



Fall-Nr.:	24-6648
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	04.11.2025
Entscheiddatum:	07.10.2025

BUDE 2025 Nr. 069

Allgemeines Verwaltungsrecht, Baurecht, Umweltrecht, Art. 22 Abs. 1 USG, Art. 31 Abs. 2 LSV, Art. 7 Abs. 7 USG, Art. 99 PBG. Im vorliegenden Fall war die Anordnung der Wiederherstellung als eigenständige Auflage einer Baubewilligung und somit als selbstständige Wiederherstellungsverfügung zu qualifizieren. Da die Bauherrschaft die Verfügung nicht angefochten hatte, hatte sie damit auf die Durchführung eines förmlichen Wiederherstellungsverfahrens verzichtet. Die im Wege der Auflage verfügte Wiederherstellung ist somit mit Rechtskraft des Bau- und Einspracheentscheids verbindlich und kann von der Vorinstanz ohne Weiteres und eigenständig durchgesetzt werden (Erw. 3). Sollen mit dem geplanten Bauvorhaben weder der Neubau lärmempfindlicher Räume noch wesentliche Änderungen an lärmempfindlichen Räumen realisiert werden, ist der Anwendungsbereich von Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eröffnet und die Einholung eines Lärmgutachten nicht erforderlich (Erw.4). Eine Wohnbaute, welche Strassenlärm reflektiert, gilt nicht als lärmerzeugende Anlage im Sinne des USG, weil der fragliche Lärm von der Strasse und damit von einer anderen Anlage verursacht wird. (Erw. 5). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 69 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-6648

Entscheid Nr. 69/2025 vom 7. Oktober 2025

Rekurrenten

A.____
vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt,
Bogenstrasse 9, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Z.____ (Beschluss vom 27. August 2024)

Rekursgegner

B.____

Betreff

Baubewilligung (An- und Umbau Wohnhaus)



Sachverhalt

A.

B.____ sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 16. August 2002 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Es ist mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (Vers.-Nr. 003) überbaut. Nordwestlich direkt angrenzend ist das Grundstück Nr. 002 von A.____. Es ist ebenfalls mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 11. Dezember 2023 beantragten B.____ bei der Bauverwaltung Z.____ die Baubewilligung für den An- und Umbau ihres Zweifamilienhauses. Im nordöstlichen Grundstücksteil soll an das Wohnhaus ein Veloraum angebaut werden. Auf der südwestlichen Wohnhausseite ist ein Keller- und Balkonanbau projektiert. Der Balkonanbau ist auf der nordwestlichen Seite, d.h. zum Grundstück Nr. 002 hin, durch eine Wand geschlossen, auf der Südostseite wird mit dem Anbau die bestehende Terrasse überdacht. Zudem soll auf der südöstlichen und südwestlichen Dachfläche sowie auf der Balkon- und Terrassenüberdachung eine PV-Anlage erstellt werden.

b) Innert der Auflagefrist vom 27. Dezember 2023 bis 9. Januar 2024 erhoben A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten die Einhaltung der zulässigen Höhe der seitlichen Balkonwand, da fraglich sei, ob das bestehende Wohnhaus die zulässige Gebäudehöhe einhalte. Zudem missachte das Bauvorhaben das Ortsbild, da der Balkonanbau aus westlicher Richtung als grosser Betonwall bzw. als «Bunkerwand» wahrzunehmen sei und diese Art der Zupflasterung das Ortsbild verletze, zumal bereits das bestehende Haus als «Kolos» im Einfamilienhausquartier wirke. Auch überschreite bereits jetzt die Wohnfläche im Untergeschoss das zulässige Mass. Es sei damit zu rechnen, dass der projektierte Keller ebenfalls als Wohnraum genutzt würde. Zudem befürchteten A.____ eine deutliche Wertminderung ihrer Liegenschaft.

c) Im Rahmen des Einspracheverfahrens wies die Baukommission Z.____ B.____ auf die Überschreitung der Wohnnutzungsfläche im Untergeschoss hin. Diese erklärten sich bereit, die bereits vorhandenen Wohnräume so zurückzubauen und als Abstellräume zu nutzen, dass die Ausnützungsziffer und damit die Geschossigkeit eingehalten würde. Der Baueingabeplan wurde handschriftlich angepasst und vermerkt, dass im UG die Küche zurückgebaut sowie die Fenster in zwei Kellerräumen verkleinert werden sollten. Da A.____ befürchteten, dass die Kellerräume gleichwohl als Wohnraum genutzt würden, hielten sie an ihrer Einsprache fest.



d) Mit Beschluss vom 27. August 2024 hiess der Gemeinderat Z.____ die Einsprache von A.____ betreffend der überschrittenen Wohnfläche im UG teilweise gut, ansonsten wies er sie ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen wie folgt:

1. Auf die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ wird eingetreten. Sie wird im Sinn der Erwägungen sowie der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung teilweise gutgeheissen.

2.-4. [...]

5. Die Baubewilligung für das Baugesuch O 2023-0148 wird unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen erteilt.

5.1 Die anrechenbare Wohnfläche im Untergeschoss ist zwingend auf 64.0 m² zu beschränken. Eine in den Gesuchsplänen vorgenommene, reine Umbenennung der Zimmer in Kellerräume reicht nicht. Die bereits unrechtmässig ausgebaute Wohnung ist im Zuge der Bauarbeiten folgendermassen zurückzubauen.

5.2 Die Küche ist soweit zu demontieren, dass sie nicht mehr benutzt werden kann. Der Kühlschrank und die Kochplatten sind auszubauen.

5.3 Die Fenster der zukünftigen Kellerräume sind zur Hälfte zu verkleinern. Dies kann mit einer Blende erreicht werden.

5.4 Der Rückbau muss vor Baubeginn abgeschlossen und durch die Bauverwaltung abgenommen sein. Erst nach Bauabnahme darf mit dem An- und Umbau des Wohnhauses begonnen werden. Ein Verstoss gegen diese Bedingung wird bestraft (Art. 162 Bst. b PBG)

Zur Begründung wurde ausgeführt, die neuen Gebäudeteile, insbesondere der Balkonanbau und das Terrassendach hielten die vorgeschriebenen Maximalhöhen ein. Das Bauprojekt befindet sich nicht innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes und sei somit nach Regelbauweise zu beurteilen. Eine Verunstaltung und die Bildung eines übermässigen Schattenwurfs könne nicht festgestellt werden. Die verlangte Beschränkung der anrechenbaren Wohnfläche im Untergeschoss und die Rückbaumassnahmen wurden auf die überschrittene zulässigen Wohnraumfläche im Untergeschoss gestützt.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter Dr. iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, Bogenstrasse 9, St.Gallen, mit Schreiben vom 20. September 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltschutzdepartement. Mit Rekursergänzung vom 14. Oktober 2024 werden folgende Anträge gestellt:



1. Der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeinderates Z. ___ vom 27. August 2024 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt und Barauslagen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der nötige Lärmmachweis fehle und der ganze damit zusammenhängende Fragenkomplex von der Vorinstanz nicht geprüft worden sei. Beim geplanten Um- und Anbau handle es sich um eine wesentliche Änderung der bestehenden Liegenschaft, sodass ein Lärmgutachten hätte eingeholt werden müssen. Zudem verlängere sich mit der seitlich geschlossenen Betonwand die Hausfassade. Dies führe zu zusätzlichen Schallreflexionen, sodass die Lärmbelastung auf dem Grundstück der Rekurrenten zunehmen werde. Auch sei die seitliche Betonwand zusammen mit dem neuen Velounterstand ausgesprochen unschön und verletze das Verunstaltungsverbot nach Art. 99 PBG. Da somit der geplante An- und Umbau nicht bewilligt werden könne, könne in Folge der Rückbau nicht durchgesetzt werden, der lediglich «im Zuge der Bauarbeiten» vorzunehmen sei. Hingegen sei der Rückbau im UG unabhängig von irgendwelchen weiteren Voraussetzungen anzuordnen und durchzusetzen.

D.

a) Mit Schreiben vom 20. November 2024 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung und verweist auf den Beschluss vom 27. August 2024.

b) Im koordinierten Amtsbericht des Amtes für Umwelt (AFU) vom 22. Januar 2025 führt die Lärmschutzfachstelle des AFU im Mitbericht vom 9. Januar 2025 aus, vorliegend seien keine wesentlichen Änderungen geplant, weswegen kein Lärmgutachten erforderlich sei. Im Mitbericht der Fachstelle Immissionen der Abteilung Mobilität und Planung des kantonalen Tiefbauamts (TBA) vom 20. Januar 2025 wird zusammenfassend festgestellt, dass der geplante Balkonanbau nicht zu einer höheren Lärmbelastung führe, sondern die Belastung sogar eher abnehme. Massnahmen zur Minderung möglicher Schallreflexionen seien nicht verhältnismässig.

c) Mit Vernehmlassung vom 14. März 2025 kritisieren die Rekurrenten, dass sich die Lärmschutzfachstelle nicht mit der Argumentation der Rekurrenten auseinandersetze. Gemäss der Vollzugshilfe des Cercle Bruit Schweiz betreffend Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gelte es als wesentliche Änderung, wenn eine Wohnung in kleinere Wohnungen unterteilt werde, wenn bauliche Eingriffe wie die Auskernung eines Gebäudes eine lärmtechnisch günstigere Raumordnung zuliesse oder wenn durch bauliche Massnahmen zusätzliche Lärmschutzmassnahmen möglich seien. Es liege daher eine wesentliche Änderung vor. Ein



früheres Planungsprojekt der Rekurrenten mit einem zurückgezogenen verglasten Balkon belege, dass eine verhältnismässige Planung möglich sei.

d) Mit Vernehmlassung vom 8. April 2025 verweist das AFU auf ihr Merkblatt AFU 205 «Bauen in Gebieten, die durch Verkehrslärm belastet sind – Anforderungen nach der Lärmschutz-Verordnung» und ebenfalls auf die Vollzugshilfe des Cercle Bruit. Aufgrund der durch den strassenseitigen Anbau von Balkon und Keller bedingten Abschirmung vom Strassenlärm werde die Lärmbelastung im Wohnhaus der Rekursgegner deutlich verringert. Im Untergeschoss werde durch den Rückbau der Küche die Zahl der lärmempfindlichen Räume reduziert. Für das Grundstück der Rekurrenten bewirke der Balkonanbau eine Reduktion des sichtbaren Strassenabschnitts und damit des Schalleinfallwinkels, weswegen auch dort die Lärmbelastung abnehme.

e) Mit Vernehmlassung vom 26. Mai 2025 machen die Rekurrenten geltend, der Stellungnahme des AFU vom 8. April 2025 gehe die Qualität eines Amtsberichts ab. Der Balkon sei nicht raumhoch verglast, weswegen keine Verbesserung der Lärmsituation vorliege. Dies auch deshalb, weil die Liegenschaft der Rekurrenten leicht zurückversetzt in einer Nische liege, sodass der Schall aufgrund der geplanten Bauvorhaben nicht mehr entweichen könne. Hinzu komme, dass Beton und Asphalt schallhart und wenig dämpfend seien.

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 27. August 2024. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im



PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, die Vorinstanz verknüpfe in unzulässiger und fehlerhafter Weise den Rückbau der unrechtmässig erstellten Räume im Untergeschoss mit der Vornahme der Neu- und Umbauarbeiten. Der Rückbau könne nicht als Nebenbestimmung der Baubewilligung verfügt werden, da dieser unabhängig von allfälligen Neubauarbeiten vorzunehmen und durchsetzbar sein müsse. Vorliegend aber könne der Rückbau nicht durchgesetzt werden, weil dieser lediglich «im Zuge der Bauarbeiten» vorzunehmen sei, diese aber gar nicht bewilligt werden könnten. Ebenso könne der Rückbau nicht verlangt werden, wenn überhaupt keine Bauarbeiten ausgeführt würden.

3.1 Nach Art. 159 Abs. 1 PBG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. An der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht ein grosses öffentliches Interesse. Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Baurechts zu. Werden widerrechtliche Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird rechtswidriges Verhalten belohnt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht bessergestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten (BDE Nr. 61/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 6.3). Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht legalisiert werden, müssen diese daher grundsätzlich beseitigt werden (vgl. VerwGE B 2016/38 vom 12. März 2018 Erw. 7.3, vgl. auch BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen).

3.2 Vorliegend wurde das Wohnhaus im Jahr 2011 mit zwei Wohnungen bewilligt. Seither wurde ohne Bewilligung im Untergeschoss eine dritte Wohnung eingebaut. Gemäss Art. 9 Ziff. 1 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 15. Dezember 2009 (abgekürzt BauR) ist in der Wohnzone W2 eine Ausnutzungsziffer von 0.5 einzuhalten. Dabei dürfen Untergeschosse zwar voll ausgebaut werden, allerdings darf die Wohnnutzung im Untergeschoss maximal 50 % der Fläche des darüber liegenden Vollgeschosses betragen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellte die Vorinstanz fest, dass nach den eingereichten Baugesuchsplänen im Untergeschoss rund 88 m² als Wohnfläche genutzt werden. Da das Erdgeschoss eine anrechenbare Geschossfläche von 128 m² ausweist, sind im Unterschoss ledig-



lich 64 m² zulässig. In Folge überschreitet die Wohnfläche im Untergeschoss das gemäss Art. 9 Ziff 1 BauR zulässige Mass. Der Ausbau des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist damit formell und materiell rechtswidrig. Auf diesen rechtswidrigen Zustand wies die Vorinstanz die Rekursgegner im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hin. Diese passten die Baugesuchspläne handschriftlich an. Danach soll – zusätzlich zum geplanten Bauvorhaben, mit welchem u.a. auch das Fenster in der Küche des UG entfernt werden soll, – die Küche selbst zurückgebaut sowie die Fenster in zwei Kellerräumen verkleinert werden. In Nachachtung dieser handschriftlichen Anpassungen auf dem Grundriss hat die Vorinstanz die Baubewilligung gemäss Ziff. 5 des Beschlusdispositivs mit einer Auflage versehen. Zu prüfen ist, ob dieses Vorgehen der Vorinstanz mit dem Ziel der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, nämlich der Reduzierung der Wohnnutzung im Untergeschoss auf ein zulässiges Mass, ordnungsgemäss erfolgt ist oder ob, wie die Rekurrenten rügen, die Verknüpfung des Rückbaus mit dem Neubau fehlerhaft und unzulässig ist:

3.2.1 Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird eine Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit dies zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich ist. Ziel ist es, behebbare Mängel eines Bauvorhabens zu beheben, ohne dass ein neues Verfahren eingeleitet werden muss. Entsprechend können über Nebenbestimmungen nur untergeordnete Mängel behoben werden (S. STAUB, in: Breuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 147 N 4 f.). Während eine Bedingung die Rechtswirksamkeit der Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig macht, belastet die Auflage die Adressatin bzw. den Adressaten mit der Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Im Unterschied zur Bedingung hat die Auflage keinen direkten Einfluss auf die Rechtswirksamkeit der Hauptregelung und ist folglich selbstständig erzwingbar. Die Verfügung ist damit auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage selbst ist – ebenfalls im Gegensatz zur Bedingung – selbstständig erzwingbar. Wird der Auflage nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Verfügung, doch kann das Gemeinwesen die Auflage mit hoheitlichem Zwang durchsetzen. (Urteil des Bundesgerichtes 1C_545/2023 vom 16. Dezember 2024 Erw. 1.3, HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St.Gallen 2020, N 919 ff). Dabei gilt es zu beachten, dass die zwangsweise Durchsetzung der Auflage für die Vollzugsbehörden regelmässig mühsam und oftmals auch an faktische oder rechtliche Grenzen stösst. Wird der Baubeginn jedoch von der Erfüllung der Auflage und einem entsprechenden Nachweis abhängig gemacht, so ist das Problem auf eine ebenso einfache wie wirksame Weise gelöst, denn der Bauherr hat in diesem Fall jedes Interesse die Auflage zu erfüllen (vgl. A. GRIFFEL Kommentierung zu BGE 149 II 170 in: ZBI 2024, S. 161).



3.2.2 In Ziff. 5 des angefochtenen Beschlusses vom 27. August 2024 hält die Vorinstanz fest, welche Rückbaumassnahmen die Rekursgegner auszuführen haben. Damit die Küche nicht mehr als solches, sondern zukünftig wieder als Abstellraum genutzt wird, wird verlangt, die Küche im Untergeschoss zu demontieren und den Kühlschrank und die Kochplatten auszubauen (vgl. Ziff. 5.2). Zudem wird verlangt, die Fenster der zukünftigen Kellerräume zur Hälfte zu verkleinern, was mit einer Blende erreicht werden könne (vgl. Ziff. 5.3). Zutreffend stellen die Rekurrenten fest, dass die Rückbaumassnahmen nicht als selbständige Verfügung (neben der Baubewilligung) angeordnet wurden, sondern die Baubewilligung selbst unter diesen «Bedingungen und Auflagen» (vgl. Ziff. 5.1) erteilt wurde. Aufgrund der Verpflichtung der Rekursgegner zu einem Tun ist die Rückbauverpflichtung ohne Weiteres als Auflage zu qualifizieren. An dieser Einordnung ändert auch der Umstand nichts, dass in Ziff. 5.4 die Rückbaumassnahmen vor Baubeginn der Neu- und Umbauten abgeschlossen und abgenommen sein müssen. Allein der Umstand, dass die Erfüllung der Auflage vor Beginn der Bauarbeiten zum Neubau abgenommen und damit nachgewiesen sein muss, verwandelt eine Auflage nicht in eine Bedingung (vgl. A. GRIFFEL a.a.O.). Die Anordnung der Wiederherstellung ist damit als eigenständige Auflage und somit als selbstständige Wiederherstellungsverfügung zu qualifizieren, die die Bauherrschaft zum Rückbau der bezeichneten Kellerräume verpflichtet. Die Bauherrschaft hat diese Verfügung sodann nicht angefochten und damit auf die Durchführung eines förmlichen Wiederherstellungsverfahrens verzichtet. Damit ist die Wiederherstellungsverfügung mit Rechtskraft des Bau- und Einspracheentscheids für die Rekursgegner verbindlich und kann von der Vorinstanz ohne Weiteres und eigenständig durchgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Rekursgegner von ihrer Baubewilligung wider Erwarten keinen Gebrauch machen sollten.

3.3 Nach dem Gesagten steht fest, dass die Anordnung unter Ziff. 5 der Baubewilligung als eigenständige Auflage zu qualifizieren ist, die die Bauherrschaft zum Rückbau der bezeichneten Kellerräume verpflichtet. Es handelt sich um eine eigenständig Wiederherstellungsverpflichtung, die vollstreckt werden kann, sollten die Rekurrenten den angeordneten Massnahmen nicht nachkommen.

4.

Die Rekurrenten rügen den fehlenden Lärnmachweis nach Art. 31 LSV. Dieser sei erforderlich, da gemäss Strassenlärmbelastungskataster bei dieser Liegenschaft die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten seien.

4.1 Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt werden, wenn die IGW nicht überschritten werden. Sind die IGW überschritten, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2



USG). Die Bestimmung wird durch Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) konkretisiert. Demnach dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen bei Überschreitung der IGW nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Bst. a), oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Bst. b), eingehalten werden können. Als wesentliche Änderungen von Gebäuden gelten die Schaffung neuer lärmempfindlicher Räume, die erhebliche Vergrösserung der Fläche bestehender lärmempfindlicher Räume und die Entstehung neuer lärmempfindlicher Nutzungen. Beispiele sind etwa ein Anbau für zusätzliche Wohnzimmer oder Büroräume, der Ausbau eines Dachgeschosses für Wohnzwecke, die Umnutzung von Gewerberaum zu Wohnraum oder die Aufteilung einer grossräumigen Wohnung in kleinere Einheiten (Cercle Bruit, Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Vollzugshilfe 2.00 vom 15. Dezember 2016, Ziff. 2.6; Amt für Umwelt des Kanton St.Gallen, Merkblatt AFU 205: Bauen in Gebieten, die durch Verkehrslärm belastet sind – Anforderungen nach der Lärmschutz-Verordnung, S. 1; Urteil des Bundesgerichts 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017 Erw. 3.1.2). Gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV gelten als lärmempfindliche Räume alle Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

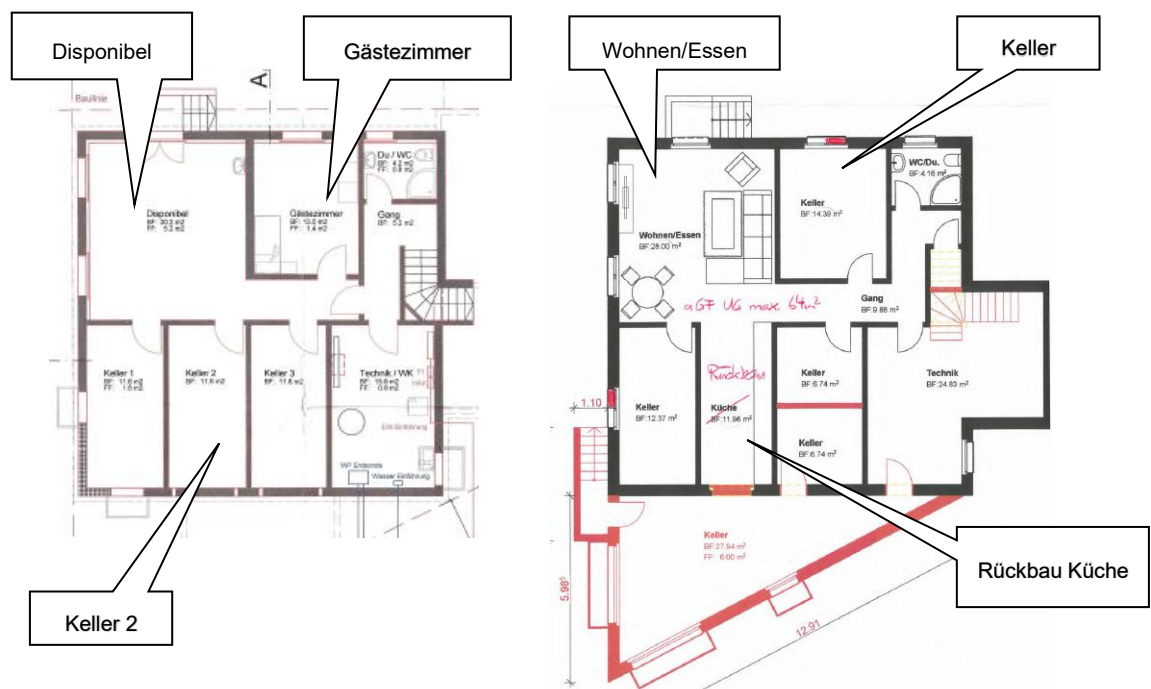
4.2 Das AFU stellt im Amtsbericht vom 22. Januar 2025 fest, dass keine wesentlichen Änderungen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV vorliegen und daher das Baugesuch nicht mit einem Lärmgutachten zu ergänzen sei. Zudem bedürfe die Baubewilligung auch keiner Zustimmung des AFU nach Art. 31 Abs. 2 LSV. Ergänzend führt das AFU am 8. April 2025 aus, es sei nicht vorgesehen das Wohnhaus der Rekursgegner auszukernern, um die bestehenden Räume neu anzuordnen. Ebenso wenig seien bauliche Massnahmen vorgesehen, durch die zusätzliche Lärmschutzmassnahmen möglich würden. Vielmehr werde die Lärmbelastung durch den strassenseitigen Anbau von Balkon und Keller vermindert, weil das Gebäude und dessen Fenster dadurch vom Strassenlärm abgeschirmt werde. Im Erdgeschoss sei der Balkon strassenmässig raumhoch verglast und im Obergeschoss würden die strassenseitigen Fenster durch die Gebäudekante des Balkonbaus abgeschirmt. Im Untergeschoss werde die Anzahl lärmempfindlicher Räume reduziert, indem das Küchenfenster zum neu geplanten Keller zugemauert werde.

4.3 Vorliegend sind die baulichen Massnahmen darauf zu überprüfen, ob diese als wesentliche Änderung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu qualifizieren sind:

4.3.1 Beim neu geplanten Balkon handelt es sich schon nach dem üblichen Sprachgebrauch nicht um einen Raum «in» einer Wohnung. Vielmehr dient ein Balkon dem Aufenthalt im Freien und ist in seiner Funktion eher mit einem Garten zu vergleichen. Darüber hinaus ist

seine Benützung wetterabhängig, nicht regelmässig und insgesamt von kürzerer Gesamtdauer als bei einem Wohnraum. Damit zählen Balkone nicht zu den lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1A.264/2000 vom 24. September 2002 Erw. 6.1). Dasselbe gilt für den neu angebauten Kellerraum im Untergeschoss, der als solcher der Lagerung und Aufbewahrung von Gegenständen dient und damit als Abstellraum definitionsgemäss nicht als lärmempfindlicher Raum gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV gilt.

4.3.2 Gemäss dem bewilligten Grundrissplan vom 13. September 2011 wurden die nördlich gelegenen Räume im Untergeschoss, namentlich der Disponibleraum und das Gästezimmer, als Wohnraum bewilligt. In Ziff. 5.2 des Beschluss-Dispositivs der angefochtenen Baubewilligung wird nun verlangt, dass die ohne Bewilligung im Kellerraum 2 eingebaute Küche zurückgebaut und damit lediglich wieder als Abstellfläche genutzt wird. Zudem wird das Fenster in diesem Raum im Zuge der Erweiterung zugemauert, sodass auch aufgrund mangelnder Belichtung dieser Raum nicht mehr als Aufenthaltsraum nutzbar ist. Damit werden mit dem Baugesuch und der Rückbauverpflichtung keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen oder bestehende Flächen einer neuen lärmempfindlichen Nutzung zugeführt. Die Rüge der Rekurrenten, mit der Anordnung des teilweisen Rückbaus würde der Wohnraum im Gebäude vergrössert, verfängt im Ergebnis damit nicht. Im Gegenteil, das bisherige bewilligte Gästezimmer im Untergeschoss wird neu als Kellerraum umgenutzt.



Grundriss UG, bewilligt am 27.06.2011

Grundriss UG gem. Baueingabe vom 24.05.2024 mit handschriftlichen Anpassungen



4.3.3 Die Rekurrenten rügen ferner, die Rekursgegner seien durch grössere Fenster und den Balkonanbau im Erd- und Obergeschoss übermässigen Lärmimmissionen in ihren Wohnräumen ausgesetzt. Dies umso mehr, weil der Balkon im Erdgeschoss entgegen der Behauptung des AFU nicht verglast sei. Den Rekurrenten ist insofern zuzustimmen, dass im Erdgeschoss des Wohn-/Esszimmers das mittlere Fenster im Grundrissplan des Baugesuchs im Bestand grösser dargestellt ist, als es nach den Baugesuchsplänen des Neubaus bewilligt wurde. Eine Vergrösserung des Fensters hätte daher richtigerweise tatsächlich «rot» dargestellt werden müssen. Richtig ist auch, dass aus den rekursgegenständlichen Baugesuchsunterlagen tatsächlich keine strassenseitige Verglasung des unteren Balkons hervorgeht und demgemäss auch nicht bewilligt wurde. Indes verkennen die Rekurrenten, dass dies für die Beurteilung der vorliegenden Situation keine entscheidende Rolle spielt. Wie bereits erwähnt, liegen in erster Linie gar keine wesentlichen Änderungen an lärmempfindlichen Räumen vor, weil weder neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden noch bestehende Wohnflächen erweitert oder bestehende Flächen neu einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hinzu kommt, dass Balkone eine anerkannte Massnahme darstellen, um die Lärmbelastung in dahinterliegenden lärmempfindlichen Räumen zu reduzieren (Amt für Umwelt des Kanton St.Gallen, Merkblatt AFU 205: Bauen in Gebieten, die durch Verkehrslärm belastet sind – Anforderungen nach der Lärmschutz-Verordnung, S. 4; vgl. auch das Urteil des Kantonsgerichtes Luzern 7H 22 139 vom 6. Oktober 2023 Erw. 10.5.2). Auch ohne strassenseitige Verglasung verfügt der Balkonanbau über eine horizontale Trennwand zwischen dem unteren und dem oberen Abschnitt, einer Brüstung auf Höhe des Obergeschosses und eine über beide Stockwerke sich erstreckende Betonwand an der Westseite. Es ist damit – auch ohne Glaswand – von einer gewissen abschirmenden Wirkung auszugehen. Jedenfalls aber kann der Balkon die Lärmbelastung in den dahinterliegenden lärmempfindlichen Räumen nicht verschlimmern.

4.3.4 Soweit die Rekurrenten ausführen, aus der Deckenstärke des Balkonanbaus von 40 cm und die hohe Baukostensumme ergebe sich eine wesentliche Änderung, da zu befürchten sei, dass der Balkonanbau später zu einem Wintergarten ausgebaut werden solle, ist dies ebenfalls nicht zu beachten. Ein weiterer Ausbau zu einem Wintergarten oder dergleichen ist nicht Gegenstand des Baugesuchs, damit auch nicht Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Rekurses und somit nicht zu beurteilen.

4.3.5 Die Rekurrenten machen zudem geltend, der Stellungnahme des AFU gehe die Qualität eines Amtsberichts ab. Ein Amtsbericht ist eine bei einer anderen Behörde oder Amtsstelle eingeholte amtliche Auskunft über bestimmte Tatsachen und Verhältnisse, über die die betreffende Behörde aufgrund ihrer amtlichen Tätigkeit Kenntnisse besitzt. Der Beweischarakter eines Amtsberichts wird dann gemindert, wenn dieser kaum fachspezifische Angaben enthält, unumstrittene Tatsachen würdigt und inhaltlich einem Stimmungsbild gleichkommt



(Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/III/4; BUDE Nr. 67/2023 vom 14. Juli 2023 Erw. 14.3). Vorliegend hat das AFU im Amtsbericht vom 22. Januar 2025 eine Beurteilung der lärmrechtlich relevanten Fragestellungen vorgenommen. Aufgrund der Vernehmlassung der Rekurrenten selbst äusserte sich das AFU mit Schreiben vom 8. April 2025 zu den geltend gemachten Rügen und setzte sich im Sinn eines ergänzenden Amtsberichts nochmals detailliert damit auseinander, ob das Bauvorhaben wesentliche Änderungen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV zum Gegenstand hat. Beide Schreiben des AFU dienen damit der Einschätzung von Tatsachen und Verhältnissen, die in seiner Fachkompetenz liegen und beantworten konkrete und umstrittene Fragen. Es bestehen, wie in den vorangegangenen Erwägungen aufgezeigt, keine sachlichen Gründe, von der abgegebenen Beurteilung des Amtsberichts im Ergebnis abzuweichen.

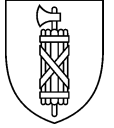
4.4 Zusammenfassend ergibt sich, dass mit dem geplanten Bauvorhaben weder der Neubau lärmempfindlicher Räume noch wesentliche Änderungen an lärmempfindlichen Räumen vorgenommen werden. Damit ist der Anwendungsbereich von Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eröffnet und die Einholung eines Lärmgutachten nicht erforderlich.

5.

Weiter beanstanden die Rekurrenten, der zweistöckige Balkonanbau und die im Südwesten vorgesehene seitliche Betonwand führe zu einer Erhöhung der Lärmbelastung auf ihrem Grundstück.

5.1 Im Amtsbericht vom 22. Januar 2025 führt die Fachstelle Immissionen des TBA aus, dass der geplante Balkonanbau nicht zu einer höheren Lärmbelastung durch Schallreflexionen auf die umliegenden Liegenschaften führe. Zwar könne der Anbau zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung durch den Strassenlärm des westlichen Teils der Wangserstrasse führen, allerdings bewirke der Anbau auch, dass die Liegenschaft der Rekurrenten von den Lärmemissionen des östlichen Teils der Wangserstrasse her abgeschirmt werde. Indem der Aspektwinkel gegenüber der Lärmquelle (Strassenlärm auf der Wangserstrasse) kleiner werde, reduziere sich die Lärmbelastung auf dem Grundstück der Rekurrenten sogar. Massnahmen zur Minderung möglicher Schallreflexionen seien daher nicht verhältnismässig.

5.2 Die Rekurrenten halten dagegen, dass mit den Rekursgegnern sehr wohl in der Vergangenheit ein Kompromiss für einen verhältnismässigen Balkon getroffen worden sei, der leicht zurückversetzt, einstöckig und mit einer Glaswand versehen werden sollte. Hiervon hätten die Rekursgegner jedoch wieder Abstand genommen. Das Grundstück der Rekurrenten liege in einer Nische, sodass der reflektierte Schall nicht mehr entweichen könne und die Rekurrenten den Schallwellen voll ausgesetzt seien. Dies umso mehr, weil Beton schallhart und wenig dämpfend sei. Schliesslich seien in der Nachbarschaft einige weitere Baubewilligungen erteilt worden, weswegen sich die Lärmsituation insgesamt weiter verschlechtern würde.



5.3 Das USG, namentlich das Immissionsschutzrecht, beruht konzeptionell auf einem anlagebezogenen Ansatz. Dabei geht das Gesetz von einem weiten Anlagebegriff aus. Es zählt in Art. 7 Abs. 7 USG ortsfeste Einrichtungen aber auch Terrainveränderungen dazu und stellt Geräte, Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge gleich. Der Begriff der «ortsfesten Anlage» gemäss Art. 2 LSV wird dem Begriff der «ortsfesten Einrichtung» gemäss der Legaldefinition Art. 7 Abs. 7 Satz 1 gleichgestellt (Urteil des Bundesgerichtes 1C_114/2024 vom 13. November 2014 Erw. 2.4., BGE 131 II 616 Erw. 3, B. WAGNER PFEIFER, Umweltrecht – Allgemeine Grundlagen, Handbuch zu Immissionsschutz, UVP, Umwelt-Informationsansprüchen, marktwirtschaftlichen Instrumenten u.a., Zürich, 2017, N 453). Gemäss Art. 7 Abs. 1 USG müssen die Einwirkungen «durch den Bau oder den Betrieb der Anlage ... erzeugt werden». Nach der Rechtsprechung sind einer Anlage – etwa einem Spielplatz oder einer Gaststätte – sämtliche Geräusche zuzurechnen, die durch deren bestimmungsgemässe Nutzung verursacht werden, unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb der Anlage entstehen und ob es sich um Primäremissionen (beispielsweise einer Lüftung) oder Sekundäremissionen (beispielsweise menschliche Stimmen) handelt. Zudem kann eine Anlage, welche Lichtstrahlen reflektiert, unter Umständen als erzeugende Anlage betrachtet werden, nämlich dann, wenn die Strahlen ursprünglich aus einer natürlichen Quelle stammen (beispielsweise die Reflexionsstrahlen einer PV-Anlagen, vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_686/2021 vom 9. Januar 2023 Erw. 3.1, A. GRIFFEL/H. RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf, 2011 zu Art. 7 N 11). Im Gegensatz dazu gilt jedoch eine Baute, welche Strassenlärm reflektiert, nicht als lärm erzeugende Anlage, weil der fragliche Lärm von einer anderen Anlage verursacht wird. Solche Lärmreflexionen werden der «erstverursachenden» Anlage zugerechnet (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1 A:118/1995 und 1P.320/1995 vom 19. März 1996, Erw. 3b, BGE 129 II, 238 Erw. 4.2 WAGNER PFEIFER, a.a.O., N 453, GRIFFEL/H. RAUSCH, a.a.O., zu Art. 7 N 11).

5.4 Im Hinblick auf die projektierte seitliche Wand des Balkontrakts und damit entstehenden Strassenlärmreflexionen können die Rekurrenten gestützt auf das USG somit keine baulichen Massnahmen zur Verhinderung von Lärmeinwirkungen verlangen. Entsprechendes muss auch hinsichtlich Lärmemissionen durch allfällige weitere Bauvorhaben in der Nachbarschaft gelten, auch insoweit wäre das neue Bauvorhaben als «erstverursachende» Anlage zu erachten. Auch der Hinweis auf vormalige – von den Rekurrenten bevorzugte – Planvarianten schlägt fehl. Da das USG nicht zur Anwendung gelangt, kommt auch das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 USG nicht zur Anwendung, sodass die Rekursgegner nicht gestützt auf Art. 11 Abs. 2 USG eine andere Art der Bauausführung als Lärmbegrenzungs-massnahme verlangen könnten. Aber selbst wenn das Vorsorgeprinzip zur Anwendung käme, bleibt zu beachten, dass – wie das TBA nachvollziehbar ausführt – die rekurrentische Liegenschaft durch die seitliche



Balkonwand abgeschirmt und damit die direkten Strassenlärmimmissionen abnehmen und durch allfällige Reflexionen nicht aufgewogen werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der massgebliche und (unstrittig) bislang eingehaltene Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 auch weiterhin nicht überschritten wird. Zudem wäre im Rahmen einer vorsorglichen Emissionsbegrenzung gemäss Art. 11 Abs. 2 USG zunächst zu prüfen, ob insoweit keine verhältnismässigeren Massnahmen, etwa eine schallabsorbierende Fassade, vorhanden wäre, sodass das Baugesuch gleichwohl mit einer entsprechenden Auflage bewilligungsfähig wäre. Hinsichtlich Lärmemissionen durch allfällige weitere Bauvorhaben in der Nachbarschaft gilt das Entsprechende. Auch insoweit wäre das neue Bauvorhaben als «erstverursachende» Anlage zu errichten.

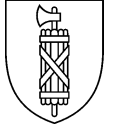
6.

Schliesslich rügen die Rekurrenten, die Betonwand in Kombination mit dem neuen Velounterstand sei ausgesprochen unschön und störend, weswegen ein Verstoß gegen das Verunstaltungsverbot nach Art. 99 PBG vorliege.

6.1 Art. 99 PBG regelt die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen und ist unmittelbar anwendbar. Inhaltlich deckt sich Art. 99 PBG im Wesentlichen mit Art. 93 BauG (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, 5/8 in: ABI 2015, S. 2489) und verbietet die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Im Unterschied zu positiven Bauästhetikvorschriften (Gestaltungs- oder Einfügungsvorschriften) verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Eine bauliche Gestaltung darf wegen Verunstaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die «in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden», als erheblich störend zu bezeichnen ist. Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert, sondern in Bezug auf seine bauliche und landschaftliche Umgebung zu betrachten (VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 2.2, BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021 Erw. 3.2, BUDE Nr. 47/2025 vom 18. Juni 2025 Erw. 6.1). Die Gemeinden können sodann für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere über das Verunstaltungsverbot hinausgehende Vorschriften aufstellen bzw. für konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 99 Abs. 2 PBG, BUDE Nr. 2/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 4.1). Mit einem solchen (positiven) Einordnungsgebot ergibt sich gegenüber dem blossen Verunstaltungsverbot ein wesentlich höherer ästhetischer Anspruch an die Gestaltung von Bauten und Anlagen, der unabhängig von Regelbauvorschriften zu prüfen ist (BUDE Nr. 25/2023 vom 21. Februar 2023 Erw. 3.1.1).



6.2 Das vorliegende Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2, wofür nach geltendem BauR keine besonderen Einordnungsvorschriften gelten. Ebenso wenig ist das Grundstück Teil eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans oder eines sonst wie geschützten Ortsbilds. Eine allfällige Verunstaltung richtet sich daher allein nach Art. 99 Abs. 1 PBG. Es ist zutreffend, dass mit der von den Rekursgegnern geplanten seitlichen Wand zum neuen Balkonanbau in Verlängerung der westlichen Gebäudefassade Richtung Süden einerseits und dem Veloraum im Norden, der im Anschluss an die westliche Fassade hervorspringt, andererseits die Fassade optisch massgeblich verlängert in Erscheinung tritt. Die Beurteilung der Rekurrenten dies sei ästhetisch nicht besonders ansprechend, kann zumindest nachvollzogen werden. Wie zuvor ausgeführt, verbietet das Verunstaltungsverbot jedoch nur «qualifiziert Unschönes», was die bau- und landschaftliche Umgebung «erheblich» stört. Aufgrund des heterogenen Wohngebiets ohne besondere Qualität des Gesamtbilds und ohne schützenswertes Ortsbild oder Gestaltungsvorgaben bewirken die neuen Bauten hingegen keine Disharmonie, zumal zudem unbestritten die Regelbauvorschriften eingehalten sind. Auch wenn die geplanten Bauten keinen ästhetischen Gewinn für die Umgebung darstellen sollten, durfte die Vorinstanz aufgrund der dargestellten Situation ohne Verletzung des ihr zustehenden Ermessens eine Verunstaltung verneinen.



7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Rekurrenten den gesetzlichen Vorgaben, namentlich den bau- und lärmschutzrechtlichen Vorgaben entspricht. Die Auflage zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist selbständig vollstreckbar und erfolgte damit rechtmässig. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

8.1 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 den Rekurrenten zu überbinden.

8.2 Der von den Rekurrenten am 14. Oktober 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten zzgl. Auslagen und Mehrwertsteuer.

9.1 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).

9.2 Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

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

2.

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

b) Der am 14. Oktober 2024 von Dr. Christoph Bürgi, St.Gallen geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.



Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Entschädigung wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 59^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen, innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde erhoben werden.

Zustellung

Rekurrenten:	Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, Bogenstrasse 9, 9000 St.Gallen (eingeschrieben; zweifach)
Rekursgegner:	B.____, Wangserstrasse 49, 8887 Z.____ (eingeschrieben; zweifach)
Vorinstanz:	Gemeinderat Z.____, Rathaus, Platz 2, Postfach, 8887 Z.____ (eingeschrieben)
Interne Stellen:	Rechnungsführung Amt für Umwelt, Lämmliisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

Versand

7. Oktober 2025