



<b>Fall-Nr.:</b>	24-7230
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	15.07.2025
<b>Entscheiddatum:</b>	13.05.2025

## **BUDE 2025 Nr. 038**

**Baurecht, Umweltrecht, Art. 22 Abs. 2 RPG, Art. 15 BauG, Art. 147 PBG, Art. 63, 100, 101 Abs. 2 StrG, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1 LSV, Art. 684 ZGB. Die Baubewilligung für die Erweiterung der Tiefgarage um ein zweites Geschoss mit zusätzlichen Parkplätzen ist aufgrund der kommunalen Bestimmung, wonach in der Kernzone in den Untergeschossen gewerbliche Zwecke nicht gestattet sind, mit einer Auflage zu ergänzen, dass die Tiefgaragenparkplätze nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des entsprechenden Grundstücks zur Verfügung gestellt werden dürfen (Erw. 3.1 ff.). Eine erneute Verfügung nach Art. 63 Abs. 1 StrG ist nicht notwendig (Erw. 4.2.4). Das Bauvorhaben hält die umweltrechtlichen Vorhaben – auch das Vorsorgeprinzip – ein (Erw. 5.2.4). Im Übrigen sind auch keine übermässigen Lärmimmissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zu erwarten (Erw. 5.3.2). Teilweise Gutheissung des Rekurses. Mit Entscheid VerwGE B 2025/116 vom 4. November 2025 wurde die Beschwerde abgewiesen.**

BUDE 2025 Nr. 38 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-7230

## Entscheid Nr. 38/2025 vom 13. Mai 2025

---

Rekurrentinnen

**A.**\_\_\_\_

**B.**\_\_\_\_

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z.**\_\_\_\_ (Gesamtentscheid vom 3. Oktober 2024)

---

Rekursgegnerin

**C.**\_\_\_\_ **AG**

vertreten durch Dr.iur. HSG Andreas Brenner, Rechtsanwalt,  
Vadianstrasse 44, 9001 St.Gallen

---

Betreff

Baubewilligung (Erweiterung der Tiefgarage um ein zweites  
Geschoss)



## Sachverhalt

### A.

a) Die C.\_\_\_\_AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 an der G.\_\_\_\_strasse in Z.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ in der Kernzone Dorf (KD) sowie gemäss Schutzverordnung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ im Ortsbildschutzgebiet. Zudem wird das Grundstück Nr. 001 vom Gestaltungsplan G.\_\_\_\_strasse vom 18. September 2009 überlagert. Das Grundstück grenzt südlich an die G.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse erster Klasse) an. Das Grundstück Nr. 001 liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Es steht im Miteigentum von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_.

[Bild Quelle: Geoportal kommunaler Zonenplan]

[Bild Quelle: Geoportal Strassenklassierung]

[Bild Auszug aus dem Gestaltungsplan vom 18. September 2009]

b) Am 16. Juni 2005 erliess der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ den Gestaltungsplan G.\_\_\_\_strasse mit besonderen Vorschriften (besV). Das Plangebiet umfasste das der Kernzone Dorf zugewiesene Grundstück Nr. 001. Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Erschliessung und die Realisierung einer Wohnüberbauung als Gesamtprojekt und dessen Verhältnis zur angrenzenden Bebauung (Art. 2 besV). Gegen den Gestaltungsplan G.\_\_\_\_strasse wurden Rechtsmittel aus der Nachbarschaft ergriffen. Mit Urteil B 2009/21 vom 11. Mai 2010 wies das Verwaltungsgericht in letzter Instanz die Beschwerde gegen den Gestaltungsplan G.\_\_\_\_strasse ab.

c) Im Jahr 2021 reichte die C.\_\_\_\_AG ein Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Bauten und den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001 ein. Auch gegen dieses Baugesuch erhoben mehrere Anwohnerinnen und Anwohner Einsprache. Der Gemeinderat erteilte mit Bauentscheid vom 7. Juli 2022 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab. Die Baubewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

### B.

a) Mit Baugesuch vom 15. Juni 2023 beantragte die C.\_\_\_\_AG die Baubewilligung für eine Projektänderung zum mit Bauentscheid vom 7. Juli 2022 rechtskräftig bewilligten Projekt. Die Projektänderung umfasste die Erweiterung der Tiefgarage um ein zweites Geschoss und die Teileindeckung der Einfahrtsrampe.



**b)** Innert der Auflagefrist vom 5. bis 18. Juli 2023 erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Eingabe vom 3. November 2023 ergänzten die Einsprecherinnen, nun vertreten durch MLaw/BA Phil. Raphael Fisch, Rechtsanwalt, Wil, ihre Einsprache. Sie rügten unter anderem die ungenügende Anzahl an Besucherparkplätzen, die ungenügende Verkehrssicherheit und fehlende Sichtzonen sowie höhere Lärm- und Erschütterungsimmissionen und Gefährdung der Quelle auf dem Grundstück Nr. 003.

**c)** Die C.\_\_\_\_AG teilte am 2. November 2023 mit, dass auf die zusätzliche Teilüberdeckung der Tiefgaragenrampe verzichtet werde und es diesbezüglich beim rechtskräftig bewilligten Projekt bleibe. Die entsprechend revidierten Planunterlagen wurden mit Schreiben vom 24. November 2023 dem Rechtsvertreter der Einsprecherinnen zur Stellungnahme bzw. allfälligen Einsprache-ergänzung zugestellt.

**d)** Mit Beschluss vom 3. Oktober 2024 erteilte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache sowie die Einsprache gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 10. September 2024 ab.

### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 18. Oktober 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 18. November 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei der Gesamtentscheid vom 10. September 2024 (Entscheid Nr. 215/2024, Baugesuch Nr. 2023-0053) vollumfänglich aufzuheben und es sei die öffentlich-rechtlich sowie die privatrechtliche Einsprache der Rekurrentinnen vollumfänglich gutzuheissen.
2. Es sei die Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 (Baugesuch Nr. 2023-0053) vollumfänglich aufzuheben.
3. Eventualiter seien der Gesamtentscheid vom 10. September 2024 sowie die Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 vollumfänglich aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. 8.1% MwSt).



Zur Begründung wird geltend gemacht, mit der Erweiterung der Garage um ein Geschoss, werde das Vorhaben schliesslich 83 Parkplätze aufweisen. Ob die auf dem Baugrundstück projektierten Wohneinheiten 83 Parkplätze erforderten, könne mangels Bedarfsnachweises in den Baugesuchsunterlagen nicht geprüft werden. Zudem erweise sich das Vorhaben als nicht zonenkonform. Die Vorinstanz hätte zwingend einen Bedarfsnachweis verlangen müssen. Da ein solcher nicht eingeholt worden sei, würde die Vorinstanz ihre Prüfungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Rekurrentinnen verletzen. Mit der Projektänderung gehe eine Erhöhung der Parkierungsmöglichkeiten um 60% einher. Dadurch ändere sich das Verkehrsaufkommen bei der Grundstückszufahrt beträchtlich. Diesen Umstand habe die Vorinstanz offenbar übersehen oder schlicht ignoriert. Damit habe die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt bzw. sei sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Es liege somit ein fehlerhaft festgestellter Sachverhalt und eine Gehörsverletzung vor. Ferner hätten dem Baugesuch Unterlagen oder Konzepte zur Verkehrssicherheit bzw. zur Einhaltung der notwendigen Sichtzonen beigelegt werden müssen, damit diese durch die Vorinstanz geprüft hätte werden können. Zudem fehlten Besucherparkplätze und das Vorsorgeprinzip werde aufgrund der durch das Bauvorhaben resultierenden Lärmimmissionen verletzt.

**D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 3. Dezember 2024 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. HSG Andreas Brenner, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben sei zonenkonform und es bedürfe keines Bedarfsnachweises. Im Weiteren handle es sich aufgrund der gleichbleibenden Anzahl Wohneinheiten nicht um einen relevanten Mehrverkehr im Sinn von Art. 63 Abs. 1 Bst. a des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und eine Neuurteilung der Zufahrt sei daher nicht angezeigt. Hinzu komme, dass die Tiefgaragenzufahrt sämtliche erforderlichen Vorgaben wie die Sichtberme und die restlichen Vorgaben des kommunalen Baureglements einhalte. Im Weiteren würden genügend Besucherparkplätze vorliegen und sämtliche möglichen Massnahmen, welche rechtlich möglich seien und zu keinen unerwünschten Auswirkungen auf das geschützte Ortsbild führen würden, seien ergriffen worden. Entsprechend sei dem Vorsorgeprinzip ausreichend Rechnung getragen worden und die zulässigen Planungswerte würden deutlich eingehalten.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 19. Dezember 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen.



**c)** Mit Technischem Bericht vom 27. Januar 2025 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) schlussfolgernd aus, die Sichtweiten seien ausreichend dimensioniert und die Anzahl Parkplätze sei gemäss Norm ausreichend. Mit Amtsbericht vom 12. Februar 2025 hält das Amt für Umwelt (AFU) zusammenfassend fest, die Lärmschutzanforderungen nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) seien erfüllt. Die Planungswerte würden eingehalten und die geeigneten Vorsorgemassnahmen würden umgesetzt.

**d)** Mit Eingabe vom 14. April 2025 lassen sich die Rekurrentinnen erneut vernehmen.

**e)** Mit Schreiben vom 2. Mai 2025 wird seitens des rekurrentischen Rechtsvertreters mitgeteilt, dass das Mandat mit den Rekurrentinnen beendet worden sei.

## **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<sup>bis</sup> 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 Baubewilligungsentcheid erging am 10. September 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 Rekurrentinnen machen geltend, dass aufgrund eines fehlenden Bedarfsnachweises in den Baugesuchsunterlagen nicht geprüft werden konnte, ob für die projektierten Wohneinheiten 83 Parkplätze erforderlich seien. Eine Vermietung von Parkfeldern an Dritte sei nicht zonenkonform.

**3.1** Nach Art. 146 PBG muss ein Baugesuch bewilligt werden, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse entgegenstehen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn das Bauvorhaben zonenkonform und hinreichend erschlossen ist und die Regelbau- und allfällige Sondernutzungsbestimmungen erfüllt sind. Zonenkonformität setzt voraus, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, in welcher sie zu liegen kommen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700; abgekürzt RPG]). Sie bestimmt sich vorab anhand des Zonenplans und der zugehörigen kantonalen und kommunalen Nutzungsvorschriften, welche Auskunft geben über den Zonenzweck, die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie die Immissionstoleranz, wobei letztere überwiegend bundesrechtlich geregelt ist. Zwischen Zonenzweck und konkretem Bauvorhaben wird ein funktionaler Zusammenhang vorausgesetzt (vgl. u.a. G. CAVIEZEL/P. HETTICH/L. MATHIS, in: Griffel/Liniger / Rausch / Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.14, 3.17; B. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 359 f.; BUDE Nr. 77/2021 vom 26. November 2021 Erw. 4.1.1).

### 3.2

**3.2.1** Das Grundstück Nr. 001 befindet sich in der Kernzone, welche im Weiteren durch einen Sondernutzungsplan überlagert wird. Nach dem anwendbaren Art. 15 BauG, umfassen Kernzonen, bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion. In Kernzonen sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört. Die Wohnnutzung muss in Kernzonen auf die gleiche Stufe wie die anderen Nutzungen zurückgesetzt werden. Die anderen Nutzungen müssen nicht mehr einen direkten Zusammenhang zur Wohnnutzung aufweisen, dürfen diese aber nicht übermässig einschränken. Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Druckereibetriebe und Transportbetriebe bis zu einer bestimmten Grösse werden beispielsweise den mässig störenden Betrieben zugerechnet; gleiches trifft auf Cafés, Restaurants und Erotikbetriebe zu (BDE Nr. 43/2007 vom 20. Dezember 2007 Erw. 6.5 mit Hinweisen; BUDE Nr. 26/2023 vom 21. Februar 2023 Erw. 3.4).



**3.2.2** Die Rekurrentinnen machen geltend, gemäss Art. 5 BauR sei die gewerbliche Nutzung von Untergeschossen in der Kernzone KD nicht zulässig. Untergeschosse — wozu auch die vorliegend strittige Garage zähle — seien mithin zwingend der Wohnnutzung zuzuführen. Eine gewerbliche Nutzung von Garagen, insbesondere die Vermietung an Dritte sei dagegen ausgeschlossen. Mit der Erweiterung der Garage um ein Geschoss, werde das Vorhaben schliesslich 83 Parkplätze aufweisen. Ob die auf dem Baugrundstück projektierten Wohneinheiten 83 Parkplätze erfordern, könne mangels Bedarfsnachweis in den Baugesuchsunterlagen nicht geprüft werden. Weil sich das Vorhaben mit einer Vermietung der projektierten Parkfeldern an Dritte vor dem Hintergrund von Art. 5 BauR als nicht zonenkonform erweise, hätte die Vorinstanz vorliegend zwingend einen Bedarfsnachweis von der Rekursgegnerin verlangen müssen. Indem ein solcher nicht eingeholt worden sei, verletzte die Vorinstanz ihre Prüfungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Rekurrentinnen.

**3.2.3** Demgegenüber hält die Rekursgegnerin fest, es liege seitens der Rekurrentinnen keine Begründung vor, auf welcher Grundlage die Bauherrschaft einen Bedarfsnachweis für die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen hätte erbringen müssen bzw. die Vorinstanz einen entsprechenden Nachweis fordern können. Fest stehe, dass die Vorinstanz der Rekursgegnerin mit Baubewilligung vom 7. Juli 2022 (Baugesuch Nr. 89/2020) die Erstellung von 40 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern mit 50 Parkplätzen bewilligt habe. Mit dem streitigen Baugesuch (Projektänderung) hätte die Rekursgegnerin unter anderem um die Bewilligung bzgl. des Ausbaus der Tiefgarage um 33 zusätzliche Plätze ersucht. Konkret heisse dies, dass die gesamte Anzahl an Parkplätzen von früher 50 auf neu 83 Abstellplätze ergänzt werde. Die restlichen Parameter der Überbauung, insbesondere die Anzahl an bewilligten Wohneinheiten, habe sich aber nicht verändert. Das Bauvorhaben sehe weiterhin die Erstellung der bewilligten 40 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus sieben 5.5-Zimmer-Wohnungen, 18 4.5-Zimmer-Wohnungen, zehn 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie fünf 2.5-Zimmer-Wohnungen vor. Vorgesehen seien für die fünf Attika-Wohnungen je drei Parkplätze, und für die restlichen drei 5.5-Zimmer-Wohnungen, die 17 4.5-Zimmer-Wohnungen und die zehn 3.5-Zimmer-Wohnungen je zwei Abstellplätze und für die fünf 2.5-Zimmer-Wohnungen jeweils ein Abstellplatz. Dies ergebe insgesamt 80 Parkplätze. Aufgrund der zwingenden statischen Ausgestaltung der ergänzenden Tiefgarage werde der ungenutzte und vorhandene Platz für drei weitere Abstellplätze verwendet. Dies bedeute nun, dass für die 40 Wohnungen 83 Abstellplätze zur Verfügung stünden bzw. pro Wohnung 2.075. Insbesondere aufgrund der örtlichen Lage der Überbauung in Z.\_\_\_\_, welche zur Agglomeration von Y.\_\_\_\_ gehöre, könne sicherlich nicht gesagt werden, dass kein Bedarf für 2.075 Abstell-



plätze pro Wohnung bestehe. Zusammenfassend könne somit festgehalten werden, dass für 40 Wohnungen der Bedarf für die 83 Abstellplätze ausgewiesen und die Erstellung der zusätzlichen Abstellplätze in keiner Weise überdimensioniert sei. In Bezug auf die mangelnde Zonenkonformität sei des Weiteren festzuhalten, dass es sich bei der Vermietung von Autoabstellplätzen an Dritte in der Tiefgarage von Wohnhäusern nicht um eine gewerbliche Nutzung im Sinn des Baurechts handle. In der Kernzone seien gemäss Art. 15 BauG öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe, zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig störe. Entsprechend sei vorliegend die Wohnnutzung in der Kernzone unbestrittenermassen zulässig. Nutzungen, welche mit Wohnzwecken zusammenhängen — wie die Vermietung von Abstellplätzen —, seien im Übrigen nicht gewerblich im Sinn des Baurechts. Eine andere Betrachtung sei des Weiteren auch nicht möglich. Ansonsten würde dies dazu führen, dass auch keine Mietwohnungen mehr in einer Wohnzone realisiert werden könnten.

**3.2.4** Art. 5 BauR hält fest, dass in der Kernzone KD in den Untergeschossen gewerbliche Zwecke nicht gestattet sind. Den Rekurrentinnen ist daher zuzustimmen, dass die Tiefgaragenplätze lediglich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 001 zur Verfügung gestellt werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist aber auch der Rekursgegnerin zuzustimmen, wenn sie ausführt, dass es sich bei der Vermietung von Abstellplätzen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf Grundstück Nr. 001 nicht um eine gewerbliche Nutzung im Sinn von Art. 5 BauR handelt. Anders würde es sich nur verhalten, wenn Parkplätze der Wohnüberbauung an Dritte vermietet werden würden. Um sicherzustellen, dass die Tiefgaragenparkplätze lediglich den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt werden, muss die Baubewilligung dahingehend noch mit einer Auflage ergänzt werden. Die Baubewilligung kann nach Art. 147 PBG mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Entsprechend der bisherigen Praxis zu Art. 87 Abs. 2 BauG wird jedoch vorausgesetzt, dass nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden können (vgl. u.a. VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 4.1. m.w.H.; HEER, a.a.O., N 869; BUDE Nr. 64/2024 vom 15. Juli 2024 Erw. 4.4.3.3). Vorliegend ist die Vereinbarkeit mit Art. 5 BauR mittels Auflage zu sichern. Hierbei handelt es sich um ein untergeordnetes Bauhindernis, welches insbesondere keiner Anpassung der Baugesuchsunterlagen bedarf. Weiter ist zu beachten, dass entsprechend der eingereichten Berechnung der Rekursgegnerin die Verwendung der Abstellplätze ohnehin im Sinn der Auflage geplant ist. Die Baubewilligung ist demzufolge mit der Auflage zu ergänzen, dass



die Tiefgaragenparkplätze nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Grundstücks Nr. 001 zur Verfügung gestellt werden dürfen.

#### **4.**

Die Rekurrentinnen beanstanden zudem, dass die bereits bewilligte Grundstückszufahrt aufgrund der Erweiterung der Tiefgarage neu beurteilt hätte werden müssen. Im Weiteren seien zu wenig Besucherparkplätze vorhanden.

#### **4.1**

**4.1.1** Der Bewilligung bedürfen Bau oder Änderung von Zufahrten (Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG). Die Bewilligung wird erteilt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird (Art. 63 Abs. 2 StrG). Über die Gemeindestrassen hat gemäss Art. 11 Abs. 1 StrG die politische Gemeinde die Hoheit. Nach Art. 63 StrG ist mit anderen Worten eine Zufahrtbewilligung nötig, die im Zusammenhang mit einer Gemeindestrasse gleichzeitig mit der Baubewilligung von der kommunalen Baubewilligungsbehörde erteilt werden kann (vgl. BDE Nr. 121/2020 vom 9. Dezember 2020 Erw. 3.1; VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2). Hierfür bedarf es aber nicht zwingend einer separaten Dispositivziffer. Vielmehr kann die strassenpolizeiliche Bewilligung in der kommunalen Baubewilligung konkludent mitenthalten sein (BUDE Nr. 84/2024 vom 4. Oktober 2024 Erw. 3.2).

**4.1.2** Der Bestand von Strassen und die Sicherheit der Benutzer dürfen nicht beeinträchtigt werden (Art. 100 Abs. 1 StrG). Unzulässig sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen (Art. 100 Abs. 2 Ingress und Bst. a StrG). Die Sichtzone bezeichnet den Bereich, der aus Gründen der Verkehrssicherheit für die freie Sicht offen zu halten ist (Art. 101 Abs. 2 StrG). Sichtzonen dürfen nicht als durchgehende Sichtstreifen entlang von Strassen gelegt werden; sie sind auf jene Bereiche zu beschränken, in denen die freie Sicht aus Gründen der Verkehrssicherheit geboten ist. Sie drängen sich unter anderem im unmittelbaren Bereich von Zufahrten oder in Knotenbereichen von Strassen auf (vgl. dazu auch Art. 65 Abs. 2 StrG). In den Sichtzonen ist alles untersagt, was die freie Sicht behindert. Die innerhalb der Sichtzone liegenden Flächen dürfen insbesondere nicht als Park- und Abstellplätze verwendet werden (vgl. D. GMÜR, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkomentar zum st.gallischen Strassengesetz, St.Gallen 1989, N 5 zu Art. 101; VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.1.2). Auf ihnen dürfen aber auch keine bewilligungsfreien Anlagen, wie beispielsweise Terrainveränderungen, Einfriedungen oder Mauern erstellt oder Bepflanzungen vorgenommen werden, welche die freie Sicht einschränken (vgl. BUDE Nr. 95/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 3.2). Im Übrigen umschreibt das Strassengesetz zwar den Begriff der Sichtzone in Art. 101 Abs. 2 StrG; es enthält aber keine weiteren



konkretisierenden Vorgaben. Das kantonale Recht ermöglicht vielmehr ausdrücklich die Festlegung von Sichtzonen insbesondere in Sondernutzungsplänen und Strassenprojektplänen (Art. 102 Abs. 1 Bst. d StrG) oder mittels Verfügung (Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG). Die kantonale Vorschrift belässt folglich den Gemeinden einen erheblichen Beurteilungsspielraum bei der Art und Weise der Festlegung von Sichtzonen für die in ihrer Hoheit liegenden Strassen (VerwGE B 2021/6 vom 23. November 2021 Erw. 1.2.1). Es obliegt daher den Gemeinden, ob sie Sichtzonen mittels Einzelverfügung anordnen oder im Rahmen eines Planverfahrens festlegen wollen. Dabei ist lediglich – aber immerhin – das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG zu beachten und diesem Genüge zu tun (vgl. BUDE Nr. 95/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 3.5.1).

## **4.2**

**4.2.1** Die Rekurrentinnen machen geltend, mit der Projektänderung gehe eine Erhöhung der Parkierungsmöglichkeiten um 60% einher. Dadurch ändere sich das Verkehrsaufkommen bei der Grundstückszufahrt beträchtlich. Diesen Umstand hätte die Gemeinde offenbar übersehen oder schlicht ignoriert. Damit habe die Gemeinde den Sachverhalt (offensichtlich) falsch festgestellt bzw. sei sie ihrer Begründungspflicht nicht ansatzweise nachgekommen. Gegenstand des Verfahrens vor der Vorinstanz bildete die Projektänderung der Rekursgegnerin. Diese sei nicht bereits im Rahmen des vorangehenden Planverfahrens bzw. Baubewilligungsverfahren geprüft worden und sei daher einer vollständigen Prüfung zu unterziehen. Auch diesen Umstand habe die Gemeinde offensichtlich übersehen. Im Ergebnis hätten dem Baugesuch Unterlagen oder Konzepte zur Verkehrssicherheit bzw. zur Einhaltung der notwendigen Sichtzonen beigelegt werden müssen. Solche hätten vorliegend nachweislich gefehlt, womit die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. Ferner führen sie aus, durch die aktuelle Ein-/Ausfahrt zwischen Haus A und dem Grundstück Nr. 004 sei die geplante Tiefgarageneinfahrt direkt in die Kreuzung nicht gut ersichtlich. Die Tiefgaragenausfahrt müsste zwischen Haus A und dem Grundstück Nr. 004 sein, um die Komplexität der Kreuzung zu entschärfen. Durch die vorgesehene Projektänderung sei es nicht mehr dasselbe Projekt. Es sei eine Salamtaktik, die nach so langer Planungszeit unverständlich sei. Dies sei ein Handeln gegen Treu und Glauben.

**4.2.2** Währenddessen erläutert die Rekursgegnerin, da in Bezug auf die Tiefgaragenezufahrt keine baulichen Massnahmen geplant seien, wäre eine Überprüfung nur dann gerechtfertigt, wenn die übrigen baulichen Massnahmen einen relevanten Mehrverkehr auslösen würden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um Abstellplätze für Wohnungen und nicht um Abstellplätze für eine gewerbliche Nutzung, wie zum Beispiel die Abstellplätze eines Detailhändlers, handle, sei für die



Beurteilung des Mehrverkehrs grundsätzlich auch nicht die Anzahl an Abstellplätzen, sondern die Anzahl an Wohneinheiten von Relevanz. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Anzahl an Wohneinheiten nicht verändert habe, es seien noch immer 40 Wohneinheiten geplant, sei grundsätzlich nicht von einem Mehrverkehr auszugehen. Des Weiteren würden bereits ohne die Erweiterung der Tiefgarage 13 der 40 Wohnungen bzw. 13 der 35 Wohnungen (ohne Berücksichtigung der 2.5-Zimmer-Wohnungen, für welche nur ein Abstellplatz vorgesehen sei) über zwei Abstellplätze verfügen. Die damit einhergehende Anzahl an zusätzlichen Fahrten (wobei festzuhalten sei, dass nur aufgrund von zusätzlichen Abstellplätzen es nicht erforderlich sei, dass diese Fahrzeuge auch täglich bewegt werden) stelle ohnehin keinen relevanten Mehrverkehr, welcher eine Grundlage für eine Neu Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt im Sinn von Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG rechtfertigen würde, dar. Entsprechend könne festgehalten werden, dass es sich vorliegend nicht um einen relevanten Mehrverkehr handle und somit eine Neu beurteilung nicht angezeigt sei. Hinzukäme, dass die Sichtzonenverfügung bereits in Rechtskraft erwachsen sei.

**4.2.3** In den besonderen Bestimmungen zum Gestaltungsplan G.\_\_\_strasse wird in Art. 3 Abs. 1 festgehalten, dass die Verkehrerschliessung des Plangebiets ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente ab der G.\_\_\_strasse zu erfolgen hat. Am 16. Juni 2022 erliess die Vorinstanz die Sichtzonenverfügung und eröffnete diese zusammen mit der Baubewilligung vom 7. Juli 2022 der Rekursgegnerin. In dieser Verfügung wird festgehalten, dass im Zusammenhang mit dem Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001 im Rahmen der hinreichenden Erschliessung die beiden geplanten Zufahrten in die G.\_\_\_strasse verkehrstechnisch zu überprüfen seien. Schliesslich wurde unter anderem verfügt, dass auf den Grundstücken Nrn. 001, 005 und 004 Sichtzonen gemäss Planbeilage angeordnet werden. Diese müssen von allen Hindernissen über einer Höhe von 0,6 m freigehalten werden. Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verfügung.

[Bild Ausschnitt aus der Planbeilage der Sichtzonenverfügung]

Im Weiteren hat sich die Vorinstanz im Einspracheentscheid mit den in der Einsprache gerügten Punkten betreffend Verkehrssicherheit der Zufahrt zumindest eventualiter auseinandergesetzt. Sie trat zwar auf die gerügten Punkte nicht ein, hielt aber unter anderem fest, dass sie die Projektänderung als unerhebliche Änderung der bestehenden Zufahrt einstufte, weshalb eine Neu beurteilung der Zufahrtssituation gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG nicht angezeigt sei. Ferner würden die verfügbaren Sichtzonen die erforderlichen Sichtweiten einhalten, womit kein Verkehrssicherheitsdefizit bestehe.



**4.2.4** Indem sich die Vorinstanz sowohl formell als auch materiell mit den von den Einsprecherinnen gerügten Punkten betreffend Verkehrssicherheit der Zufahrt auseinandersetze, kam sie ihrer Sachverhaltsermittlungs- und Begründungspflicht genügend nach und die diesbezüglichen Rügen erweisen sich als unbegründet. Die Sichtzonenverfügung ist wie die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen. Der Technische Bericht des TBA-SI hält zusammenfassend fest, dass die Sichtweite auf die Velofahrenden zwar – vermutlich bedingt durch das Verfahren – nicht der neuen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entspreche. Aufgrund der Sichtweiten auf die Motorfahrzeuge und Fussgänger sei diese Sicht jedoch ohnehin nicht massgebend. Die Sichtweiten seien damit ausreichend, unabhängig von der Anzahl Parkplätze. Der Einschätzung des TBA-SI ist zu folgen. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Zufahrt nicht verkehrssicher sein sollte. Ferner befindet sich der Wartebereich des Fussgängerstreifens ausserhalb vom Einmündungsbereich der privaten Zufahrt, weshalb die Fussgänger nicht gefährdet sind. Aufgrund der einzuhaltenden Sichtzone ist der Bereich genügend übersichtlich. Es ist daher lediglich noch zu prüfen, ob die Vorinstanz für die Projektänderung erneut eine Sichtzonenverfügung hätte erlassen müssen. In diesem Zusammenhang ist den Rekurrentinnen zwar zuzustimmen, dass die Projektänderung aufgrund der Schaffung von mehr als 30 zusätzlichen Parkplätzen im Vergleich zum vorherigen Vorhaben einen Mehrverkehr generieren wird. Allerdings ist vor dem Hintergrund, dass sich die Anzahl Wohnungen nicht ändern wird und auch die Parkplätze lediglich den Bewohnenden des Grundstücks Nr. 001 zur Verfügung gestellt werden (vgl. Erw. 3.2.4) mit weitaus weniger Verkehr zu rechnen, als wenn die Parkplätze an Dritte vermietet oder sogar der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden würden. Daher reicht es in diesem Fall auch aus, wenn die Vorinstanz zumindest implizit zum Schluss gelangt, dass eine erneute Sichtzonenverfügung (oder auch eine Verfügung nach Art. 63 Abs. 1 StrG) nicht notwendig ist. Dies insbesondere auch deshalb, weil bereits vor nicht allzu langer Zeit eine Sichtzonenverfügung erlassen wurde. Zudem sind keine Gründe erkennbar, dass die Projektänderung gegen das Prinzip von Treu und Glauben verstossen würde. Die Rügen erweisen sich damit als unbegründet.

### **4.3**

**4.3.1** In Bezug auf die Besucherparkplätze halten die Rekurrentinnen fest, Art. 4 besV regle mithin die Erstellung der vorgeschriebenen unterirdischen Besucherparkplätze bzw. die Ausgestaltung der Tiefgarage. Für die Bemessung der übrigen (oberirdischen) Parkplätze seien dagegen mangels Regelung in den Gestaltungsplanvorschriften die allgemeinen Bauvorschriften, mithin Art. 15 BauR und die VSS-Norm beizuziehen. Mit der Erweiterung der Parkierungsmöglichkeiten von



52 Parkplätzen um 31 Parkplätze auf insgesamt 83 Parkplätze seien damit gemäss Ziffer 9.1 der VVS-Norm bei 83 Bewohnerparkplätzen folglich 9 Besucherparkplätze vorzusehen. Währenddessen hält die Rekursgegnerin fest, der Gestaltungsplan zeige einerseits, dass oberirdisch für die fünf Mehrfamilienhäuser überhaupt keine Fläche bestehe, auf welcher oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden könnten. Andererseits halte der Planungsbericht fest, dass die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen sowie der unterirdischen Autoeinstellhalle parallel zum Gallusbrunnenweg erfolge (vgl. Ziff. 2 des Planungsberichts vom 25. April 2005). So habe gemäss Art. 3 besV die Verkehrserschliessung des Plangebiets, zu welcher im Übrigen auch die Besucherparkplätze gehören, ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichnete Erschliessungselemente ab der G.\_\_\_\_strasse zu erfolgen. In Bezug auf die Parkierung sehe Art. 4 Abs. 1 Satz 2 besV vor, dass in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt zudem unterirdisch sechs Besucherparkplätze zu bezeichnen und zu diesem Zweck freizuhalten seien. Dass diese Regelung abschliessend sei, gehe im Übrigen auch aus Ziff. 3 des Planungsberichts hervor. Entsprechend finde weder Art. 15 BauR noch die VSS-Norm Anwendung.

**4.3.2** Art. 4 Abs. 1 Satz 2 besV hält fest, dass in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt sechs Besucherparkplätze zu bezeichnen und zu diesem Zweck freizuhalten seien. Der Gestaltungsplan G.\_\_\_\_strasse ist ein Sondernutzungsplan (vgl. B. HEER, a.a.O., Rz.143). Während sich die Rahmennutzungspläne auf die Festlegung und räumliche Zuweisung der zugelassenen Nutzungen in der Zonenordnung beschränken, dienen Sondernutzungspläne der Differenzierung dieser Grundordnung und können sie unter gewissen Umständen sogar abändern bzw. überlagern (P. HETTICH/L. MATHIS, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 1.80). Art. 15 BauR kommt daher grundsätzlich nicht mehr bzw. lediglich präzisierend zur Anwendung. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichtes darf mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (BGE 149 II 79 Erw. 3.3). Diese Konstellation liegt hier nicht vor. Aus den Bauplänen ist ersichtlich, dass die sechs Besucherparkplätze im 1. Tiefgaragen-Geschoss nach wie vor bestehen bleiben. Somit wird die erforderliche Anzahl der Besucherparkplätze gemäss den besV eingehalten.

**4.4** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der Projektänderung eine erneute Bewilligung nach Art. 63 StrG nicht notwendig war und die Zufahrt nach wie vor verkehrssicher ist sowie genügend Besucherparkplätze vorliegen.



## 5.

Weiter rügen die Rekurrentinnen, das Bauvorhaben führe zu übermässigen Lärmimmissionen sowie zu einer Verletzung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips.

**5.1** Nach Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (vorsorgliche Emissionsbegrenzung). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Daraus folgt, dass sich die Baubewilligungsbehörde nicht darauf beschränken darf, den Baugesuchstellenden die Auswahl zwischen verschiedenen, die Planungswerte einhaltenden Projektvarianten zu gewähren. Vielmehr hat sie sich für jene Massnahme zu entscheiden, welche im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung; SR 101) den besten Lärmschutz gewährleistet (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_389/2019 vom 27. Januar 2021 Erw. 2.2 mit Hinweisen; BUDE Nr. 113/2022 vom 20. Dezember 2022 Erw. 4.1).

## 5.2

**5.2.1** Die Rekurrentinnen bemängeln, die Frage nach der technischen Möglichkeit und der wirtschaftlichen Tragbarkeit sei mit Blick auf die baulichen Massnahmen und die daraus entstehenden Mehrkosten zu beurteilen. Erweisen sich die mit der baulichen Massnahme zur Lärm-beschränkung einhergehenden (Bau-) Kosten als unverhältnismässig, könne von weiteren Massnahmen abgesehen werden. Nicht in die Beurteilung einfliessen dürften dagegen, Kosten, welche mit einer Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens einhergehen. Diese seien selbstredend durch den Gesuchsteller zu tragen, wenn dieser — wie vorliegend — ein fehlerhaftes bzw. unvollständiges Baugesuch einreiche und die wirtschaftliche Tragbarkeit weiterer baulicher Massnahmen zur Verminderung von Lärmemissionen nicht zu hindern vermögen. Die Rekursgegnerin plane eine Tiefgarage mit 83 Parkplätzen. Angesichts des Umfangs des Projekts und den substantiellen damit einhergehenden Emissionen, seien die Kosten, die mit der Erhöhung des schalldichten Zauns einhergehen würden zweifelsfrei wirtschaftlich tragbar. Auch diesen Umstand habe die Vorinstanz vorliegend übersehen. Indem die Vorinstanz die Erhöhung der Brüstung/Absturzsicherung vorliegend als unverhältnismässig bzw. wirtschaftlich untragbar



taxiert habe, weil diese eine erneute Auflage des Vorhabens mit sich bringen würde, verletze die Vorinstanz das geltende Vorsorgeprinzip.

**5.2.2** Die Rekursgegnerin erwidert diesbezüglich, im Zusammenhang mit der Einhaltung der Planungswerte habe sie einen Lärmschutznachweis der D.\_\_\_\_GmbH vom 29. Mai 2024 ins Recht gelegt. Gemäss diesem Lärmschutznachweis würden die Planungswerte bei allen Empfangspunkten klar eingehalten. Auf dem Grundstück Nr. 005 bzw. an den Emissionspunkten Nrn. 3 und 4 würden die Beurteilungspegel sowohl am Tag als auch in der Nacht bei rund 42 dB(A) und somit knapp 3 dB(A) unter dem Planungswert in der Empfindlichkeitsstufe II liegen. Bei den Emissionspunkten Nrn. 1 und 2 auf dem Baugrundstück lägen die Werte bei ca. 46,5 dB(A) und somit über 3,5 dB(A) unter dem Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III von 50 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der Tatsache, dass die Differenz von 3 dB(A) einer Halbierung der Schallenergie bedeute, würden die Planungswerte mit einer grossen Reserve eingehalten. Entsprechend seien weitergehende Massnahmen im Rahmen der Vorsorge nur dann gerechtfertigt, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Reduktion der Emissionen erreicht werden könne. Entgegen den Ausführungen der Rekurrentinnen sei die Rekursgegnerin der Pflicht der vorsorglichen Emissionsbegrenzung bereits ausreichend nachgekommen, wie dies bereits aus dem Prüfbericht der E.\_\_\_\_AG, Arbon, hervorgehe. Die Rekursgegnerin habe zahlreiche Lärmschutzmassnahmen bereits umgesetzt, wie die Schallabschirmung durch die Verkleidung der Seitenwände oder die Erstellung einer schalldicht geschlossenen Brüstung. Obwohl die massgebenden Werte bereits eingehalten seien, habe sie mit zusätzlichen Massnahmen die Emissionen an der Quelle begrenzt. Zudem seien auch die von der E.\_\_\_\_AG vorgeschlagenen Massnahmen – konkret die Erhöhung der schalldichten Brüstung um mindestens 0,5 m, die Abdeckung der Rampe oder die schallabsorbierende Bekleidung der schalldichten Brüstung —, geprüft worden. Die Abdeckung der Tiefgaragenrampe sei mit vorliegendem Baugesuch zwar geplant gewesen, sei aber aus rechtlichen Gründen, konkret aufgrund einer privatrechtlichen Baubeschränkung, nicht möglich gewesen. Entsprechend sei auf die Teilabdeckung der Tiefgarage verzichtet worden. Die Erhöhung der schalldichten Brüstung sowie die schallabsorbierende Bekleidung der Brüstung könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden. Das Baugrundstück Nr. 001 befände sich zudem im Ortsbildschutzgebiet A. Eine weitere Erhöhung der Brüstung um 0,5 m und die schallabsorbierende Verkleidung dieser, würde den Charakter der Tiefgarage verändern. Die neue Brüstung, welche oberhalb der Tiefgaragenrampe erstellt werden würde, wäre somit mit dem Schutz des Ortsbilds nicht vereinbar. Die unerwünschten Auswirkungen auf das Ortsbild würden die geringfügige zusätzliche Reduktion der Lärmimmissionen nicht rechtfertigen.



**5.2.3** Bei dem rekursgegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV. Die Bestimmung hält fest, dass die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Bst. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten dürfen (Bst. b). Der Lärm von Parkieranlagen wie Tiefgaragen wird dem Industrie- und Gewerbelärm zugeordnet, dessen Beurteilung in Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung beschrieben ist. Das Grundstück der Rekursgegnerin befindet sich in der Kernzone, daher müssen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III – 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht – eingehalten werden (vgl. Art. 43 LSV i.V.m. Art. 32 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.1]). Demgegenüber liegen die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke in der Wohnzone und daher gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II – 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Mitbericht der Lärmschutzfachstelle vom 12. Februar 2025 wird festgehalten, dass gemäss Lärmgutachten der D.\_\_\_\_ GmbH vom 29. Mai 2024 durch die schalldichten Brüstungen (Beton oder Glas mind. 6 mm stark entlang des Staketengeländs) entlang der Tiefgaragenrampe die Emissionen genügend abgeschirmt und die Planungswerte bei den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Das Lärmgutachten mit der Berechnung nach VSS-30578 / SN 640 578 (2019), basierend auf 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Parkplatz, sei plausibel und nachvollziehbar. Die Reduktionswirkungen der schalldichten Brüstungen seien mittels Maekawa-Formel berechnet worden, wobei die Brüstungshöhen beiderseits der Tiefgaragenzufahrt in den Plänen nicht angegeben seien. Es werde von einer üblichen Brüstungshöhe von 1 m ausgegangen. Bei einer Unterschreitung von mehr als 1 dB(A) könne von einer wahrnehmbaren Unterschreitung ausgegangen werden. Die vorliegende Unterschreitung um mehr als 2 dB(A) bei den Nachbargrundstücken könne als deutlich beurteilt werden. Bei einer 10er-logarithmischen Skala entspräche eine Reduktion um 3 dB(A) einer Halbierung der Schallenergie. Eine schallabsorbierende Auskleidung (Schallabsorptions-Klasse A2 nach EN 1793-1:1997) der Tiefgaragenzufahrt auf einer Länge von 5 m ab Portal, die lärmarme Ausbildung der Regenrinnen-Abdeckungen z.B. mittels verschraubten Gusseisenplatten und ein lärmarmes Schliessmechanismus des Garagentors seien vorzusehen, wie im Lärmgutachten festgehalten, damit keine unnötigen Lärmemissionen entstehen. Die Seitenwände der offenen Zufahrtsrampe werden gemäss Anhang des Gutachtens entlang der gesamten Länge schallabsorbierend ausgekleidet, um Reflexionen möglichst zu verhindern. In diesem Sinn werden bei der vorliegenden Tiefgaragenzufahrt mögliche vorsorgliche Massnahmen umgesetzt. Weitergehende vorsorgliche Massnahmen



men wie eine weitere Erhöhung der Brüstung und deren absorbierende Auskleidung oder sogar eine weitergehende Überdachung der Zufahrt könnten als ungeeignet oder unverhältnismässig beurteilt und deshalb nicht verlangt werden, da diese Massnahmen wesentliche Mehrkosten verursachen und das vorliegende Ortsbildschutzgebiet beeinträchtigen würden. Ein anderer Standort könne ebenfalls nicht als vorsorgliche Massnahme verlangt werden, da der jeweilige Standort aus Gründen der Erschliessung, der Gebäudepositionierungen und der Grundrisse schon aus baulichen und technischen Gründen optimal gewählt sei. Die Fachstelle Lärmschutz kommt daher zum Schluss, dass die Lärmschutzanforderungen von Art. 7 LSV erfüllt werden. Die Planungswerte werden eingehalten, und die geeigneten Vorsorgemassnahmen werden umgesetzt.

**5.2.4** Beim genannten Mitbericht handelt es sich um einen Amtsbericht. Bei Amtsgutachten besteht im Allgemeinen die Besonderheit, dass nur dann von ihnen abgewichen wird, wenn dafür stichhaltige Gründe bestehen. Dies ist etwa der Fall bei offensichtlichen Mängeln und Widersprüchen. Konkret sind keine solchen Mängel ersichtlich. Es ist der Fachstelle ferner zuzustimmen, dass eine weitere Erhöhung der Brüstung und deren absorbierende Auskleidung oder sogar eine weitergehende Überdachung der Zufahrt als unverhältnismässig erscheint. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass das Bauvorhaben die umweltrechtlichen Vorgaben – auch das Vorsorgeprinzip – einhält. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

**5.3** Die Rekurrentinnen machen zumindest sinngemäss weiter geltend, das Vorhaben führe nach Art. 684 ZGB zu übermässigen Lärmimmissionen.

**5.3.1** Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten; verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Der von Art. 684 ZGB privatrechtlich geregelte sowie der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz stehen zwar grundsätzlich selbständig nebeneinander, dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen Berührungspunkte und Überschneidungen. Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu duldennde Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Bau- und Zonenvorschriften, Normen betreffend Lärmschutz, Luftrein-



haltung, Strahlen und Erschütterung eine Rolle spielen. Die rechtsanwendenden Behörden haben in diesem Sinn auf eine Harmonisierung des Immissionsschutzes hinzuwirken (VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 Erw. 4.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 25/2024 vom 15. März 2024 Erw. 7.7).

**5.3.2** Nachdem vorliegend bereits die Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzes als eingehalten beurteilt werden, muss dies erst recht unter privatrechtlichen Aspekten gelten, geht die privatrechtliche Regelung doch lediglich vom Durchschnittsmenschen aus, wohingegen der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit ausgeht. Übermässige Lärmimmissionen im Sinn von Art. 684 ZGB sind deshalb nicht zu erwarten.

## **6.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung zur Erweiterung der Tiefgarage um ein zweites Geschoss zu Recht erteilt wurde, hinsichtlich der vorgesehenen Parkplätze aber mit einer zusätzlichen Auflage zu ergänzen ist. Der Rekurs erweist sich damit als teilweise begründet und ist diesbezüglich gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen.

## **7.**

**7.1** 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 Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die angefochtene Baubewilligung ist wie ausgeführt in der Sache zwar zu bestätigen, jedoch mit einer Auflage zu ergänzen. Der Rekurs wurde insofern zu Recht erhoben, womit es sich rechtfertigt, die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

**7.2** Der von den Rekurrentinnen am 18. November 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **8.**

Rekurrentinnen und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**8.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemäss An-



wendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP). Von den Verteilungsgrundsätzen kann abgewichen und die Prozesskosten können nach Ermessen verteilt werden, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 98<sup>ter</sup> VRP in Verbindung mit Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO).

**8.2** Wie ausgeführt, ist die Baubewilligung mit vorliegendem Rekursentscheid um eine Auflage zu ergänzen, womit die Rekurrentinnen zumindest teilweise obsiegen. Der Rekurs wurde folglich zu Recht erhoben. Damit ist trotz Unterliegens in der Sache ein Anspruch der Rekurrentinnen auf eine ausseramtliche Entschädigung zu bejahen. Das Verfahren bot dabei in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen. Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zuspreehung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

**8.3** Die Rekursgegnerin hat nach dem Gesagten keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

## Entscheid

### 1.

**a)** Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

**b)** Ziff. 1 der Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 betreffend Baugesuch Nr. 2023-0053 wird mit folgender Auflage ergänzt:

- Die Tiefgaragenparkplätze dürfen nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Grundstücks Nr. 001 zur Verfügung gestellt werden.

### 2.

**a)** Der C.\_\_\_\_AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

**b)** Der am 18. November 2024 von B.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.



**3.**

**a)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.\_\_\_\_AG entschädigt A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 2'750.-.

**b)** Das Begehren der C.\_\_\_\_AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungspräsidentin