



<b>Fall-Nr.:</b>	25-1398
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	20.06.2025
<b>Entscheiddatum:</b>	06.06.2025

## **BUDE 2025 Nr. 040**

**Baurecht, Art. 148 Abs. 1 und 2 PBG. Der für einen Neubau erforderliche Abbruch von Bauten oder Anlagen stellt eine baubeginnende Arbeit dar, aus der der ernsthafte Wille der Bauherrschaft hervorgeht, eine Baute ohne Verzögerung und ohne unnötige Unterbrechung zu Ende zu führen (Erw. 4.2.4). Im konkreten Fall wurde verneint, dass der blosser Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb der 5-Jahresfrist zu einer Verwirkung der Baubewilligung führt. Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2025 Nr. 40 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-1398

## Entscheid Nr. 40/2025 vom 6. Juni 2025

---

Rekurrenten und  
Rekurrentinnen

**A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligte**

alle vertreten durch lic.iur. HSG Adrian Gmür, Rechtsanwalt, Obere  
Bahnhofstrasse 11, 9501 Wil

gegen

---

Vorinstanz

**Baukommission Z.\_\_\_\_** (Entscheid vom 17. Februar 2025)

---

Rekursgegnerin

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

---

Betreff

Gesuch um Feststellung der Verwirkung der Baubewilligung



## Sachverhalt

### A.

a) Die B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_ in Z.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 28. April 1999 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2b). Es war früher mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 002, 003 und 004 überbaut, die heute mehrheitlich abgebrochen sind.

b) Am 1. Juli 2019 hatte die Baukommission Z.\_\_\_\_ der Rechtsvorgängerin der B.\_\_\_\_, der C.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, die Abbruchbewilligung für die bestehenden drei Gebäude Vers.-Nrn. 002, 003 und 004 auf Grundstück Nr. 001 und die Baubewilligung für die Erstellung von fünf Terrassenhäusern mit zwei Tiefgaragen unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Gleichzeitig wurden diverse Einsprachen von den Eigentümerinnen und Eigentümern von Nachbarliegenschaften abgewiesen. Diese Bewilligung (Nr. 7079) erwuchs in der Folge am 25. Juli 2019 unanfechtet in Rechtskraft.

c) Auf Gesuch der B.\_\_\_\_ vom 24. März 2022 hin verlängerte die Baukommission Z.\_\_\_\_ die Geltungsdauer der Bewilligung (Nr. 7079) bis 25. Juli 2024.

### B.

a) Am 24. Dezember 2024 reichten A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligte, alle Z.\_\_\_\_, alle vertreten durch lic.iur. HSG Adrian Gmür, Rechtsanwalt, Wil, bei der Baukommission Z.\_\_\_\_ ein Feststellungsgesuch mit folgendem Antrag ein:

Es sei festzustellen, dass innert der Geltungsdauer der Baubewilligung Nr. 7079; Neubau 5 Terrassenhäuser mit 2 Tiefgaragen, Abbruch bestehende Gebäude (Vers.-Nr. 002, Nr. 003 und Nr. 004) mit fristwahrenden Bauarbeiten nicht begonnen wurde, dass die Geltungsdauer der erwähnten Baubewilligung mithin unbenützt abgelaufen ist, und dass die erwähnte Baubewilligung mithin verwirkt ist.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt) zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

b) Weil über dieses Feststellungsgesuch von der Baukommission anschliessend nicht sofort entschieden wurde und den Gesuchstellern von der D.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, mit einem Informationsschreiben am 24. Januar 2025 zudem mitgeteilt wurde, dass am 27. Januar 2025 mit den Aushubarbeiten auf Grundstück Nr. 001 begonnen werde, stellten die obgenannten Gesuchsteller durch ihren Rechtsvertreter bei der Baukommission Z.\_\_\_\_ am 24. Januar 2025 ein zusätzliches Gesuch mit folgenden Anträgen:



1. Es sei der Gesuchsgegnerin bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Feststellungsgesuch der Gesuchsteller vom 24. Dezember 2024 vorsorglich zu verbieten, Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001, Z.\_\_\_\_, auszuführen bzw. ausführen zu lassen, dies unter Androhung der Ungehorsamsstrafe im Widerhandlungsfall.
2. Die Anordnung gemäss Ziff. 1 sei superprovisorisch zu verfügen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt) zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

**c)** Mit Schreiben vom 17. Februar 2024 (recte: 2025) teilte die Baukommission Z.\_\_\_\_ den Gesuchstellern mit, dass mit den Bauarbeiten bereits im Juli 2024 begonnen worden sei, weshalb die Baubewilligung nach wie vor gültig und nicht abgelaufen sei. Es gebe deshalb weder einen Grund, die Verwirkung der Baubewilligung festzustellen, noch einen Baustopp zu erlassen.

### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligte durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 24. Februar 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid der Baukommission Z.\_\_\_\_ vom 17. Februar 2025 sei aufzuheben.
2. Das Gesuch vom 24. Dezember 2024 sei gutzuheissen und damit festzustellen, dass innert der Geltungsdauer der Baubewilligung Nr. 7079; Neubau 5 Terrassenhäuser mit 2 Tiefgaragen, Abbruch bestehende Gebäude (Vers.-Nr. 002, Nr. 003 und Nr. 004) mit fristwährenden Bauarbeiten nicht begonnen wurde, dass die Geltungsdauer der erwähnten Baubewilligung mithin unbenützt abgelaufen ist, und dass die erwähnte Baubewilligung mithin verwirkt ist.
3. Das Gesuch vom 24. Januar 2025 sei gutzuheissen, und es sei der Gesuchsgegnerin bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Feststellungsgesuch der Gesuchsteller vom 24. Dezember 2024 vorsorglich zu verbieten, Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001, Z.\_\_\_\_, auszuführen bzw. ausführen zu lassen, dies unter Androhung der Ungehorsamsstrafe im Widerhandlungsfall.
4. Die Anordnung nach Ziff. 3 hiervor sei superprovisorisch zu verfügen.
5. Eventualiter zu Ziff. 1 – 3 hiervor sei eine unzulässige Rechtsverzögerung in Bezug auf das Gesuch vom



24. Januar 2025 (superprovisorischer Baustopp) festzustellen und die Baukommission Z.\_\_\_\_ anzuweisen, unverzüglich über die Gesuche vom 24. Dezember 2024 und 24. Januar 2025 rechtsmittelfähige Entscheide zu erlassen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt) zu Lasten der Rekursgegnerin und/oder der Vorinstanz.

Zur Begründung wird vorgebracht, die Rekursgegnerin habe während der Geltungsdauer der Baubewilligung nicht mit fristwahrenden Arbeiten begonnen. Sie habe einzig gegen Ende Juli 2024 ein paar wenige Teilabbrucharbeiten getätigt, um den Schein des Baustarts zu wahren. Diese Arbeiten hätten die Schwelle eines Baubeginns im Sinn von Art. 148 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) bei Weitem nicht erreicht. Grosse Mengen an Sperrmüll seien auf dem Baugrundstück liegengeblieben, grosse Teile der abzubrechenden Gebäude seien stehengeblieben und mit Aushub- oder Bauarbeiten sei nicht begonnen worden. In der Folge seien während Monaten keinerlei Arbeiten mehr verrichtet worden, weshalb am 24. Dezember 2024 das Gesuch gestellt worden sei, der Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung sei behördlich festzustellen. Im Weiteren sei der Baubehörde auch angezeigt worden, dass verschiedene in der Baubewilligung enthaltene Auflagen bis zu deren Verwirkung am 25. Juli 2024 nicht erfüllt gewesen seien; folglich hätte die Rekursgegnerin mit den Bauarbeiten auch gar nicht beginnen dürfen.

**D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 28. Februar 2025 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird ausgeführt, die Abbrucharbeiten seien vor Ablauf der Baubewilligung begonnen und von der Bauverwaltung dokumentiert worden. Derzeit liefen die Vorbereitungen für die Tiefbauarbeiten. Es sei inzwischen alles fertig abgebrochen, ein Materialplatz und Sicherheitsabschränkungen seien erstellt worden.

**b)** Mit Stellungnahme vom 3. März 2025 beantragt die Rekursgegnerin ebenfalls, der Rekurs sei unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird vorgebracht, die Rekurrentinnen und Rekurrenten hätten kein schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Feststellungsverfügung über die Gültigkeit der Baubewilligung. Mit den eigentlichen Abbrucharbeiten habe man am 22. Juli 2024 begonnen. Wegen der Hanglage seien die Gebäude nicht vollständig abgebrochen worden; die Fundamente seien belassen worden, um Rutschungen ausschliessen zu können. Im Anschluss daran hätten verschiedenste Abklärungen betreffend Erschliessung der Baustelle und der ersten Bauetappe stattgefunden. Es seien sogar von der Gemeinde Erschliessungsarbeiten in Auftrag gegeben worden; diese hätten abgewartet werden müssen. Der Beginn der Aushubarbeiten sei für



Dezember 2024 vorgesehen gewesen, habe aber witterungsbedingt in den Januar 2025 verschoben werden müssen. Insgesamt seien aber die Mitte Juli 2024 begonnen Arbeiten seither ohne wesentliche Unterbrechungen fortgeführt worden. Im Übrigen seien auch alle von der Vorinstanz geforderten Unterlagen vor Baubeginn eingereicht worden. Zusammenfassend bestehe die Baubewilligung somit fort und es gebe keinerlei Grund, einen Baustopp zu verfügen.

#### **E.**

**a)** Mit Entscheid Nr. 18/2025 vom 6. März 2025 wies das Bau- und Umweltdepartement das Gesuch der Rekurrentinnen und Rekurrenten um Erlass eines Baustopps ab. Gleichzeitig räumte es der Vorinstanz und der Rekursgegnerin die Möglichkeit ein, ihre Vernehmlassungen im Hinblick auf die beantragte Feststellung des Ablaufs der Baubewilligung bis 26. März 2025 zu ergänzen.

**b)** Mit Eingabe vom 24. März 2025 verzichtet die Rekursgegnerin auf eine Ergänzung ihrer Stellungnahme vom 3. März 2025.

**c)** Mit Stellungnahme vom 25. März 2025 teilt die Vorinstanz nochmals mit, dass inzwischen vollständig abgebrochen worden sei und die Vorbereitungen für die Tiefbauarbeiten und für den Bau eines Umschlagplatzes im Hang im Gang seien.

**d)** Nach mehreren Telefonaten und E-Mails teilte der Vertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten der Rechtsabteilung mit E-Mail vom 20. Mai 2025 mit, dass ein Entscheid in der Sache gewünscht werde.

#### **F.**

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

### **Erwägungen**

#### **1.**

**1.1** Wie bereits im Entscheid Nr. 18/2025 vom 6. März 2025 Erw. 1.1 ausgeführt, stellt das Schreiben der Vorinstanz vom 17. Februar 2025 eine anfechtbare Verfügung dar. Diese beinhaltet einerseits eine Feststellungsverfügung und andererseits die Ablehnung des Gesuchs um Erlass vorsorglicher Massnahmen. Der Antrag in Ziff. 5 der Rekurseingabe vom 24. Februar 2025, die Vorinstanz sei anzuweisen, unverzüglich über die Gesuche vom 24. Dezember 2024 und 24. Januar 2025 rechtsmittelfähige Entscheide zu erlassen, ist damit von vornherein gegenstandslos.

**1.2** Anfechtungsgegenstand des Rekurses sind somit einerseits die von der Vorinstanz im Beschluss vom 17. Februar 2025 festgestellte Gültigkeit der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 und andererseits der von



der Vorinstanz im gleichen Beschluss verweigerte Erlass des beantragten Baustopps.

**1.3** Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen in Ziff. 3 ihrer Rekurseingabe vom 24. Februar 2025, es sei der Rekursgegnerin bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Feststellungsgesuch vom 24. Dezember 2024 vorsorglich zu verbieten, Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 001 auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Über diesen Antrag hat das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid Nr. 18/2025 vom 6. März 2025 bereits entschieden, womit auch der Antrag in Ziff. 4 (auf superprovisorische Anordnung des Baustopps) gegenstandslos geworden ist; dieser Entscheid ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen.

**1.4** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes in der Hauptsache (Frage der Gültigkeit der Baubewilligung) ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.5** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Alle Rekurrentinnen und Rekurrenten bewohnen Grundstücke, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück Nr. 001 befinden. Die räumliche Nähe und dementsprechend ihre Betroffenheit durch das Bauvorhaben ist damit – entgegen der Ansicht der Rekursgegnerin – ohne Weiteres zu bejahen. Damit ist auch die Rekursberechtigung nach Art. 45 VRP gegeben. Auf den Rekurs ist einzutreten.

## **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die erstinstanzlich erlassene Verfügung erging am 17. Februar 2025. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben «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 Rekurrentinnen und Rekurrenten machen in formeller Hinsicht geltend, die personelle Zusammensetzung der Baukommission ergebe sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid vom 17. Februar 2025; folglich sei das Sitzungsprotokoll edieren zu lassen.

Die Vorinstanz hat mit ihrer Vernehmlassung zwar die Vorakten eingereicht. Ein Sitzungsprotokoll findet sich darin indessen nicht. Nachdem der Vertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten jedoch selbst völlig zutreffend davon ausgeht, dass es sich beim Schreiben der Vorinstanz vom 17. Februar 2025 um eine anfechtbare Verfügung



handelt, und er im Weiteren nicht begründet und auch nicht ersichtlich ist, was er sonst aus einem Sitzungsprotokoll ableiten könnte, ist auf diese Rüge nicht weiter einzugehen.

#### **4.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen in der Hauptsache, es sei festzustellen, dass innert der Geltungsdauer der Baubewilligung Nr. 7079 nicht mit fristwahrenden Bauarbeiten begonnen worden sei, weshalb die Geltungsdauer der Baubewilligung unbenützt abgelaufen und diese verwirkt sei.

**4.1** Nach Art. 148 Abs. 1 PBG gilt die Baubewilligung während drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft. Die Baubehörde verlängert die Frist auf Gesuch hin einmal um zwei Jahre (Art. 148 Abs. 2 PBG). Die Baubehörde kann eine Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen, wenn die Bauarbeiten während mehr als einem Jahr eingestellt bleiben oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden (Art. 151 Abs. 1 PBG).

**4.2** Vorliegend ist zu prüfen, ob die derzeit in Gang befindlichen Arbeiten auf Grundstück Nr. 001 noch innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 (welche am 24. März 2022 nochmals bis 25. Juli 2024 verlängert worden war) begonnen wurden. Davon gehen Rekursgegnerin und Vorinstanz aus, während die Rekurrentinnen und Rekurrenten in Abrede stellen, dass die (Teil)Abbrucharbeiten, die unbestrittenermassen bereits vor Ablauf der Baubewilligung am 25. Juli 2024 ausgeführt wurden, einen hinreichenden Baubeginn darstellen.

**4.2.1** Die Geltungsdauer der Baubewilligung ist eine Verwirkungsfrist. Sie läuft ohne Rücksicht auf die Gründe, aus denen nicht gebaut wurde. Damit hat eine erloschene Baubewilligung keine rechtliche Wirkung mehr (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 870, S. 261 mit Hinweisen). Baubeginnende Arbeiten sind solche, aus denen der ernsthafte Wille hervorgeht, eine Baute ohne Verzögerung und ohne unnötige Unterbrechung zu Ende zu führen. Das ist der Fall, wenn der Bauherr Arbeiten an die Hand genommen hat, die er nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und nach allgemeiner Lebenserfahrung ohne tatsächliche Bauabsicht nicht ausführen würde oder wenn im gleichen Sinn anzunehmen ist, dass bereits ein Teil des Bauvorhabens ausgeführt ist. Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, ist im Einzelfall nach allen objektiven und subjektiven Momenten zu beurteilen, die zur Überzeugung berechtigen, dass die Bauherrschaft ernsthaft mit den Bauarbeiten begonnen hat und einen Bauwillen nicht nur vortäuscht. Blosser Vorbereitungsarbeiten, Aufstellen der Profile und des Schnurgerüsts, Aufräumen des Bauterrains, Aufstellen der Baubaracken und dergleichen können nicht als sichere Anzeichen ernsthaften Baubeginns betrachtet werden. Auch der erste Spatenstich oder die erste Traxbewegung für den Aushub ist noch nicht Baubeginn (Heer, a.a.O., Rz. 873, S. 262 mit Hinweis; BDE Nr. 62/2014 vom 26. August 2014 Erw. 2.1).



**4.2.2** Während die Rekurrentinnen und Rekurrenten vorbringen, grosse Teile der abzubrechenden Gebäude seien stehengeblieben und mit den Aushub- oder Bauarbeiten sei überhaupt nicht begonnen worden, wendet die Vorinstanz ein, aus den von der Bauverwaltung am 24. Juli 2024 erstellten Fotos ergebe sich, dass die Gebäude Vers.-Nrn. 002 (Wohnhaus) und 003 (Nebengebäude) damals zu einem grossen Teil entfernt worden seien. Diese Abbrucharbeiten seien zuvor über mehrere Tage mit schweren Baumaschinen ausgeführt worden; die anschliessende Unterbrechung der Arbeiten ändere nichts am vollzogenen Baubeginn. Die Rekursgegnerin beruft sich darauf, dass die Baufreigabe von der Vorinstanz am 12. Juli 2024 erteilt und am 16. Juli 2024 die Baustellenabspernung angebracht worden sei. Daraufhin seien die Werkleitungen abgehängt und Rodungsarbeiten durchgeführt worden. Mit den eigentlichen Abbrucharbeiten habe man am 22. Juli 2024 begonnen. Der Baubeginn sei somit vor dem 25. Juli 2024 erfolgt.

**4.2.3** Wie bereits im Rahmen der summarischen Beurteilung betreffend Erlass des Baustopps ausgeführt wurde, übersehen die Rekurrentinnen und Rekurrenten bei ihrer Argumentation zum fehlenden Baubeginn, dass die umstrittene Bewilligung vom 1. Juli 2019 eine kombinierte Bewilligung, bestehend aus Abbruch- und Baubewilligung, darstellt. Vorliegend ist unter den Beteiligten unbestritten, dass zumindest von der Abbruchbewilligung vor Ablauf der Geltungsdauer der Bewilligung vom 1. Juli 2019 Gebrauch gemacht wurde. Aus den bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen der Bauverwaltung lässt sich ohne Weiteres ableiten, dass am 24. Juli 2024 bereits erhebliche Teile der Gebäude Vers.-Nrn. 002 (Wohnhaus) und 003 (Nebengebäude) abgerissen waren. Vom Gebäude Vers.-Nr. 004 ist auf den Fotos und Luftaufnahmen zum Zeitpunkt der Abbrucharbeiten ohnehin nichts mehr zu sehen. Die weiteren Ausführungen der Rekursgegnerin, die Gebäude seien wegen der Hanglage nicht vollständig abgebrochen worden, namentlich seien die Fundamente belassen worden, um Rutschungen ausschliessen zu können, überzeugen nicht gänzlich, zumal auf den Fotos noch mehr als blosses Fundamente erkennbar sind. Diese Begründung ist aber auch nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Dass im Anschluss an diese (Teil)Abbrucharbeiten noch verschiedenste Abklärungen betreffend die Erschliessung der Baustelle und der ersten Bauetappe stattgefunden hätten und sogar noch von der Gemeinde Erschliessungsarbeiten in Auftrag gegeben worden seien, welche ebenfalls hätten abgewartet werden müssen, sowie dass der Beginn der Aushubarbeiten für Dezember 2024 vorgesehen gewesen sei, aber witterungsbedingt in den Januar 2025 habe verschoben werden müssen, mag durchaus zutreffen. Es ist vorliegend indessen nicht von Bedeutung, weil im Rahmen dieser Prüfung einzig zu beurteilen ist, ob die derzeit in Gang befindlichen Arbeiten auf Grundstück Nr. 001 noch innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung begonnen wurden. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass unbestritten zumindest von einem Teil der Abbruchbewilligung Gebrauch gemacht wurde, der Fall. An diesem, bereits im Entscheid Nr. 18/2025 vom 6. März 2025 summarisch ermittelten Ergebnis hat



sich auch in der Folge nichts mehr geändert, weil von den Rekurrentinnen und Rekurrenten keine weiteren Beweismittel ins Recht gelegt werden konnten, die eine gegenteilige Beurteilung rechtfertigten. Und wie bereits im erwähnten Entscheid ausgeführt, ist es auch nicht weiter relevant, sollten die einmal begonnenen Arbeiten anschliessend ins Stocken geraten sein. Schliesslich ist seit Beginn der Abbrucharbeiten noch lange kein Jahr verstrichen, weshalb Art. 151 Abs. 1 PBG vorliegend keine Anwendung finden kann.

**4.2.4** Befinden sich auf einem Baugrundstück vorbestehende Bauten und Anlagen, sind diese im Fall eines Neubauvorhabens regelmässig zuerst abzureissen. Dafür erteilen Baubehörden stets eine Abbruchbewilligung (Art. 136 Abs. 1 PBG). Manchmal – wie vorliegend – in einem einzigen Entscheid (also zusammen mit der Baubewilligung), oft aber auch in zwei separaten Verfügungen (Abbruch- und Baubewilligung). Unabhängig vom konkreten Bewilligungsgehalt einer Baubehörde im Einzelfall ist in jedem Fall der Beginn der Abbrucharbeiten als Beginn der Bauarbeiten zu werten, zumal keine gesetzliche Verpflichtung existiert, nach welcher Abbrucharbeiten vor Beginn der Neubauarbeiten abgeschlossen sein müssten. Der für einen Neubau erforderliche Abbruch von Bauten oder Anlagen stellt damit eine baubeginnende Arbeit dar, aus der der ernsthafte Wille der Bauherrschaft hervorgeht, eine Baute ohne Verzögerung und ohne unnötige Unterbrechung zu Ende zu führen.

**4.2.5** Zusammenfassend ist deshalb nicht von formell baurechtswidrigen Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 001 auszugehen. Die Vorinstanz hat deshalb in ihrer Verfügung vom 17. Februar 2025 zu Recht die Gültigkeit der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 festgestellt. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

## **5.**

**5.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5), wovon Fr. 1'000.– auf den Entscheid Nr. 18/2025 vom 6. März 2025 betreffend Baustopp und Fr. 2'500.– auf diesen Entscheid in der Hauptsache entfallen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrentinnen und Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**5.2** Der von F.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, am 28. Februar 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

## **6.**

Rekurrentinnen und Rekurrenten, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



**6.1** Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**6.2** Die Rekursgegnerin obsiegt zwar. Sie ist indessen nicht anwaltlich vertreten. Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Nachdem eine solche Begründung fehlt, ist ihr Begehren abzuweisen.

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

**6.4** Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher ebenfalls abzuweisen.

## **Entscheid**

**1.**

Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligte, alle Z.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

**2.**

**a)** A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligten wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

**b)** Der am 28. Februar 2025 von F.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

**3.**

**a)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ und Mitbeteiligte um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

**b)** Das Begehren der B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

**c)** Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Gillessen  
Regierungsrätin