschliessung mittels einem dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Fahrrecht ist nach geltendem kantonalem Strassengesetz ungeeignet. Eine Zufahrt, die lediglich über einen öffentlichen Weg verläuft, um das Baugrundstück strassenmässig zu erschliessen, ist keine blossе Hauszufahrt mehr, sondern eine Feinerschliessungsanlage und folglich gesamthaft zumindest als Gemeindestrasse dritter Klasse einzuteilen. Da das Bauvorhaben vier Stellplätze ausweist und zudem neu eine Elektrotankstelle vorgesehen ist, ist das Befahren mit Motorfahrzeugen vorliegend zwingend vorgesehen (Erw. 4.3 f). Zudem ist der geplante (erschliessungsrelevante) Umbau des Gebäudes in vorliegendem Fall mangels hinreichender tatsächlicher Erschliessung nicht bewilligungsfähig (Erw. 5). Hinzu kommt, dass die Umbaumaassnahmen der gemäss Überbauungsplan geschützten Baute eine erhebliche Eingriffstiefe aufweisen, sodass eine wesentliche und damit unzulässige Beeinträchtigung eines kommunalen Schutzobjektes vorliegt. Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 31 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-6037

Entscheid Nr. 31/2026 vom 4. Juni 2026

Rekurrentin

A.____AG

vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 47, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baukommission der Stadt Z.____
(Beschluss vom 5. Juli 2024)

Rekursgegner 1

B.____AG

C.____ und D.____

E.____

F.____ und G.____

H.____ und I.____

alle vertreten durch Dr.iur. Balthasar Heer, Rechtsanwalt,
Piccardstrasse 19, 9015 St.Gallen

Rekursgegner 2

Stockwerkeigentümergeinschaft J.____

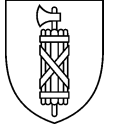
Stockwerkeigentümergeinschaft K.____

beide vertreten durch L.____AG

wiederum vertreten durch lic.iur. Walter Wagner, Rechtsanwalt
Poststrasse 23, 9001 St.Gallen

Betreff

Baugesuch (Umbau und Sanierung Wohnhaus)



Sachverhalt

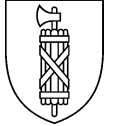
A.

a) Die A.____AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, N.____weg 004 in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 6. November 2001 in der Wohnzone W2a. Es ist mit einem Bauernhaus bestehend aus einem grösseren Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) sowie einem daran angeschlossenen Ökonomiegebäude (Vers.-Nr. 003), überbaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenpavillon, im Süden ist ein barocker Bauerngarten angelegt. Im Norden des Grundstücks sind ein Gartenhaus und ein Naturteich angeordnet. Eine Stützmauer trennt den nördlichen Gartenbereich vom Vorplatz des Bauernhauses.

b) Das Grundstück Nr. 001 wird im Westen über den N.____weg, einen Gemeindeweg zweiter Klasse, erschlossen, der in die O.____strasse, eine Gemeindestrasse zweiter Klasse, mündet. Mit einer Länge von ca. 55 m führt der N.____weg geradelinig an das Grundstück Nr. 001 heran und verläuft anschliessend in südlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze. Zugunsten des Baugrundstücks 001 ist ein unbeschränktes Fahrrecht über den N.____weg im Grundbuch eingetragen.

c) Bereits im Überbauungsplan «N.____weg» vom 9. Februar 1978 wird das Haus N.____weg 004 als «geschützte Baute» betitelt und Art. 17 der besonderen Vorschriften (besV) bestimmt, dass das Haus N.____weg 004 in seinem Bestand und in der äusseren Erscheinung zu erhalten sei. Bauliche Veränderungen und Fassadenrenovationen werden der Bewilligungspflicht unterstellt. In Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt das Plangebiet des Überbauungsplans in der Umgebungszone VIII und ist mit den Erhaltungsziel b vermerkt.

d) Mit Beschluss vom 16. März 1993 gewährte der Stadtrat Z.____ dem damaligen Grundeigentümer M.____ für die Gebäuderenovation einen finanziellen Unterstützungsbetrag unter der Voraussetzung, dass eine Schutzvereinbarung abgeschlossen werde. Am 29. September 1993 unterzeichnete M.____ eine entsprechende Schutzvereinbarung. In dieser wird bestimmt, dass die Erhaltungspflicht des Gebäudes (Vers.Nrn. 002/003) sich generell auf die Gebäudestruktur, bestehend aus Wänden, Decken und Treppenhauanlage, die Fassaden und den Dachstock in den heutigen Erscheinungsformen erstrecke. Die Schutzvereinbarung wurde durch Beschluss des Stadtrates Z.____ vom 19. Oktober 1993 genehmigt und festgehalten, dass diese Schutzvereinbarung eine Ergänzung des städtischen Inventars der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt darstelle und einen integrierenden Bestandteil desselben bilde. Zudem wurde der Bauvor-



stand durch den Beschluss ermächtigt, die Schutzvereinbarung zu unterzeichnen und zur Anmerkung im Grundbuch zu melden; beides ist jedoch nicht erfolgt.

Mit Beschluss vom 5. März 2019 hiess der Stadtrat der Stadt Z.____ ein weiteres Beitragsgesuch des damaligen Eigentümers M.____ für die Fenstersanierung gut. Das ehemalige Bauernhaus wird auch hier als Schutzobjekt bezeichnet und als geschütztes Gebäude von lokaler Bedeutung gemäss Art. 17 des Überbauungsplans «N.____weg» eingestuft.

B.

a) Am 18. Januar 2022 reichte die A.____AG bei der Baubewilligungskommission Z.____ ein Baugesuch für den Umbau und die Sanierung des Wohn- und des Ökonomiegebäudes ein.

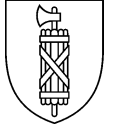
b) Innert der Auflagefrist vom 20. Januar 2022 bis 2. Februar 2022 erhoben u.a. die Stockwerkeigentümergeinschaften J.____ und K.____, vertreten durch Dr.iur. Walter Wagner, Rechtsanwalt, St.Gallen, öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache.

c) Die Baukommission der Stadt Z.____ stellte an ihrer Sitzung vom 8. April 2022 fest, dass die eingereichten Planunterlagen keine verbindliche Beurteilung des Bauvorhabens zulassen und das Baugesuch daher nicht bewilligungsfähig sei. Soweit ersichtlich, lasse das Bauvorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht keinen respektvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz erwarten, da die Architektur der Bestandsbaute stark und negativ verändert werde. Das Baugesuch mit den eingereichten Planunterlagen sei nicht abschliessend beurteilbar. Die Baubewilligungskommission fasste einen Rückstellungsbeschluss und forderte die A.____AG auf, das Baugesuch in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege zu überarbeiten und ein Korrekturgesuch einzureichen.

d) Am 27. Februar 2024 reichte die A.____AG ein Projektänderungsgesuch ein. Das Korrekturgesuch wurde vom 29. Februar bis 13. März 2024 erneut öffentlich aufgelegt.

e) Innert der Auflagefrist erhoben nun die B.____AG, C.____ und D.____, E.____, F.____ und G.____ sowie H.____ und I.____, alle vertreten durch Dr.iur. Balthasar Heer, Rechtsanwalt, St.Gallen, öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. Die Einsprecher rügten unter anderem den Verstoß gegen mehrere Vorschriften des Überbauungsplans «N.____weg». Der Ausbau sei auch unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie nicht zulässig. Schliesslich wurde die strassenmässige Erschliessung als unzureichend gerügt.

f) Auch die Stockwerkeigentümergeinschaften J.____ und K.____ erhoben durch ihren Rechtsvertreter erneut Einsprache und machten geltend, dass die von ihnen mit ihrer Einsprache vom 16. Februar 2022 erhobenen Rügen mit dem Korrekturgesuch nicht behoben worden

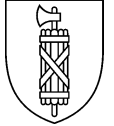


seien. Mit der nochmals vergrösserten Nutzung sei die Frage der Erschliessung noch brisanter geworden.

g) Die A.____AG liess, nunmehr vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Stellungnahme vom 27. März 2024 insbesondere ausführen, es müsse bei Bestandsbauten möglich sein, nicht mehr benötigte Ökonomieräume einer neuen Nutzung zuzuführen. Es werde kein Mehrverkehr generiert, ohnehin sei die Bestandesgarantie zu beachten. Ausserdem bestehe ein unbeschränktes Wegrecht. Die baulichen Änderungen seien mit der Denkmalpflege vorbesprochen und im Übrigen nicht einsehbar und nicht wahrnehmbar.

h) Mit Stellungnahme vom 9. April 2024 replizierten die B.____AG und Mitbeteiligte. Auch die Stockwerkeigentümergeinschaften J.____ und K.____ reichten am 16. April 2024 eine Replik ein. Am 26. April 2024 duplizierte die A.____AG. Eine weitere Vernehmlassung der Stockwerkeigentümergeinschaften J.____ und K.____ wurde am 30. April 2024 eingereicht.

i) Mit Beschluss vom 5. Juli 2024 hiess die Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ die öffentlich-rechtlichen Einsprachen gut und verweigerte die Baubewilligung für das Baugesuch gemäss den Plänen vom 18. Januar 2022 sowie den Korrekturplänen vom 27. Februar 2024. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Bauvorhaben sei infolge mangelnder hinreichender Erschliessung sowie aus denkmalpflegerischen Überlegungen abzuweisen. Entsprechend der ständigen Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes sei eine Zufahrt, die über ein Drittgrundstück verlaufe, um ein Grundstück in zweiter Bautiefe zu erschliessen, keine blossе Hauszufahrt mehr, sondern müsse als Feinerschliessungsanlage betrachtet und folglich zumindest als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich erklärt werden. Aus Sicht der Baubewilligungskommission müsse dies nicht nur für eine Privatstrasse, sondern auch für Wege gelten, die gemäss Art. 2 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) nicht dem Motorfahrzeugverkehr dienen. Da die Räume der ehemals als Pferde- und Schweinestall genutzten Remise der Wohnnutzung zugeschlagen sowie neu zusätzliche Keller- und Archivräume im Untergeschoss geschaffen würden, führe dies zu einer quantitativen und qualitativen Intensivierung der Zu- und Wegfahrt, sodass das Bauvorhaben erschliessungsrelevant sei. Der N.____weg genüge im massgeblichen Bereich mit einer Breite von ca. 2,65 m und einer Länge von 55 m ohne Ausweichstellen nicht den minimalen technischen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung. Zudem führten die Umbaumassnahmen im nördlichen Scheunenteil aufgrund ihrer grossen Eingriffstiefe zu einem massgeblichen Substanzverlust. Auch werde die Hof- und Nordfassade massiv verändert. Durch die neu interpretierte Fensterfront gehe die bislang noch ablesbare Hierarchie zwischen dem ursprünglichen Wohnhaus und den zugeordneten Ökonomiebauten verloren. Damit widerspreche das Umbauvorhaben Art. 17 besV des Überbauungsplans



«N.____weg», wonach das Haus N.____weg 004 in seinem Bestand und insbesondere in der äusseren Erscheinung zu erhalten sei.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob die A.____AG durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 27. August 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

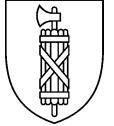
1. Der Entscheid der Baubewilligungskommission vom 5. Juli 2024 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 59087 sei antragsgemäss zu erteilen.
3. Eventualiter sei das Verfahren zur neuen Entscheidung im Sinn der Erwägungen an die Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrentin verfüge über ein im Grundbuch eingetragenes Fahrrecht ohne Einschränkungen. Diesen Bestandesschutz gelte es zu respektieren. Da nur ein einziges Baugrundstück über das Fahrrecht erschlossen werde, sei die privatrechtlich gesicherte Zufahrt hinreichend. Mit dem Überbauungsplan «N.____weg» sei nur noch eine Wohnnutzung zulässig. Damit habe eine behördlich angeordnete Umnutzung längst stattgefunden und sei nicht mehr Gegenstand der aktuellen Beurteilung. Die Räume im denkmalgeschützten historischen Wohnhaus gegen Süden würden in keiner Weise verändert, seien jedoch nur sehr klein und damit für eine moderne Wohnraumnutzung ungeeignet. Einzig in den seit Jahrzehnten leerstehenden Stallungen könnten nutzbare Räume geschaffen werden, die einem zeitgemässen, menschenwürdigen Wohnen genügen. Mit der zeitgemässen Umnützung werde keine Mehrnutzung realisiert, die zu einem Mehrverkehr führe. Das Bauvorhaben sei damit nicht erschliessungsrelevant, sodass die Bestandesgarantie greife. Zudem sei mit der Einhaltung aller Vorgaben der städtischen Denkmalpflege ein Vertrauensschutz in die denkmalpflegerische Eignung des Umbauvorhabens geschaffen worden. Hieran sei die Vorinstanz gebunden. Der Vorhalt eines massiven Eingriffs in die Bausubstanz sei damit vollends unbegründet.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 24. September 2024 beantragt die Vorinstanz – unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid – den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 3. Oktober 2024 beantragen die Rekursgegner 1, vertreten durch Dr.iur. Balthasar Heer, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird u.a. ausgeführt, dass die abschliessende und rechtlich relevante



Beurteilung zum denkmalpflegerischen Aspekt allein durch die Baubewilligungskommission erfolge. Zudem hätten bei der Denkmalpflege amtsintern verschiedene Ansichten über die Beurteilung des Baugeuchs bestanden. Zur strassenmässigen Erschliessung sei zu beachten, dass die beachtliche Vergrösserung der nutzbaren Fläche in objektiver Hinsicht zu einer Vergrösserung des Benutzerkreises führe.

c) Mit Vernehmlassung vom 21. Oktober 2024 beantragen die Rekursgegner 2, vertreten durch lic.iur. Walter Wagner, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Auf den Bestand der bisher ungenügenden Zufahrt bzw. Erschliessung könne sich die Rekurrentin nicht berufen, nachdem mit der Umnutzung der Remise und dem erheblichen Ausbau der Kellerräume eine zusätzliche Wohnnutzung geplant sei. Das Amt für Baubewilligungen habe das Verfahren allenfalls, aber stets unverbindlich, begleitet. Auch der städtische Denkmalpfleger könne lediglich Empfehlungen abgeben. Tatsächlich sei auch keine konkrete Zusicherung erfolgt. Das Objekt sei unbestrittenermassen gemäss dem gültigen Überbauungsplan «N.____weg» ein Schutzobjekt.

d) Mit Schreiben vom 31. Januar 2025 reichen die Rekurrentin, am 7. März 2025 die Rekursgegnerin 2 jeweils eine weitere Stellungnahme ein.

E.

a) Im Amtsbericht vom 6. November 2024 stellt das kantonale Tiefbauamt (TBA) insbesondere klar, dass der N.____weg die Anforderungen an das geometrische Normalprofil nicht erfülle.

b) Mit Amtsbericht vom 24. Februar 2025 führt die kantonale Denkmalpflege (KDP) aus, das Bauvorhaben führe zu einem grossen, unwiederbringlichen und für die Nutzung unnötigen Substanzverlust und widerspreche den denkmalpflegerischen Grundsätzen sowie dem Überbauungsplan N.____weg.

F.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 4. Juni 2025 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters des TBA und der KDP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 14. Juli 2025 lässt sich die Rekurrentin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Die Rekursgegner 1 reichen am 19. August 2025, die Rekursgegner 2 am 21. August 2025 und die Vorinstanz am 12. September 2025 eine Stellungnahme ein.

G.

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

3.

Die Rekurrentin macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht die Baubewilligung für das geplante Vorhaben wegen einer unzureichenden Erschliessung verweigert. Mit dem Umbau sei weder ein qualitativ noch eine quantitativ intensivere Nutzung der Zufahrt verbunden. Da kein Mehrverkehr realisiert werde, greife die Bestandesgarantie.

3.1 Die Vorinstanz stützt ihren Bauabschlag darauf, dass das Bauvorhaben erschliessungsrelevant sei. Einerseits soll eine neue Wohnung eingebaut werden, andererseits sollen die bisherigen beiden Wohnungen in eine Großwohnung mit 14,5 Zimmer umgebaut werden, und die ehemals als Pferde- und Schweinestall genutzten Remise der Wohnung zugeschlagen und umgenutzt werden. Hinzu komme, dass im Untergeschoss zusätzliche Keller- und Archivräume mit einer Gesamtfläche von 123,5 m² geschaffen werden sollen.

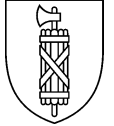
3.2 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700; abgekürzt RPG] voraus, dass das Land erschlossen ist. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (BGE 136 III 130 Erw. 3.3.2). Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Er-



schliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017, a.a.O., Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen sowie Fussgängerinnen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrriechtabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. B. HEER, a.a.O., N 513). Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Erschliessungsstrassen hat das st.gallische Recht nicht getroffen (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3; BDE Nr. 63/2019 vom 17. Oktober 2019 Erw. 4.3; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.3; BUDE Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 Erw. 3.1; BUDE Nr. 88/2023 vom 27. September 2023 Erw. 4.3 je mit Hinweisen).

3.3 Das Bundesgericht stellt in seinem Urteil 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 fest, dass sich die Zulässigkeit eines Umbaus nach dem Umfang der ihr zukommenden Besitzstandsgarantie entscheide. Das Erschliessungserfordernis bemesse sich direkt an den bundesrechtlichen Vorgaben von Art. 22 Abs. 2 Bst. b und Art. 19 Abs. 1 RPG. Vor dem Hintergrund des Zwecks dieser Bestimmungen sei ausschlaggebend, ob das betreffende Bauvorhaben für die Erschliessung überhaupt relevant sei. Sei dies nicht der Fall, stehe eine mangelhafte Erschliessung dem Bauvorhaben nicht entgegen (vgl. Erw. 3.3; mit Hinweisen). Das Bundesgericht berief sich sodann auf die vorinstanzlichen Feststellungen des Sachverhalts, wonach der betreffende Umbau nicht zu einer qualitativ oder quantitativ intensiveren Nutzung des bestehenden Zufahrtswegs führe. Die vom Beschwerdeführer dagegen angeführte Behauptung, es sei davon auszugehen, dass die heutigen Maschinen, die den Zufahrtsweg nach dem Umbau nutzten, grösser und schwerer seien, wies das Bundesgericht als nicht geeignet zurück, den angefochtenen Entscheid als offensichtlich unrichtig erscheinen zu lassen (vgl. Erw. 3.3).

3.4 Es ist unbestritten, dass die Räumlichkeiten des ehemals als Pferde- und Schweinestall genutzten Ökonomieteils neu zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Zwar erfolgt die Nutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, gleichwohl aber liegt eine Umnutzung vor. Damit ist die Sachlage im Urteil des Bundesgerichtes 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 (s.o. Erw. 3.2.1) mit der vorliegenden nicht direkt vergleichbar. Im Urteil des Bundesgerichtes handelte



es sich um eine nachträgliche Baubewilligung für einen Stallum- und -anbau von einem Anbinde- zu einem Laufstall. Eine Umnutzung mit Zweckänderung – wie sie vorliegend gegeben ist – lag nicht vor. Auch aus dem Umstand, dass die Nutztierhaltung bereits mit der Inkraftsetzung des Überbauungsplans «N.____weg» vom 17. Januar 1978 aufgehoben war, kann der Rekurrent nichts zu seinen Gunsten ableiten. Mit Art. 2 besV des Überbauungsplans wurde lediglich generell-abstract bestimmt, dass im Plangebiet ausschliesslich eine Wohnnutzung zulässig ist; eine Umnutzungsbewilligung für ein konkretes Einzelvorhaben ist hierin hingegen gerade nicht enthalten.

Zudem gilt es in tatsächlicher Hinsicht zu beachten, dass mit dem Ausbau und der Vergrösserung der beiden Wohnungen, indem die leerstehenden Stallungen der Wohnnutzung zugeführt werden, und um – wie die Rekurrentin geltend macht – die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnnutzung zu erfüllen, auch die Zu- und Wegfahrten der Bewohner und Bewohnerinnen sowie der Besucher und Besucherinnen zunehmen werden. Hinzu kommt noch der Ausbau des Untergeschosses, das als Archiv bzw. für eine Kunstsammlung genutzt werden soll. Insoweit ist neu mit einem Lieferverkehr zu rechnen. Damit ist mit dem Bauvorhaben durchaus mit einer Erhöhung der Anzahl der Zu- und Wegfahrten zu rechnen.

3.5 Das strittige Bauvorhaben ist somit entgegen dem Vorbringen der Rekurrentin als erschliessungsrelevant zu erachten und damit nicht von der Bestandesgarantie in ihrer allgemeinen unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) abgeleiteten Form gedeckt.

4.

Aufgrund der festgestellten Erschliessungsrelevanz ist als Nächstes zu prüfen, ob die Erschliessung des Baugrundstücks rechtlich hinreichend gesichert ist:

4.1 Die Rekurrentin macht geltend, sie verfüge über ein im Grundbuch eingetragenes Fahrrecht ohne Einschränkungen. Da nur ein Baugrundstück über das Fahrwegrecht erschlossen werde, sei die privatrechtlich gesicherte Zufahrt hinreichend.

4.2 Die Vorinstanz vertritt im Beschluss vom 5. Juli 2024 demgegenüber die Auffassung, die Erschliessung eines Grundstücks in zweiter Bautiefe sei keine blosse Hauszufahrt mehr. Bei einer solchen Zufahrt handle es sich vielmehr bereits um eine Feinerschliessungsanlage, die nach Art. 8 Abs. 3 StrG zwingend und zumindest als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich erklärt werden müsse.

4.3 Richtig ist, dass der N.____weg als Weg zweiter Klasse öffentlich gewidmet ist. Zudem besteht zu Gunsten des Grundstücks N.____weg Nr. 004 ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes unbeschränktes Fahrrecht über den N.____weg. Zu prüfen ist, ob dies für eine rechtliche Sicherstellung der Erschliessung ausreichend ist.



4.3.1 . Strassen und Wege sind zwei grundsätzlich verschiedene Widmungskategorien. Die Entscheidung, ob eine Verkehrsfläche als Strasse oder als Weg bezeichnet wird, ist von wesentlicher Bedeutung, weil damit die grundsätzliche Widmung festgelegt wird. Strassen dienen im Allgemeinen Verkehr, das heisst dem Fahrzeugverkehr und in der Regel auch dem Fuss- und Radverkehr. Wege sind demgegenüber Verbindungen, die nicht dem Motorfahrzeugverkehr dienen und nicht zu einer Strasse gehören (G. GERMANN a.a.O. Art. 2, N 1 f.). Öffentliche Wege liegen abseits von öffentlichen Strassen und dienen nicht dem Motorfahrzeugverkehr (Art. 2 Abs. 2 StrG). Sie dienen in erster Linie den Fussgängern, können aber auch – je nach Zweckbestimmung – dem Reit- und Radverkehr dienen. Auch wenn eine Klassierung als Weg dem Befahren mit Motorfahrzeugen nicht grundsätzlich entgegensteht, weil der Grundeigentümer den Weg befährt oder einem Dritten die Benützung des Wegs gestattet, kann die Berechtigung zur privatrechtlichen Benützung des Wegs nicht so weit gehen, dass die öffentlich-rechtliche in Frage gestellt wird. (vgl. G. GERMANN, a.a.O., Art. 2 N 6).

4.3.2 Strassen werden nach Art. 8 StrG nach der geplanten Zweckbestimmung in verschiedene Klassen eingeteilt: Für den örtlichen und überörtlichen Verkehr sind nach Art. 8 Abs. 1 StrG Gemeindestrassen erster Klasse vorgesehen. Diese stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen. Gemeindestrassen zweiter Klasse dienen der Groberschliessung des Baugebiets und der Erschliessung grösserer Siedlungsgebiete ausserhalb des Baugebiets. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr regelmässig offen (Art. 8 Abs. 2 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse dienen dagegen der übrigen untergeordneten Erschliessung sowie der Land- und Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse sind somit die niedrigste Kategorie öffentlicher Strassen und eine Auffangklasse. Alle öffentlichen Strassen, die nicht zwingend einer höheren Klasse zuzuordnen sind, gehören folglich zu den Gemeindestrassen dritter Klasse (GVP 2011 Nr. 21 Erw. 4.1). Sie dienen der Feinerschliessung und ihre bautechnische Ausgestaltung wird nach ständiger Praxis des TBA auf Basis der Norm 40 045 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (nachfolgend VSS) («Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen»), beurteilt.

4.3.3 Der in Art. 4 Abs. 2 des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (SR 843) grundsätzlich mit Wirkung über den Wohnungsbau hinaus für das gesamte Bundesrecht definierte Begriff der Feinerschliessung (vgl. u.a. P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 279 f. und 281 f.) umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Die Feinerschliessung schafft den Zustand erschlossenen Baulands (P. HÄNNI a.a.O., S. 282). Bereits in der Botschaft zum StrG (ABI 1986, 1619) führte die Regierung aus, dass die früher noch häufig bestehenden



Baulanderschliessungen mittels dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Privatstrassen «ungeeignet» seien. Der Begriff der öffentlichen Strasse müsse deshalb so verstanden werden, dass sämtliche Erschliessungsstrassen als öffentlich gelten. Namentlich sollten ausdrücklich auch die Anlagen zur Feinerschliessung öffentlich sein (siehe auch G. GERMANN, in: Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 1 N 3, wonach Bauland künftig nicht mehr durch Privatstrassen erschlossen werden darf). Nur die Hauszugänge und -zufahrten auf dem Baugrundstück selbst zählen nicht mehr zur eben beschriebenen Feinerschliessung (Botschaft zum StrG, ABI 1986, 1619; GVP 2011 Nr. 21 Erw. 4.2). Aufgrund der Tatsache, dass dort der Verkehr innerhalb eines einzigen Privatgrundstücks stattfindet, besteht in der Regel keine Notwendigkeit an einer Öffentlicherklärung der internen Erschliessung (Hauszufahrt). Bei solchen Hauszufahrten handelt es sich um klassische Privatstrassen, die lediglich Einzelinteressen dienen und bei denen das Verfügungsrecht über sie ausschliesslich beim privaten Eigentümer liegt (Botschaft zum StrG, ABI 1986, 1619 f.). Diese internen Grundstückzufahrten werden deshalb regelmässig nach der VSS Norm 40 050 («Grundstückzufahrten») beurteilt (vgl. u.a. BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.2), deren Geltungsbereich (definiert in Kapitel A, Ziff. 1) denn auch dem Vorgesagten entspricht: «Diese Norm gilt für Grundstückzufahrten. Als Grundstückzufahrt wird eine für die Benützung mit Strassenfahrzeugen bestimmte Verbindung (private Ein- und Ausfahrt) zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und einem anliegenden Grundstück mit kleinem Verkehrsaufkommen verstanden».

4.4 Da nicht allein die Grundeigentümerin des Baugrundstücks N.____weg 004 über den N.____weg verfügungsberechtigt ist, sondern diese (lediglich) über ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes uneingeschränktes Fahrrecht verfügt, dient der N.____weg im massgeblichen Bereich nicht lediglich als Hauszufahrt, sondern es kommt dem N.____weg hier eine Feinerschliessungsfunktion zu, die eine Öffentlicherklärung verlangt. Das Baugesuch der Rekurrentin weist auf dem Vorplatz des Gebäudes vier Stellplätze aus. Neu ist zudem eine Elektrotankstelle vorgesehen. Da das Strassengesetz für eine Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr eine Widmung als Gemeindestrasse dritter Klasse zwingend verlangt, ist es entgegen der Ansicht der Rekurrentin hierfür nicht ausreichend, die bestehende Erschliessungsanlage für den Motorfahrzeugverkehr lediglich privatrechtlich zu sichern. Dies ist vielmehr mit st.gallischem Recht unvereinbar (BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.3; BUDE Nr. 101/2024 vom 17. Dezember 2024 Erw. 3.4) und eine Klassierung des N.____wegs, soweit er als Zufahrt zum Baugrundstück N.____weg 004 dient, als Gemeindestrasse dritter Klasse unabdingbar.

4.5 Soweit sich die Rekurrentin im Hinblick auf die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung wiederum auf die Bestandesgarantie beruft, stellt sich die Frage, ob insoweit die kantonalrechtlichen Umbau-, Zweckänderungs- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 Abs. 2



PBG Anwendung finden. Dies deshalb, weil das Bundesrecht für das Erteilen von Baubewilligungen lediglich eine rechtliche Sicherstellung der Erschliessung verlangt, dabei aber nicht zwischen einer privat- oder öffentlich-rechtlichen Sicherstellung unterscheidet. Dagegen verlangt das kantonale Recht nach dem oben Ausgeführten (Erw. 4.3 f.) für sämtliche Strassen, denen eine Feinerschliessungsfunktion zukommt, stets eine öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Erschliessung. Liegt somit – wie vorliegend – eine lediglich privatrechtlich sichergestellte Erschliessungsanlage für den Motorfahrzeugverkehr vor, ist diese – nur kantonalrechtlich gesehen – rechtswidrig. Folglich könnte sie auch der kantonalen Regelung von Art. 109 Abs. 2 PBG unterliegen, allerdings nur für den Fall, dass das Planungs- und Baugesetz überhaupt zur Anwendung gelangte. Das Strassengesetz gilt allerdings grundsätzlich als *lex specialis* zum Planungs- und Baugesetz (*lex generalis*; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.2.3) und kennt – mit Ausnahme der für den vorliegenden Fall irrelevanten Bestimmung von Art. 105 StrG – keine mit Art. 109 Abs. 2 PBG vergleichbare Regelung, die es zuliesse, eine im Rahmen eines Baugesuchs beabsichtigte Nutzung einer vorbestehenden, aber mit Art. 8 Abs. 3 StrG unvereinbaren Erschliessungsanlage weiterhin zu tolerieren. Die Frage, ob Art. 109 Abs. 2 PBG vorliegend (allenfalls über Art. 67 Bst. a PBG) Anwendung findet oder nicht, braucht indessen nicht abschliessend geklärt zu werden, weil – wie die folgenden Erwägungen zeigen – das Bauvorhaben auch nach Art. 109 Abs. 2 PBG nicht bewilligungsfähig wäre.

4.5.1 Gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG ist der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 PBG). Gemäss den Gesetzgebungsmaterialien weicht Art. 109 PBG in den eben zitierten Absätzen im Wesentlichen nicht von der Bestandes- und Erweiterungsgarantie des früheren Baugesetzes ab (vgl. Art. 77^{bis} BauG). Neu wird ergänzend ausdrücklich festgehalten, dass baurechtswidrige Bauten zusätzlich mit einer Wärme- und Schallisolation versehen werden können, auch wenn dies zu einer Verminderung der Abstände oder zur Überschreitung der Höhen-, Längen- oder Dichtevorschriften führen könne. Weitere Neuerungen werden nicht erwähnt (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, S. 2497; BUDE Nr. 22/2024 vom 4. März 2024 Erw. 3.1).

4.5.2 Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 109 Abs. 2 PBG liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt, z.B. neben der bestehenden Verlet-



zung des Grenzabstands auch noch zu einer Verletzung der Ausnützungsziffer. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Ausmass verletzt wird, indem z.B. ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder – selbst wenn er gleichbleibt – durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird. Gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG ist es somit beispielsweise möglich, ein Gebäude, das den geltenden Abstandsvorschriften widerspricht, aufzustocken, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt und mit den übrigen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosshöhe usw.) vereinbar ist. Möglich ist es beispielsweise auch, ein im Waldabstand liegendes Gebäude durch einen Anbau auf der waldabgewandten Seite zu ergänzen, weil dieser Anbau zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit in Bezug auf den verletzten Waldabstand führt. Nicht durch Art. 109 Abs. 2 PBG gedeckt ist dagegen zum Beispiel der Ausbau eines bestehenden Gebäudes, wenn dadurch die schon überschrittene Ausnützungsziffer noch zusätzlich wesentlich überschritten oder der Ausbau zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führen würde. Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich grundsätzlich anhand zweier Kriterien, zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlagenteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss. Ist die bestehende Rechtswidrigkeit bereits erheblich, kann eine an sich wenig bedeutende Erweiterung bereits dazu führen, dass die Verstärkung der Rechtswidrigkeit insgesamt als wesentlich bezeichnet werden muss (VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 Erw. 5.1 ff. mit Hinweisen; BDE Nr. 51/2021 vom 16. Juli 2021 Erw. 4.2). Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich der Baute abzustellen, der die Baute materiell rechtswidrig macht (GVP 2001 Nr. 95; BUDE Nr. 22/2024 vom 4. März 2024 Erw. 3.2).

4.5.3 Wie bereits festgestellt, ist mit der vorliegenden Umnutzung, Wohnraumerweiterung und des neuen Archivs im Untergeschoss eine erschliessungsrelevante Nutzungsintensivierung gegeben (s.o. Erw. 3.4). Selbst unter Berücksichtigung, dass die Umnutzung nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt und die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht wird, muss aufgrund der Umnutzung des gesamten Ökonomiebaus zu Wohnraum und der darin mitumfassten Wohnraumerweiterung davon ausgegangen werden, dass die bestehende Erschliessungsanlage stärker genutzt wird. Hinzu kommt die Neuerstellung eines Archivs im Keller. Insoweit muss damit gerechnet werden, dass zukünftig regelmässig Anlieferungen mit Lieferfahrzeugen erfolgen werden und somit auch insoweit ein zusätzlicher Mehrverkehr mit grösseren Fahrzeugen geschaffen wird. Da somit die Anzahl an Fahrbewegungen am Tag zunehmen wird, aber auch die



Strasse neu regelmässig nicht nur von Personenwagen, sondern auch von Lieferfahrzeugen genutzt wird, wird die bestehende Erschliessungsanlage damit quantitativ und qualitativ deutlich stärker genutzt werden. Die Rechtswidrigkeit ist damit als erheblich zu erachten und die fehlende rechtliche Sicherstellung des N.____wegs als Gemeindestrasse dritter Klasse kann auch unter Berufung auf Art. 109 Abs. 2 PBG nicht toleriert werden.

4.6

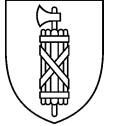
Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass das Baugrundstück Nr. 001 nicht über die nötige öffentlich-rechtliche Feinerschliessung als Gemeindestrasse dritter Klasse verfügt und das bestehende private und grunddienstbarkeitsrechtlich gesicherte unbeschränkte Fahrrecht für den Umbau und die Erweiterung nicht die kantonale Bestandes- und Erweiterungsgarantie in Anspruch nehmen kann. Letztlich kann dies aber dahinstehen, weil die Baubewilligung – wie sich nachfolgend zeigt – von der Vorinstanz auch aus weiteren Gründen verweigert werden musste.

5.

Die Vorinstanz stützte den Bauabschlag zudem darauf, dass die Zufahrt auch in tatsächlicher Hinsicht unzureichend sei. Die Rekurrentin rügt dies und führt insbesondere aus, der N.____weg könne selbst mit einem grossvolumigen Fahrzeug problemlos befahren werden.

5.1 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt sind in der Regel die einschlägigen Normen der VSS massgebend. Diese gelten als Richtlinien für die technische Ausgestaltung einer Strasse bzw. von Anlagen, die dem Verkehr dienen. Sie bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung muss indessen vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse einem Entscheid zugrunde gelegt werden dürfen (vgl. VerwGE B 2019/215 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; VerwGE B 2020/53 vom 10. Februar 2021 Erw. 3.1; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3).

5.2 Die VSS-Norm SN 40 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen» legt Typen von Erschliessungsstrassen fest. Je nach Grösse und Charakter des zu erschliessenden Gebiets wird zwischen Quartierserschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswegen unterschieden (Ziff. A.4). Erschliessungsstrassen sind siedlungsorientiert und sollen die Zufahrten und Zugänge zu Grundstücken und Gebäuden gewährleisten (Ziff. B.5). Der Erschliessungsstrassentyp Zufahrtsweg dient der Erschliessung von Siedlungsgebieten von bis zu 30 Wohneinheiten. Die Länge der Zufahrtswege sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Bei diesem Typ handelt es sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend be-



festigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (Ziff. C.8). Ein solcher Zufahrtsweg ist auf den Grundbegegnungsfall «PW/leichtes Fahrrad» und eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen pro Stunde ausgerichtet (Ziff. C.8, Tab. 1).

5.3 Die VSS-Norm 40 201 «Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer» bestimmt das Lichtraumprofil für die verschiedenen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sowie die nötigen Zuschläge für deren Begegnung. Danach beträgt für einen Personenwagen die horizontale Grundabmessung 1,80 m und für ein Fahrrad 0,60 m (Ziff. 3 Tab. 1). Zusätzlich ist ein horizontaler Bewegungsspielraum beidseitig zur Grundabmessung anzubringen. Er ist von der Art der Verkehrsteilnehmerin und des Verkehrsteilnehmers abhängig und variiert vor allem mit der Geschwindigkeit. Für Personenwagen wird ein Bewegungsspielraum von 0 – 40 cm und für Fahrräder von 10 cm als erforderlich erachtet (Ziff. 4 Tab. 2). Zusätzlich ist sowohl für Personenwagen als auch für Fahrräder beidseitig ein Sicherheitszuschlag von 20 cm zu addieren (Ziff. 5 Tab. 3). Damit ergibt sich für den Begegnungsfall PW/Fahrrad ein Normalprofil von mindestens 3,40 m ([Grundabmessung von mindestens 1,80 m zzgl. Sicherheitszuschlag 2 x 0,2 m]+[Grundabmessung 0,6 m zzgl. Bewegungsspielraum 2 x 0,1 m zzgl. Sicherheitszuschlag 2 x 0,20 m]).

5.4 Im technischen Bericht vom 6. November 2024 hält das TBA fest, dass für eine hinreichende Erschliessung als öffentliche Strasse eine Mindestbreite von 3,40 m erforderlich sei. Selbst unter Anrechnung der Sicherheitszuschläge auf die Randbereiche – Hindernisfreiheit vorausgesetzt – sei eine Mindestbreite von 3,00 m nötig. Aufgrund des vorliegenden Gefälles von rund 5,0 % erhöhe sich die erforderliche Breite um weitere 20 cm. Selbst wenn der N.____weg lediglich als Grundstückszufahrt betrachtet würde, wäre eine Mindestbreite von 3,00 m einzuhalten.

5.5 Anlässlich des Rekursaugenscheins vom 7. Juni 2025 stellte das TBA vor Ort fest, dass angesichts der bestehenden Bebauung nicht damit zu rechnen sei, dass weitere Grundstücke über den N.____weg für den Fahrzeugverkehr erschlossen werden. Gestützt darauf würde es aus technischer Sicht vertretbar sein, für die tatsächliche Erschliessung lediglich die Anforderungen an eine Grundstückszufahrt zu verlangen und eine Breite von 3,00 m als ausreichend zu erachten. Dies liesse hingegen die Nutzung des N.____wegs durch Fussgänger – insbesondere aufgrund der Hauszugänge N.____weg 005 und 006 – ausser Acht. In der Folge müsse daher der Begegnungsfall Personenwagen/Fussgänger abgedeckt sein. Der lediglich 2,50 m breite N.____weg genüge diesen Anforderungen nicht. Zudem seien die nötigen Einlenkerradien zur O.____strasse allenfalls unter Einbezug des Trottoirs gegeben. Auch die nötigen Sichtzonen seien aufgrund der bestehenden Parkierung (blaue Zone) nicht eingehalten.



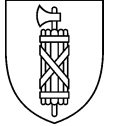
5.6 Unbestritten sind die technischen Voraussetzungen für eine hinreichende tatsächliche Erschliessung nicht erfüllt. Der N.____weg weist mit einer Breite von 2,50 m bereits nicht die erforderliche Mindestbreite für einen Zufahrtsweg auf und vermag den Begegnungsfall Personewagen/Fussgänger erst recht nicht abzudecken. Zudem sind die nötigen Sichtweiten und Einlenkerradien nicht gegeben. Wenngleich die Rekurrentin darauf hinweist, dass der N.____weg seit Jahren befahren wird und bislang kein Unfall verzeichnet wurde, ist das Verkehrssicherheitsrisiko aufgrund der erheblichen Unterschreitung der nötigen Breite erhöht. Hinzu kommt, dass – ungeachtet der fehlenden rechtlichen Sicherstellung – die Randbereiche nur eingeschränkt nutzbar sind: Der südliche Randbereich ist aufgrund dichter Bepflanzung lediglich punktuell zugänglich (Hauszugänge N.____weg 005 und 006 sowie Fusswegverbindung), während der nördliche Randbereich infolge Grasbewuchs und der Alleebäume, wenn überhaupt, nur erschwert begehbar ist. Vor diesem Hintergrund ist die Einschätzung der Vorinstanz in Bezug auf die tatsächliche Erschliessung nicht zu beanstanden.

6.

Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht die Baubewilligung mit der Begründung verweigert, das Umbau- und Erweiterungsvorhaben widerspreche denkmalpflegerischen Vorgaben.

6.1 Die Rekurrentin bringt vor, das Gebäude N.____weg 004 sei im Überbauungsplan N.____weg einzig im Hinblick auf die Erhaltungspflicht erwähnt. Die Erwähnung im Überbauungsplan enthalte hingegen keine Schutzverfügung. Die Liegenschaft sei zudem in keinem denkmalpflegerischen Inventar verzeichnet, es bestehe keine besondere Schutzverfügung und auch keine servitutarische Belastung. Damit sei die Liegenschaft N.____weg 004 eben gerade nicht denkmalgeschützt.

6.2 Herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellen Zeugniswert – wie beispielsweise Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung – gelten als Baudenkmäler und stellen gemäss Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG Schutzobjekte dar. Schutzobjekte sind nach dieser Bestimmung in der Regel dann geschützt, wenn sie im dafür vorgesehenen Verfahren unter Schutz gestellt wurden (W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, §7 N 45). Entscheide über die Unterschutzstellung von Baudenkmälern und archäologischen Denkmälern erfolgen gemäss Art. 121 Abs. 1 PBG durch Aufnahme und Beschrieb in einem Nutzungsplan (Bst. a), durch Baubeschränkungen und Auflagen in der Baubewilligung (Bst. b) oder ausnahmsweise durch Schutzverfügung, insbesondere bei Gefährdung eines im Schutzinventar erfassten Objekts, bei Entdeckungen oder zur Schaffung einer Grundlage für einen verwaltungsrechtlichen Vertrag (Bst. c). Der Schutz kann durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer näher geregelt werden (Art. 121 Abs. 3, Art. 65 Abs. 1 Bst. f PBG). Nach



Art. 176 Abs. 2 PBG sind Baudenkmäler ausserdem von Gesetzes wegen (ex lege) geschützt, bis ein Schutzinventar nach PBG (Bst. a) oder eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist (Bst. b; vgl. zum ex-lege-Schutz weitergehend VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 Erw. 3.1, BDE Nr. 55/2021 vom 31. August 2021 Erw. 3.2).

6.3 Zu prüfen ist, ob eine gültige grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung des Bauernhauses N.____weg 004 gegeben ist.

6.3.1 Zunächst ist festzustellen, dass der N.____weg 004 nicht im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt aufgeführt ist. Allerdings gilt es insoweit auch zu beachten, dass es sich beim Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt nicht um ein Schutzinventar im Sinn von Art. 118 ff PBG handelt, sodass dem Inventar auch keine Negativwirkung gemäss Art. 118 Abs. 2 PBG zukommt. Vielmehr dient das Inventar lediglich als verwaltungsinterne Richtlinie, das Inventar ist aber weder abschliessend noch endgültig. So ist es jederzeit möglich, dass nach genaueren Abklärungen ein Bau, der bislang nicht im Inventar enthalten ist, dennoch die Voraussetzungen für die Schutzwürdigkeit und damit für eine Schutzmassnahme erfüllt (P. RÖLLIN/J. KIRCHGRABER in: Stadt St.Gallen: Ortsbilder und Bauten, St.Gallen 1984, S. 11).

6.3.2 Soweit die Rekursgegner auf eine Schutzvereinbarung verweisen, ist zu beachten, dass Art. 121 Abs. 1 PBG eine abschliessende Aufzählung der Möglichkeiten für eine Unterschutzstellung enthält, nämlich den Nutzungsplan als planerische Massnahme, eine Baubeschränkung oder Auflage als Ergebnis eines Baubewilligungsverfahrens oder – allerdings nur ausnahmsweise – eine Schutzverfügung. Auch der Leitfaden der KDP (abrufbar unter www.sg.ch/kultur/denkmalpflege/Leitfaden.html) sieht unter Ziff. 2.3.2 lediglich die erwähnten drei Schutzinstrumente vor und hält weiter fest, dass der dadurch begründete Schutz zudem durch verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer *näher geregelt* werden könne (Leitfaden, Ziff. 2.3.2, S. 2). Allein mit dem Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags kann dagegen eine grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung von Baudenkmälern oder archäologischen Denkmälern aber nicht erfolgen (VerwGE B 2023/121 vom 4. Juli 2024 Erw. 4.2.3.1 ff). Die allein vom damaligen Grundeigentümer am 29. September 1993 unterzeichnete Schutzvereinbarung begründete damit keine Unterschutzstellung des Bauernhauses N.____weg 004. Ob diese Schutzvereinbarung gemäss Art. 121 Abs. 3 PBG für die Bestimmung des Schutzzumfangs zu beachten ist, wird nachstehend noch festzustellen sein (Erw. 6.4.4).

6.3.3 Gemäss Art. 121 Abs. 1 Bst. a PBG könnte eine Unterschutzstellung des Bauernhauses N.____weg 004 im Überbauungsplan «N.____weg» vom 9. Februar 1978 mit Art. 17 besV anzunehmen sein. Für rechtskräftige Sondernutzungspläne gibt es im PBG keine Übergangsbestimmungen. In der Botschaft und dem Entwurf der Regierung

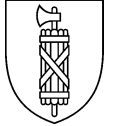


vom 15. August 2015 zum PBG war deshalb noch eine Übergangsbestimmung vorgesehen, wonach Sondernutzungspläne innert 10 Jahren an das PBG anzupassen gewesen wären. Der Kantonsrat hat jedoch entschieden, dass die nach geltendem Recht erlassenen Sondernutzungspläne unverändert weiter gelten und nicht an das neue Recht angepasst werden müssen. Die von der Regierung vorgesehene Übergangsbestimmung wurde dementsprechend ersatzlos gestrichen (vgl. Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 S. 11, Ziff. 6 Bst. b). Indem die nach altem Recht erlassenen Sondernutzungspläne unverändert weitergelten und Baugesuche in einem solchen Plangebiet auch künftig nach bisherigem Recht beurteilt werden, liegen allein wegen des Inkrafttretens des PBG weder geänderte rechtliche Verhältnisse im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG vor, noch gebietet das Legalitätsprinzip eine Überprüfung und Anpassung solcher Sondernutzungspläne. Allein der Vollzugsbeginn des PBG kann deshalb bei rechtskräftigen Sondernutzungsplänen nicht der Grund für die Anpassung des Sondernutzungsplans sein. Vielmehr müsste die Planungsbehörde darlegen, welche erheblich geänderten Verhältnisse im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG die Anpassung des Erlasses erforderlich machten (vgl. Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 S. 12, Ziff. 6 Bst. d).

6.3.4 Danach ist der Überbauungsplan «N.____weg» nach wie vor gültig und zu beachten. Der Überbauungsplan widmet sich in Art. 17 besV dem Gebäude N.____weg 004. Die Vorschrift trägt den Titel «Geschützte Baute» und bestimmt, dass das Haus in seinem Bestand und in der äusseren Erscheinung zu erhalten sei, womit eine gültige und eigentümerverbindliche Unterschutzstellung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. a erfolgt ist.

6.4 Nach Art. 122 Abs. 3 PBG dürfen unter Schutz gestellte Objekte nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes, Bedürfnis nachgewiesen wird. Zu prüfen ist, ob mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes N.____wegs 004 in seiner denkmalgeschützten Beschaffenheit und Wirkung gegeben ist.

6.4.1 Die Vorinstanz ist der Auffassung, die Eingriffstiefe der geplanten Massnahmen sei sehr gross und würde zu einem massgeblichen Substanzverlust führen. Die Umgestaltung der Hof- und Nordfassade verändere das Erscheinungsbild massiv. Durch die neu interpretierte Fensterfront ginge die subtile, aber dennoch ablesbare Hierarchie zwischen dem ursprünglichen Wohnhaus und den zugeordneten Ökonomiebauten verloren. Dies widerspreche Art. 17 besV, wonach das Haus N.____weg 004 in seinem Bestand und in der äusseren Erscheinungsform zu erhalten sei. Gründe, die eine Ausnahmegewilligung für die Umsetzung des Umbau- und Erweiterungsvorhabens in der aufgezeigten Form rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich.



6.4.2 Im Amtsbericht vom 24. Februar 2025 vertritt die KDP die Auffassung, dass das Umbauvorhaben mit der vorgesehenen Entfernung von historischen Böden, Wänden und Denken einen grossen unwiederbringlichen und für die Nutzung unnötigen Substanzverlust begründe und damit den denkmalpflegerischen Grundsätzen und dem Überbauungsplan «N.____weg» widerspreche. Dies gälte auch für die Veränderung der westlichen Fassade mit zusätzlichen und grossen Fenstern und Türen. Dadurch werde das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändert. Der Ausbau des Ökonomiegebäudes erfolge nicht additiv und substanzschonend und sehe eine Art Auskernung vor. Auch der Einbau eines Lifts begründe einen massiven Eingriff in das Baudenkmal mit einem erheblichen Substanzverlust. Der diagonale Liftschacht verunkläre die Struktur des Gebäudes und widerspreche der grösstmöglichen Schonung. Schliesslich stelle der Kellerausbau und die zusätzliche Stützmauer eine wesentliche Beeinträchtigung des Untergrunds und der Umgebung dar. Beim Rekursaugenschein hält die KDP ergänzend fest, das Gebäude sei integral geschützt und damit in seiner historischen Substanz zu bewahren bzw. bestmöglichst zu schützen. Vorliegend gehe viel historische Substanz verloren, durch den Einbau wesensfremder Elemente und durch fehlende Materialauthentizität werde der Charakter des Schutzobjekts massiv verändert.

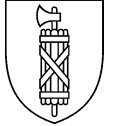
6.4.3 Die Schwere der Beeinträchtigung eines Schutzobjekts ist anhand der entsprechenden Schutzziele zu beurteilen. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Schutzobjekt in jenen Bereichen, die es einzigartig oder charakteristisch machen und aufgrund derer es unter Schutz gestellt wurde, in erheblicher bzw. umfangreicher Weise beeinträchtigt wird (BGer 1C_179/2015 vom 11. Mai 2016 Erw. 6.4). Dagegen liegt keine wesentliche Beeinträchtigung vor, wenn ein Schutzobjekt in seiner geschützten Beschaffenheit und Wirkung nur unerheblich eingeschränkt wird. Eingriffe in ein Schutzobjekt, die für sich allein mit leichten Nachteilen verbunden sind, dürfen keine negative Präjudizien für eine Folgewirkung schaffen. Bei der Beurteilung der Schwere der Beeinträchtigung eines Schutzobjektes steht der zuständigen Behörde ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (BGer 1C_179/2015 vom 11. Mai 2016 Erw. 6.3).

6.4.4 Der Überbauungsplan widmet sich in Art. 17 besV dem Gebäude N.____weg 004. Die Vorschrift trägt den Titel «Geschützte Baute» und normiert die Erhaltungspflicht. In der Schutzvereinbarung vom 29. September 1993 wird unter Ziff. 2.1 der Umfang der Erhaltungspflicht konkretisiert. Allerdings ist festzustellen, dass die Schutzvereinbarung zwar mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Oktober 1993 genehmigt wurde, in der Folge aber sowohl die Gegenzeichnung der Schutzvereinbarung als auch die Anmerkung derselben im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung versäumt wurde. Es liegt damit weder eine gegengezeichnete und damit wirksame Schutzvereinbarung noch eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch vor, die die Rekurrentin als Rechtsnachfolgerin zu beachten hätte. Zur Beurteilung der Schwere der Beeinträchtigung ist damit



allein, aber immerhin das Schutzziel gemäss Art. 17 besV des Überbauungsplans N.____weg massgeblich. Die Pflicht zur Erhaltung wird hier insoweit umschrieben, als «das Haus in seinem Bestand und in der äusseren Erscheinung zu erhalten» sei.

6.4.5 Vorliegend erstrecken sich die geplanten Umbaumassnahmen sowohl auf erhebliche Änderungen im Innern – so insbesondere der Scheunenausbau mit der Entfernung der Zwischenwände, Balkenlagen, der Treppe und dem Einzug neuer Decken und Wände, einem Lifteinbau, der für den Liftschacht und das Fundament das Öffnen sämtlicher Geschossdecken erforderlich macht – als auch eine prägende Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds mit den neuen und grösseren Fenstern und Türöffnungen auf der Nordfassade. Ein sensibler Umgang mit der historischen Bausubstanz ist kaum erkennbar. Zudem verändern die mit dem Bauvorhaben geplanten Neuerungen jedenfalls in ihrer Gesamtheit das Erscheinungsbild und den Charakter des Gebäudes erheblich. Dass das Schutzziel gemäss Art. 17 besV des Überbauungsplans N.____weg beeinträchtigt wird, ist somit offensichtlich und bedarf keiner weiteren Begründung. Andererseits ist der Rekurrentin zuzustimmen, dass ein berechtigtes Interesse an zeitgemäsem Wohnraum anzuerkennen ist. Dementsprechend sieht Art. 122 Abs. 2 PBG vor, dass unter Schutz gestellt Objekte einschliesslich deren Umgebung unter Wahrung des Schutzziels für zeitgemässe Bedürfnisse umgenutzt und entsprechend angepasst werden können (vgl. dazu W. ENGELER, a.a.O. §7 N 268). Die Grenze einer zeitgemässen Umnutzung und baulicher Anpassungen von Schutzobjekten ist stets die Wahrung der Schutzziele. Das Anliegen der Rekurrentin nach einem zeitgemässen Wohnraum wurde denn auch von der Vorinstanz und der KDP nicht in Abrede gestellt und Umbau- und Erweiterungsmassnahmen nicht grundsätzlich abgelehnt. Vielmehr hat die Vorinstanz bereits zum ersten Baugesuch (neben der Beanstandung der Pläne wegen ungenügender Lesbarkeit und Inkonsistenz) angeregt, einen Architekten mit ausgewiesenen Erfahrungen im Umbau und der Erweiterung von geschützten Strukturen für die anspruchsvolle Aufgabe beizuziehen. Gleichwohl ist nicht erkennbar, dass bei der Erarbeitung des neuen Baugesuchs das Erhaltungsziel berücksichtigt wurde. Auch sind die beabsichtigten baulichen Massnahmen im vorgesehenen Umfang nicht unabdingbar für das berechtigte Interesse an einem modernen und zeitgemässen Wohnen. So weist die KDP im Amtsbericht zutreffend darauf hin, dass insbesondere der Kellerausbau für eine sinnvolle und zweckmässige Wohnnutzung nicht erforderlich sei. Zudem gehen die Veränderungen im Innern so weit, dass die KDP diese als eine Art Entkernung einstuft. Entsprechendes gilt für die Umbauten im Aussenbereich, wonach die KDP beim Rekursaugenschein eindrucklich aufzeigen konnte, dass das charakteristische Erscheinungsbild des Gebäudes, einem Bauernhaus mit einem Wohngebäude und einem angeschlossenen Ökonometrakt, nicht nur beeinträchtigt, sondern quasi verloren geht. Das Bauvorhaben trägt damit einem substanzerhaltenden bzw. substanzschonenden Vorgehen keine Rechnung. Zudem werden unnötig weensfremde Materialien verwendet. Dies zeugt von einem unsensiblen



Umgang mit der historischen Bausubstanz und belegt, dass den Umgestaltungs- und Erweiterungswünschen der Bauherrschaft gegenüber weniger einschneidende Massnahmen, die die Schutzziele hätten wahren können, unkritisch der Vorrang eingeräumt wurde. Damit ist es (jedenfalls in der Summe) nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Eingriffstiefe als erheblich erachtet.

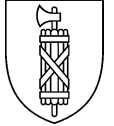
7.

Schliesslich rügt die Rekurrentin, die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid den Vertrauensschutz der Rekurrentin in krasser Weise verletzt, was zur Aufhebung des Entscheids führen müsse.

7.1 Die Rekurrentin bringt dazu vor, die Vorinstanz habe sie in den Jahren 2022 und 2023 unter ausdrücklicher Verweisung auf die städtische Denkmalpflege, namentlich den ehemaligen Leiter P.____ sowie der Bauberater des Bauamtes der Stadt Z.____, Q.____, zahlreiche formelle Korrekturen an den Bauplänen ausführen lassen, was einen enormen Mehraufwand verursacht habe. Weder Q.____ und damit die Vorinstanz, noch P.____ hätten jemals das Bauprojekt materiell beanstandet. Die Vorgaben der Denkmalpflege seien eingehalten worden, was von der Vorinstanz auch so bestätigt worden sei.

7.2 Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben kann eine unrichtige Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Sie kann dazu führen, dass ein Rechtsverhältnis abweichend vom objektiven Recht zu regeln ist. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass: a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörde handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen können, e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat. Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und einem sonstigen, bestimmte Erwartungen weckenden Verhalten der Behörden herleiten (vgl. VerwGE B 2017/75 vom 26. Februar 2019 Erw. 6.1, VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 Erw. 6.3, VerwGE B 2020/75 vom 25. Mai 2021 Erw. 8.1 je mit Hinweisen).

7.3 Vorliegend ist zunächst zu beachten, dass die Vorinstanz bereits zum ersten eingereichten Baugesuch in ihrer Sitzung vom 8. April 2022 einen Rückstellungsbeschluss fasste und hier neben der Beanstandung der Planunterlagen zur Einschätzung kam, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig, da in denkmalpflegerischer Hinsicht mit der historischen Bausubstanz kein respektvoller Umgang erfolge und die Architektur der Bestandesbaute stark und negativ verändert werde. Die Empfehlung, einen ausgewiesenen Architekten mit Erfahrungen im Umbau und der Erweiterung von geschützten Strukturen



hinzuzuziehen, liess die Rekurrentin unbeachtet und tauschte sich lediglich mit der städtischen Denkmalpflege aus. Insoweit berichtet die Rekurrentin zudem, dass die Einschätzungen der Vertreter der städtischen Denkmalpflege, namentlich von P.____ und S.____, gegensätzlich waren und letztere sich kritisch zum Bauvorhaben äusserte. Das Baugesuch wurde schliesslich in formeller Hinsicht mit komplett überarbeiteten Plänen, aber – wie die Rekurrentin selbst ausführt – ohne materielle Änderungen eingereicht. Weshalb die Rekurrentin habe darauf vertrauen dürfen, dass die Baubewilligungskommission nach ihrer eindeutigen Ersteinschätzung das lediglich formal überarbeitete Baugesuch nunmehr gutheissen würde, ist nicht nachvollziehbar. Jedenfalls aber musste der anwaltlich vertretenen Rekurrentin bewusst gewesen sein, dass die Baubewilligungskommission in eigener Zuständigkeit das Bauvorhaben auch unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen hatte und hier einen eigenen Beurteilungsspielraum hat. Zudem liegt nach eigenem Vortrag der Rekurrentin auch keine entsprechende Zusicherung der Denkmalpflege oder des Bauamtes vor. Die Rekurrentin lässt insoweit auch nur vortragen, weder P.____ (Denkmalpflege) noch Q.____ (städtische Bauberatung) hätten das Bauvorhaben jemals materiell beanstandet. Eine positive Beurteilung zur materiellen Zulässigkeit ist demnach also gerade nicht erfolgt, weder seitens der Denkmalpflege – diese äusserte sich vielmehr durch S.____ sogar ausdrücklich kritisch –, noch seitens der städtischen Bauberatung und erst recht nicht seitens der Vorinstanz.

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass für das streitgegenständliche Baugesuch keine hinreichende tatsächliche und rechtliche Erschliessung vorliegt und mit dem Bauvorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung eines kommunalen Schutzobjekts gegeben ist. Zudem liegt keine Zusicherung seitens der Vorinstanz vor, womit auch keine Verletzung des Vertrauensschutzes vorliegt. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

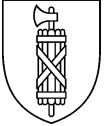
9.

9.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt unter Berücksichtigung, dass ein Rekursaugenschein durchzuführen war, Fr. 3'500.– (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

9.2 Der von der Rekurrentin am 2. September 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

10.

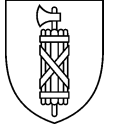
Die Rekurrentin sowie die Rekursgegner 1 und die Rekursgegner 2 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



10.1 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).

10.2 Die Rekursgegner 1 und die Rekursgegner 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) ermessensweise auf je Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekurrentin zu bezahlen.

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



Entscheid

1.

Der Rekurs der A.____AG wird abgewiesen.

2.

a) Der A.____AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 2. September 2024 von der A.____AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der B.____AG, von C.____ und D.____, E.____, F.____ und G.____ und H.____ und I.____, alle Z.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die A.____AG entschädigt die B.____AG, C.____ und D.____, E.____, F.____ und G.____ sowie H.____ und I.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der Stockwerkeigentümergeinschaft J.____ sowie der Stockwerkeigentümergeinschaft K.____ wird gutgeheissen. Die A.____AG entschädigt die Stockwerkeigentümergeinschaften J.____ und K.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin