



Fall-Nr.:	25-1768, 25-1795
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.08.2026
Entscheiddatum:	04.06.2026

BUDE 2026 Nr. 033

Art. 137 PBG, Art. 21 PBV, Art. 61 BauG. Die Baugesuchsunterlagen für ein Neubauvorhaben enthielten keine Angaben zur geplanten Wärmepumpe mit Erdsonden. Die Heizung hätte zusammen mit dem Neubau beurteilt und deren Bewilligung nicht auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden dürfen (Erw. 3.6). Überschreitung der Ausnützungsziffer, resp. Überschreitung der maximal erlaubten Anzahl Vollgeschosse gemäss kommunalem Baureglement. Objektive Nutzbarkeit eines in den Planunterlagen als Estrich bezeichneten Raums als anrechenbarer Wohnraum bejaht (Erw. 4.3). Gutheissung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 33 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-1768/25-1795

Entscheid Nr. 33/2026 vom 4. Juni 2026

Rekurrenten 1

A.____

Rekurrenten 2 und 3

B.____

C.____

beide vertreten durch MLaw Kim Ana Wegmann, Rechtsanwältin,
Zürcherstrasse 19, 9500 Wil

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 14. Februar 2025)

Rekursgegnerin

D.____ AG

vertreten durch Dr.iur. Markus Neff, Rechtsanwalt, Marktplatz 4,
9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau zwei Doppel-Einfamilienhäuser)



Sachverhalt

A.

a) Die E.____ AG ist Eigentümerin der unüberbauten Grundstücke Nrn. 001, 002 und 003, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Westlich der genannten Grundstücke verläuft zudem die N.____strasse (Kantonsstrasse). Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 11. Juli 2005 in der Wohnzone W1a.

b) Die Grundstücke Nrn. 001, 002 sowie 003 liegen zudem im Perimeter des Überbauungsplans «Y.____» vom 5. Dezember 1962.

B.

a) Mit Baugesuch vom 29. November 2023 beantragte die D.____ AG bei der Bauverwaltung der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung zweier Doppel-Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. 001, 002 sowie 003.

b) Innert der Auflagefrist vom 17. bis 30. Januar 2024 erhoben unter anderem A.____, C.____, sowie B.____, vertreten durch MLaw Kim Ana Wegmann, Rechtsanwältin, separat Einsprache gegen das Bauvorhaben. Die Einsprecher rügten insbesondere eine Verletzung der Bestimmungen des Überbauungsplan «Y.____» sowie diverse Verletzungen des Baureglements.

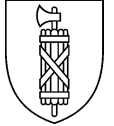
c) Am 30. August 2024 reichte die D.____ AG eine Projektänderung ein (dat. 27. August 2024), welche diverse Änderungen sowohl an der Umgebung als auch innerhalb der geplanten Doppel-Einfamilienhäuser umfasste.

d) Innert der Auflagefrist vom 19. September bis 2. Oktober 2024 erhoben A.____, C.____, sowie B.____, vertreten durch MLaw Kim Ana Wegmann, je separat erneut Einsprache gegen das Vorhaben.

e) Mit Beschluss vom 14. Februar 2025 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von C.____ sowie A.____ wurden abgewiesen und die privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von B.____ sowie dessen privatrechtliche Immissionseinsprache wurden abgewiesen, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde. Das teilweise Nichteintreten wurde damit begründet, dass der Einsprecher die Einspracheerhebung gegen das ursprüngliche Vorhaben nicht fristgerecht eingereicht habe.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ (Rekurrenten 1) mit Schreiben vom 10. März 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement und beantragen sinngemäss die Aufhebung des

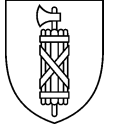


Bau- und Einspracheentscheid vom 14. Februar 2025. Die Erstellung von Doppel-Einfamilienhäusern werde vom Überbauungsplan «Y.____» nicht gedeckt. Zudem würde auch die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung der beiden Doppel-Ein-familienhäuser nicht mit den Vorgaben des Überbauungsplans übereinstimmen. Weiter verstosse das Vorhaben gegen die Bestimmungen des kommunalen Richtplans, wonach in überlagerten Weilern-, Einfamilienhaus- und Villenquartieren eine bauliche Verdichtung nur soweit erfolgen soll, dass die Quartiere in ihrem heutigen Charakter bewahrt und gestärkt würden. Zudem werde auch die Ausnutzungsziffer überschritten, seien doch ein Drittel der geplanten Dachgeschosse als Estriche «getarnt». Es sei klar, dass damit der Revision des Zonenplans vorschub geleistet werden soll. Schliesslich werde auf die Unvollständigkeit des Baugesuchs hingewiesen, so würden unter anderem ein ausführlicher Bauinstallationsplan, der Energienachweis, Angaben zur geplanten Wärmepumpe mit Erdsonde sowie zur geplanten Photovoltaikanlage fehlen.

b) Ebenfalls erhoben mit Schreiben vom 12. März 2025 B.____ und C.____, vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, Kim Ana Wegmann, gemeinsam Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 7. Mai 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die Baubewilligung vom 27. Februar 2025 (Baugesuch Nr. 2023-0110) vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei der Einspracheentscheid Nr. 53/2025 vom 14. Februar 2025 vollumfänglich aufzuheben und es sei die öffentlich-rechtliche Einsprache vollumfänglich gutzuheissen.
3. Eventualiter seien die Baubewilligung vom 27. Februar 2025 (Baugesuch Nr. 2023-0110) und der Einspracheentscheid Nr. 53/2025 vom 14. Februar 2024 vollumfänglich aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Vorhaben verstosse gegen den Überbauungsplan «Y.____». Dieser lasse die Errichtung der Doppel-Einfamilienhäuser gar nicht zu, da die Hauptbaukörper im Überbauungsplan in verbindlicher Weise festgelegt worden seien. Zudem würden die geplanten Doppel-Einfamilienhäuser die Markierungslinien überschreiten, die vorgegebene Firstrichtung nicht einhalten und die im Überbauungsplan festgelegten Grundstücksgrenzen missachten. Weiter sei die handschriftliche Ergänzung von Bst. a der ergänzenden Bauvorschriften, wonach die Markierungslinien für die Grundrissgestaltung und die eingezeichneten Parzellengrenzen unverbindlich seien, gar nicht anwendbar, da nicht nachvollzogen werden könne, ob diese überhaupt genehmigt worden sei. Auch die Errichtung von Solarpanels widerspreche dem Überbauungsplan, da



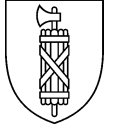
Bst. d der ergänzenden Vorschriften lediglich eine Dacheindeckung mit dunkeln und nicht glänzenden Materialien vorsehen würde. Das Vorhaben verletzte zudem diverse Bestimmungen des Baureglements. So würde sich unter anderem die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume entgegen Art. 24 des Baureglements nicht gegen Süden orientieren. Weiter sei die maximale Anzahl der Vollgeschosse in der Wohnzone W1a überschritten. So dürften das Dachgeschoss und das Untergeschoss nach Art. 5 BauR in der Summe maximal der Fläche des Vollgeschosses entsprechen. Vorliegend seien die anrechenbaren Geschossflächen von Sockel- und Dachgeschoss jedoch grösser als die anrechenbare Geschossfläche des Erdgeschosses, da diverse anrechenbare Räumlichkeiten nicht berücksichtigt worden seien. Weiter habe die Vorinstanz die massgebenden Sichtweiten lediglich anhand von unbelegten Annahmen (tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit [30 – 40 km/h]) bemessen und nicht anhand der signalisierten Höchstgeschwindigkeit. Die ausgewiesenen Sichtwinkel seien somit ungenügend. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, da die vorliegenden Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. So würden unter anderem Kanalisationspläne, Nachweise für die obligatorischen Schutzräume, Emissionserklärungen sowie die Unterschrift auf dem Baugesuchsformular fehlen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 4. Juni 2025 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der beiden Rekurse und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid.

b) Mit Vernehmlassung vom 27. Mai 2025 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Markus Neff, Rechtsanwalt, St.Gallen, auf den Rekurs Nr. 25-1795 der Rekurrenten 2 und 3 sei nicht einzutreten, eventualiter der Rekurs abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenten. Zur Begründung wird geltend gemacht der Rekurrent 2 habe keine fristgemässe Einsprache erhoben, womit die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten sei. Erst im Rahmen des Korrekturgesuchs habe er fristgerecht Einsprache erhoben. Da der Rekurrent 2 sich jedoch nur in allgemeiner Weise über das Korrekturgesuch geäussert habe, sei die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt, dass auf die Einsprache nicht eingetreten werden könne. Die nun gemeinsame Rekuserhebung mit dem Rekurrenten 3 heile diesen Umstand nicht. In materieller Hinsicht sei darauf hinzuweisen, dass das geplante Bauvorhaben dem Überbauungsplan «Y.____» sehr wohl entspreche und die Vorgaben des Baureglements eingehalten seien. Auch die Beurteilung der anrechenbaren Geschossflächen sei korrekt erfolgt und Art. 5 BauR werde eingehalten. Zu Recht habe die Vorinstanz bei der Beurteilung der Sichtweiten die effektiv gefahrene Geschwindigkeit von 30 – 40 km/h zur Beurteilung beigezogen. Schliesslich werde festgehalten, dass die Baugesuchsunterlagen vollständig eingereicht worden seien.

c) Ebenfalls mit Schreiben vom 27. Mai 2025 beantragt die Rekursgegnerin, auf den Rekurs Nr. 25-1768 der Rekurrenten 1 sei



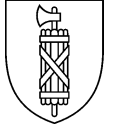
nicht einzutreten, eventualiter sei der Rekurs abzuweisen. Der Nichteintretensantrag werde damit begründet, dass die Rekurrenten 1 offensichtlich das Rügeprinzip verletzen würden. Die Rekurrenten 1 würden sich lediglich auf allgemeine Ausführungen beschränken und es handle sich praktisch um eine kopierte Einsprache. In materieller Hinsicht seien die Rügen betreffend Ausrichtung der Hauptfirstrichtung unbegründet. Bst. d des Überbauungsplans «Y.____» besage nur, dass die angegebene Hauptfirstrichtung einzuhalten sei. Die Auslegung der Vorinstanz, wonach geringfügige Abweichungen möglich und die Hauptfirstrichtung nicht exakt eingehalten werden müsse, sei nicht zu beanstanden. Zudem sei darauf hinzuweisen, dass die Häuser an der N.____strasse allesamt eine leichte Abweichung von der exakten Ost-West Ausrichtung aufweisen würden. Die eingereichten Baugesuchsunterlagen seien vollständig. Sowohl der Kanalisationsplan, als auch ein Lärmgutachten würden vorliegen. Die übrigen geforderten Unterlagen seien nicht notwendig für die Bewilligung des Baugesuchs und müssten erst bei Baubeginn vorliegen.

E.

a) Mit Stellungnahme vom 21. August 2025 machen die Rekurrenten 1 erneut geltend, dass das Vorhaben gegen den Überbauungsplan «Y.____» verstosse und die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung exakt in Ost-West-Richtung einzuhalten sei. Die Vorinstanz könne nicht einfach ermessensweise von dieser Vorgabe abweichen.

b) Mit Stellungnahme vom 5. September 2025 reichen die Rekurrenten 2 und 3 folgende – leicht abgeänderte – Rechtsbegehren ein:

1. Es sei die Baubewilligung vom 27. Februar 2025 (Baugesuch Nr. 2023-0110) vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei der Einspracheentscheid Nr. 53/2025 vom 14. Februar 2025 vollumfänglich aufzuheben und es sei *auf alle öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Rekurrenten 1 und 2 einzutreten* sowie diese vollumfänglich gutzuheissen.
3. Eventualiter seien die Baubewilligung vom 27. Februar 2025 (Baugesuch Nr. 2023-0110) sowie der Einspracheentscheid Nr. 53/2025 vom 14. Februar 2024 vollumfänglich aufzuheben, *auf alle öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Rekurrenten 1 und 2 sei einzutreten und der Entscheid Nr. 53/2025 vom 14. Februar 2025 sowie die Baubewilligung vom 27. Februar 2025 (Baugesuch Nr. 2023-0110) seien an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).



Zur Begründung machen die Rekurrenten 2 und 3 geltend, die Einsprache des Rekurrenten 2 sei rechtzeitig erfolgt, da die Vorinstanz die Frist zur Stellungnahme explizit bis 14. Februar 2024 angesetzt hätte. Zudem könne auf den Rekurs ohnehin eingetreten werden, da der Rekurrent 3 unbestritten rechtzeitig Einsprache erhoben hatte und legitimiert sei. Es handle sich um eine einfache Streitgenossenschaft, womit der Rekurrent 3 das Verfahren auch eigenständig weiterführen könnte. In materieller Hinsicht werde erneut darauf hingewiesen, dass der Überbauungsplan «Y.____» die Lage der Hauptkörper, die Parzellengrenzen sowie die Firstrichtung verbindlich festlege. Zudem verstosse die Erstellung von Solarpanels gegen die Bestimmungen des Überbauungsplan.

c) Mit Eingabe vom 30. September 2025 lässt sich die Rekursgegnerin zur Eingabe der Rekurrenten 1 vom 21. August 2025 vernehmen. Erneut werde darauf hingewiesen, dass das Rügeprinzip verletzt sei, was sich in den erneuten allgemeinen Ausführungen der Rekurrenten 1 in der Stellungnahme vom 21. August 2025 ebenfalls zeige.

d) Mit Eingabe vom 30. September 2025 lässt sich die Rekursgegnerin zur Eingabe der Rekurrenten 2 und 3 vom 5. September 2025 vernehmen. Es werde in Frage gestellt, ob derartig umfangreiche Anpassungen des Rechtsbegehren zum jetzigen Zeitpunkt noch möglich seien. Es werde erneut darauf hingewiesen, dass das Vorhaben mit dem Überbauungsplan «Y.____» übereinstimme. Weiter würden Detailpläne eingereicht, um aufzuzeigen, dass die Flächenberechnung korrekt vorgenommen worden sei. Weiter reicht die Rekursgegnerin Unterlagen zu den Erdsonden sowie den entsprechenden Energienachweis ein, resp. den derzeitigen Planungsstand. Von einer Verletzung des Gebots der materiellen Koordination durch die erlassenen Auflagen könne nicht gesprochen werden.

F.

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

b) Im Rahmen der Ausfertigung des Rekursentscheids wurde zudem festgestellt, dass gemäss Handänderungsmitteilungen (1. Quartal 2026) des Grundbuchamtes Z.____ vom 1. April 2026 die Rekursgegnerin die Grundstücke Nrn. 001, 002 sowie 003 mittlerweile an die E.____AG verkauft hat.



Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

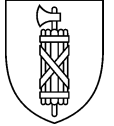
1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Rekursgegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass auf den Rekurs Nr. 25-1768 der Rekurrenten 1 aufgrund der Verletzung des Rügeprinzips nicht eintreten werden könne. Der Rekurs beschränke sich lediglich auf allgemeine Ausführungen und stelle quasi eine «kopierte» Einsprache dar.

1.3.1 Die Rekursschrift hat einen Antrag, eine Begründung und eine Sachverhaltsdarstellung sowie eine Unterschrift zu enthalten. Aus der Rekursschrift hat zumindest der Wille hervorzugehen, dass Rekurs erhoben wird. Es genügt dabei die ausdrückliche oder sinngemässe Erklärung, wonach der Rekurrent sich mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden erklärt. Gerade bei Laienbeschwerden (bzw. nicht anwaltlicher Vertretung) wird aufgrund von Treu und Glauben ein grosszügiger Massstab angelegt (S. STAUB/J. GÜNTHARDT, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 48 N 5; BUDE Nr. 115/2020 vom 25. November 2020 Erw. 1.3.1).

1.3.2 Die unterzeichnete Rekursschrift der nicht anwaltlich vertretenen Rekurrenten 1 vom 10. März 2025 enthält einen Antrag, eine Begründung sowie eine Umschreibung des Sachverhalts. Aus dem Antrag, wonach das Baugesuch entschieden abzulehnen und die Baubewilligung der Vorinstanz zurückzuweisen sei, ergibt sich ohne Weiteres, dass sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung bzw. die Gutheissung des Rekurses beantragt wird. Die Rekurrenten 1 nehmen zudem klar Bezug auf den angefochtenen Entscheid und begründen, weshalb sie mit diesem nicht einverstanden sind. Unter Berücksichtigung, dass es sich dabei um eine Laienbeschwerde handelt, ist die Rekursschrift nicht zu beanstanden und keine Verletzung der Begründungspflicht ersichtlich. Die Frist- und übrigen Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs Nr. 25-1768 der Rekurrenten 1 ist somit einzutreten.

1.4 Die Rekursgegnerin macht hinsichtlich des Rekurses Nr. 25-1795 der Rekurrenten 2 und 3 ebenfalls geltend, dass auf diesen nicht



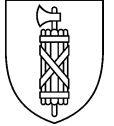
eingetreten werden könne. Der Rekurrent 2 habe gegen das ursprüngliche Baugesuch keine fristgemässe Einsprache eingereicht, weshalb er auch nur gegen die mit Korrekturgesuch geänderten Bestandteile hätte Einsprache erheben können. Die allgemein gehaltene Einsprache gegen das Korrekturbaugesuch habe diesen Umstand nicht heilen können, weshalb die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Einsprachen des Rekurrenten 2 eingetreten sei. Die nun gemeinsame Rekurerhebung mit dem Rekurrenten 3 führe ebenfalls nicht zu einer Heilung dieses Versäumnisses. Im Gegenteil könne deshalb auf den Rekurs der Rekurrenten 2 und 3 gar nicht eingetreten werden. Der Rekurrent 2 führt hingegen aus, auf den Rekurs sei einzutreten. Die Lehrmeinungen hinsichtlich der Berechnung der Nachfrist seien keineswegs eindeutig, weshalb die von der Vorinstanz angesetzte Frist vom 14. Februar 2024 auch nach Konsultation der entsprechenden Kommentartexten nicht offensichtlich falsch gewesen sei. Er habe deshalb, auch unter anwaltlicher Vertretung, auf die angesetzte Frist vertrauen dürfen. Die Vorinstanz hätte deshalb auf die Einsprache eintreten müssen. Da sie die Rügen jedoch ohnehin materiell behandelt habe, erübrige sich eine Rückweisung an die Vorinstanz.

1.4.1 Nach Art. 45 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Art. 45 Abs. 1 VRP setzt für die Rechtsmittelbefugnis analog zu Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110; abgekürzt BGG) eine formelle und eine materielle Beschwerde voraus. Die formelle Beschwerde ist erfüllt, wenn die rechtssuchende Partei im Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist (G.GEISSER/TH.ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons St.Gallen (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 5). Das Erfordernis der materiellen Beschwerde bzw. des Rechtsschutzinteresses verlangt gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP, dass der Beschwerdeführer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (GEISSER/ZOGG, a.a.O., Art. 45 N 8). Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Sind die Voraussetzungen für die Beschwerdelegitimation gegeben, ist der Beschwerdeführer mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zugelassen, wenn ihm durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet hingegen – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selber – keine Parteistellung (BDE Nr. 51/2021 vom 16. Juli 2021 Erw. 1.3.2 mit Hinweisen auf die Urteile des Bundesgerichtes 1C_313/2019 vom 28. April 2020 Erw. 2.3 und 1C_25/2019 vom 5. März 2020 Erw. 3.1; BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 1.2.1; BDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 1.3.2 f.).



1.4.2 Der Rekurrent 2 ist vom Nichteintretensentscheid (Dispositiv-Ziff. 1 und 2 des vorinstanzlichen Entscheids vom 14. Februar 2025) unbestritten betroffen, da auf seine Einsprachen (teilweise) nicht eingetreten wurde. Zudem hat er am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. In Bezug auf das Nichteintreten ist die formelle und materielle Beschwer erfüllt und der Rekurrent 2 zur Rekurerhebung berechtigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim mit Stellungnahme vom 5. September 2025 erhobenen, abgeänderten Rechtsbegehren der Rekurrenten 2 und 3 nicht um eine unzulässige Erweiterung des ursprünglichen Rekursbegehrens handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung desselben. Bereits mit Rekursergänzung vom 12. März 2025 beantragen die Rekurrenten 2 und 3 die vollumfängliche Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, welcher in Ziff. 1 des Dispositivs auch das teilweise Nichteintreten auf die öffentlich-rechtliche Einsprache des Rekurrenten 2 umfasst. Selbst ohne entsprechende Änderung des Dispositivs hätte sich die Rekursinstanz mit den im Schreiben vom 5. September 2025 von den Rekurrenten 2 und 3 erstmals vorgebrachten Argumenten bezüglich des fehlerhaften Nichteintretens der Vorinstanz befassen müssen. So können Parteien (auch) im verwaltungsinternen Rekursverfahren neue Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel vorbringen und dies bis zum Abschluss des verwaltungsinternen Rekursverfahrens, sofern sich daraus keine unzulässige Änderung des Streitgegenstands ergibt (vgl. VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 Erw. 3.1). Dies ist vorliegend wie vorstehend geschildert nicht der Fall. Nachfolgend ist deshalb zuerst auf die Vorbringen der Rekurrenten 2 und 3 in Bezug auf das Nichteintreten der Vorinstanz einzugehen.

1.4.3 Nach Art. 153 Abs. 1 PBG kann während der Auflagefrist bei der für die Bewilligung zuständigen Behörde schriftlich öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben werden. Gilt die Auflage- und Einsprachefrist von 14 Tagen, wird im Baubewilligungsverfahren auf Antrag eine einmalige Nachfrist von 14 Tagen für Antragstellung und Begründung angesetzt (Art. 153 Abs. 4 PBG). Aus der parlamentarischen Beratung des Planungs- und Baugesetzes geht hervor, dass von der (früher analog auch für das Einspracheverfahren geltenden) Regelung von Art. 48 VRP bewusst abgewichen und die Erstreckung der Frist zur Nachreichung von Antrag und Begründung einer Einsprache nicht (mehr) ins Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde gestellt, sondern ausdrücklich auf eine einmalige Verlängerung mit einer vorgegebenen Dauer von 14 Tagen begrenzt werden sollte (Protokolle der vorbereitenden Kommission des Kantonsrates [VoKo] vom 15. Januar 2016, S. 49, 51 f., 53 und 55, und vom 26. Januar 2016, S. 29). Die nach Art. 153 Abs. 4 PBG mögliche vierzehntägige Nachfrist für die Einspracheergänzung beginnt unmittelbar mit Ablauf der vierzehntägigen Auflagefrist und dem Einsprechenden stehen für Antragstellung und Begründung somit insgesamt höchstens 28 Tage zur Verfügung (BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 2.2.2; BUDE Nr. 43/2024 vom 13. Mai 2024 Erw. 3.1.2). Somit ist der Rekursgegnerin zuzustimmen, dass Einsprachen wie die vorliegende, die nach

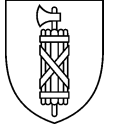


Ablauf der Maximalfrist von 28 Tagen eingereicht werden, grundsätzlich als zu spät erhoben zu betrachten sind.

1.4.4 Es stellt sich somit die Frage, ob die Vorinstanz auf die verspätet eingereichte Einsprachergänzung vom 14. Februar 2024 zu Recht nicht eingetreten ist, oder wie der Rekurrent 2 beantragt, gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben trotz der unzulässigerweise erstreckten Nachfrist auf die Einsprache des Rekurrenten hätte eintreten und sie materiell behandeln müssen.

1.4.5 Gemäss Art. 9 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (vgl. auch Art. 5 Abs. 3 BV). Der Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in eine Zusicherung, Auskunft oder sonstiges Verhalten einer Behörde. Voraussetzung ist, dass die sich auf den Vertrauensschutz berufende Person berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BDE Nr. 14/2021 vom 12. Februar 2021 Erw. 5.1 mit Hinweisen). Aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung beispielweise dürfen den Parteien keine Nachteile erwachsen. Eine Partei ist freilich nur dann geschützt, wenn sie sich nach Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) auf die fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung verlassen durfte. Wer die Unrichtigkeit erkannte oder bei gebührender Aufmerksamkeit hätte erkennen können, kann sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Nur eine grobe prozessuale Unsorgfalt der betroffenen Partei oder ihres Anwalts vermag eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung aufzuwiegen. Der Vertrauensschutz versagt dann, wenn die Partei oder ihre Rechtsvertretung die Mangelhaftigkeit der Rechtsmittelbelehrung allein schon durch Konsultierung der massgebenden Verfahrensbestimmung hätten bemerken können. Dass sie neben den Gesetzestexten auch noch die einschlägige Rechtsprechung oder Literatur nachschlagen, wird hingegen nicht erwartet. Wann eine grobe prozessuale Unsorgfalt vorliegt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen und den Rechtskenntnissen der betreffenden Person. Die gegenüber Anwälten gestellten Anforderungen sind naturgemäss erhöht. Von ihnen wird in jedem Fall eine "Grobkontrolle" der Rechtsmittelbelehrung erwartet (Urteil des Bundesgerichtes 5A_79/2019 vom 21. November 2019 Erw. 4.2; BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 3.1).

1.4.6 Mit Schreiben vom 29. Januar 2024 erhob der Rekurrent 2 Einsprache gegen das Bauvorhaben und ersuchte um Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen bis 14. Februar 2024. In der Folge gewährte die Vorinstanz antragsgemäss eine Nachfrist bis 14. Februar 2024. Ob die in baurechtlichen Streitigkeiten kundige Rechtsvertreterin der Rekurrenten 2 und 3 die Unrichtigkeit dieser Fristerstreckung erkannte, kann dahin gestellt bleiben. Fest steht jedoch, dass sie deren Unrichtigkeit nicht allein schon durch Konsultierung der massgebenden Ver-



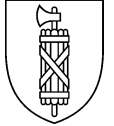
fahrensbestimmungen hat bemerken können. Vielmehr könnte gestützt auf den Wortlaut von Art. 153 Abs. 4 PBG durchaus auch vermutet werden, die Nachfrist für die Einspracheergänzung von 14 Tagen müsse von der Baubehörde auf Antrag hin angesetzt werden. Dass die vierzehntägige Nachfrist unmittelbar an die vierzehntägige Einsprachefrist anschliesst, ergibt sich nicht eindeutig aus dem Wortlaut von Art. 153 Abs. 4 PBG, sondern lediglich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung im Rahmen der Beratungen der VoKo. Nach der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird aber von Rechtsvertretern gerade nicht erwartet, dass sie neben dem Gesetzestext auch noch die einschlägige Rechtsprechung und Literatur nachschlagen oder gar Protokolle der VoKo im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses konsultieren (BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 3.2). Entsprechend durfte die Rechtsvertreterin des Rekurrenten 2 gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben auf die Richtigkeit der von der Vorinstanz angesetzten Nachfrist vertrauen. Die Vorinstanz hätte somit auf die Einsprache des Rekurrenten 2 vollumfänglich eintreten und dessen Rügen behandeln müssen. Der Rekurs wäre somit diesbezüglich zu schützen und die Baubewilligung aufzuheben. Wie die Rekurrenten 2 und 3 jedoch mit Eingabe zu Recht geltend machen, erübrigt sich eine Rückweisung, wurden doch sämtliche materiellen Rügen, welche der Rekurrent 2 bereits mit Einsprache zum ursprünglichen Projekt erhoben hat, im vorinstanzlichen Entscheid umfassend behandelt. Da die übrigen Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP erfüllt sind, wird auf den Rekurs Nr. 25-1795 der Rekurrenten 2 und 3 vollumfänglich eingetreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 14. Februar 2025. 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.

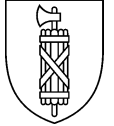
Die Rekurrenten 1 sowie die Rekurrenten 2 und 3 machen allesamt geltend, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig. Insbesondere würden ein Bauinstallationsplan, der Energienachweis, die Wärmepumpe mit Erdsonde, die Photovoltaikanlage/Solaranlage, Angaben über den Schutzraum sowie ein überarbeiteter Umgebungsplan fehlen. Die Rekurrenten 2 und 3 machen überdies geltend, das Baugesuch sei nicht unterschrieben, was jedoch eine Gültigkeitsvoraussetzung darstelle. Schliesslich gehe aus den Baugesuchsunterlagen auch nicht hervor, welche Vorkehrungen die Rekursgegnerin treffen werde, um Schäden an den umliegenden Liegenschaften zu vermei-



den wie z.B. Zustands- oder Rissprotokolle. Die Rekurrenten 1 – 3 machen somit einerseits geltend, die Baugesuchsunterlagen der Rekursgegnerin seien unvollständig (Art. 137 PBG i.V.m. Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV]), andererseits werde dadurch die Einheit des Bauentscheids verletzt.

3.1 Gemäss Art. 137 PBG werden Baugesuche sowie Gesuche um Erlass von weiteren für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Verfügungen der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll. Die dazugehörige Verordnung (PBV) enthält nähere Vorschriften über die notwendigen Unterlagen, die Form des Gesuchs und die Prüfungsmodalitäten desselben. Danach verwenden Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltsdepartementes (Art. 21 Abs. 1 Satz 1 PBV) und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 Satz 2 PBV). Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 PBV). Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 Satz 2 PBV; BUDE Nr. 4/2025 vom 8. Januar 2025 Erw. 4.2). Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids verlangt, dass ein baurechtlicher Sachverhalt einheitlich beurteilt wird. Dementsprechend ist nach dem Koordinationsgebot von Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren zu prüfen. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist. So etwa, wenn – in einem Gebiet ohne erhöhte gestalterische Anforderungen zum Beispiel – die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten (BUDE Nr. 6/2026 vom 27. Januar 2026 Erw. 16.1).

3.2 Die Rüge der Rekurrenten 1, wonach die Parzelleneinteilung der Grundstücke fehlen würden, ist unbegründet. Aus den Planunterlagen ergibt sich eindeutig, wie die Parzellierung der heutigen Grundstücke Nrn. 001, 002 und 003 zukünftig aussehen soll. Zudem wird mit der Auflage Ziff. 12 der Baubewilligung vom 27. Februar 2025 sichergestellt, dass die Parzellierung entsprechend den Unterlagen vorgenommen wird. Entgegen den Vorbringen der Rekurrenten 1 – 3 ergibt sich aus den eingereichten Vorakten zudem, dass sowohl ein Plan über den Baustelleninstallationsplatz (vi-act. 7.17) als auch ein Kanalisationsplan (vi-act. 1.16 ff.) bereits vorlagen. Dasselbe gilt für die von den Rekurrenten 2 und 3 gerügten fehlenden Schutzraumangaben sowie Emissionserklärung. Einerseits wurde ein Gesuch um Leistung eines Ersatzbeitrages eingereicht und mit Verfügung vom 13. Februar 2025 vom Amt für Militär und Zivilschutz bewilligt, andererseits lag den Baugesuchsunterlagen ein Lärmschutznachweis bei. Schliesslich besteht in der Regel für den detaillierten Umgebungsplan kein Koordinationsbedarf, sofern dieser



nicht für die Gesamtbetrachtung eines Projekts entscheidend ist (BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 3.3.2.2). Gemäss den eingereichten Vorakten lag dem Korrekturgesuch vom 30. August 2024 ein Umgebungsplan bei (vi-act. 7.4, Grundriss EG mit Umgebung 1:100). In diesem wurden z.B. die Sichtbermen bereits berücksichtigt, weshalb die Vorinstanz zu Recht allfällige Detailnachweise auflagenweise verfügte.

3.3 Der vom Rekurrenten 1 geltend gemachte fehlende Energienachweis ist kein notwendiger Bestandteil des Baugesuchs. So kann der Energienachweis gestützt auf Art. 11 Abs. 2 der Energieverordnung (sGS 741.11; abgekürzt EnV) ausdrücklich auch erst nach Erteilung der Baubewilligung erbracht werden (BDE Nr. 2/2014 vom 16. Januar 2014 Erw. 5.4; BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 3.3.2.5). Dasselbe gilt für die Gesuche für den Glasfaseranschluss sowie die Wasserversorgung, welche keine baurechtliche Relevanz aufweisen und für die öffentlich-rechtliche Beurteilung des Baugesuchs nicht notwendig sind. Entgegen der Rüge der Rekurrenten 1 ist die Zufahrt zum Bauvorhaben, resp. die Erschliessung zudem bereits geklärt. Die Auflage unter Ziff. 56 der Baubewilligung vom 27. Februar 2026 bezieht sich offensichtlich auf die notwendigen Absprachen der Bauarbeiten während der Bauphase.

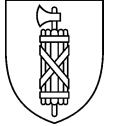
3.4 Hinsichtlich der gerügten fehlenden Unterschrift auf dem Baugesuchsfomular ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass es sich diebeszüglich lediglich um eine Ordnungsvorschrift und nicht etwa um eine absolute Gültigkeitsvorschrift handelt. Sie soll die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer vor unzulässigen – gegen seinen Willen eingereichten – Baugesuchen auf seinem Grundstück schützen, ohne dass er sich dagegen zivilrechtlich wehren muss. Der Nutzen dieser Ordnungsvorschrift liegt insbesondere darin, dass die Baubehörden nach Möglichkeit nicht wider besseren Wissens zu einem Verfahren Hand bieten sollten, welches geeignet ist, Eigentumsrechte Dritter offensichtlich zu verletzen. Die Baubehörden haben sich dabei auf die Prüfung der Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Es ist dabei nicht Sache der Baubehörden, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig aufzuklären. Im Zweifel ist die Zulässigkeit des Baugesuchs zu bejahen (BUDE Nr. 34/2025 vom 6. Mai 2025 Erw. 3.5). Vorliegend ergibt sich aus den eingereichten Baugesuchsunterlagen sowie den unterzeichneten Planunterlagen eindeutig, dass die Rekursgegnerin als damalige Eigentümerin, um Erteilung der entsprechenden Baubewilligung ersuchte. Somit lag es im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde, ob sie trotz fehlender Unterschrift auf dem Baugesuchsfomular das Verfahren an die Hand nahm, sofern dieses im Hinblick auf die baupolizeiliche Beurteilung als vollständig erschien (vgl. BDE Nr. 24/2012 vom 19. Juni 2012 Erw. 3.2).

3.5 Überdies ist darauf hinzuweisen, dass Rissprotokolle, Zustandserhebungen, Setzung von Nivellierkontrollpunkten und



Erschütterungsmessungen nur vorsorgliche Beweissicherungsmassnahmen im Hinblick auf allfällige spätere privatrechtliche Schadenersatzansprüche darstellen (VGE B 2012/142 und 147 vom 2. Juli 2013 Erw. 3 und 5; BDE Nr. 21/2020 vom 18. März 2020 Erw. 8; BDE Nr. 21/2012 vom 18. Juni 2012 Erw. 4.1). Die monierten Nachweise mussten somit für die Beurteilung des Bauvorhabens nicht vorliegen.

3.6 Nachfolgend verbleibt zu prüfen, wie es sich in Bezug auf die Auflage zur Einreichung eines Baugesuchs betreffend der Erdwärmesonden sowie der Photovoltaikanlage verhält. Nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz für die Realisierung der geplanten Photovoltaikanlage ein separates Baugesuch eingefordert hat, handelt es sich doch um kein für die Erstellung einer Hauptbaute notwendige Anlage, für welche ein koordinierter Entscheid notwendig wäre. Schliesslich ist auch darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich das Meldeverfahren anzuwenden wäre. Anders verhält es sich hingegen in Bezug auf die geplante Sole-Wasser-Wärmepumpenheizung. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist. So etwa, wenn – in einem Gebiet ohne erhöhte gestalterische Anforderungen zum Beispiel – die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten. Dies ist bei der Heizung eines Gebäudes, die mit Emissionen verbunden ist, regelmässig nicht der Fall. So kann sich ein Nachbar gegen den Standort einer ihn störenden Heizung nur dann wehren, wenn diese zusammen mit dem restlichen Bauvorhaben von Beginn weg geplant wird. Aus diesem Grund werden die notwendigen Angaben zur Heizung mit den Baugesuchsformularen erhoben, wobei die Heizungsart inklusiv Lärmschutznachweis abgefragt wird. Betreffend Erdwärmesonden braucht es dabei eine kantonale Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20) in Verbindung mit Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2). Diese Bewilligung ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren (BDE Nr. 54/2018 vom 20. November 2018 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BUDE Nr. 6/2026 vom 27. Januar 2026 Erw. 16.1). Wie aus dem Baugesuchsformular hervorgeht, hat die Bauherrschaft bereits im Rahmen des Baugesuchs für den Neubau der beiden Doppel-Einfamilienhäuser auch um Bewilligung einer Wärmepumpe im Erdreich nachgesucht. Die Baubehörde hätte allein schon deshalb die Heizung zusammen mit dem Neubau beurteilen müssen, statt deren Beurteilung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Die Baugesuchsunterlagen sind somit unvollständig und es liegt ein Verstoss gegen das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG vor. Die diesbezüglichen Rügen erweisen sich somit als begründet.



4.

Die Rekurrenten 1 – 3 beanstanden zudem, das Bauvorhaben überschreite die höchstzulässige Ausnützung, resp. werde die maximal erlaubte Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 5 BauR überschritten, da die Summe der Wohnflächen im Dach- und Untergeschoss grösser sei, als die vorhandenen Flächen im Erdgeschoss.

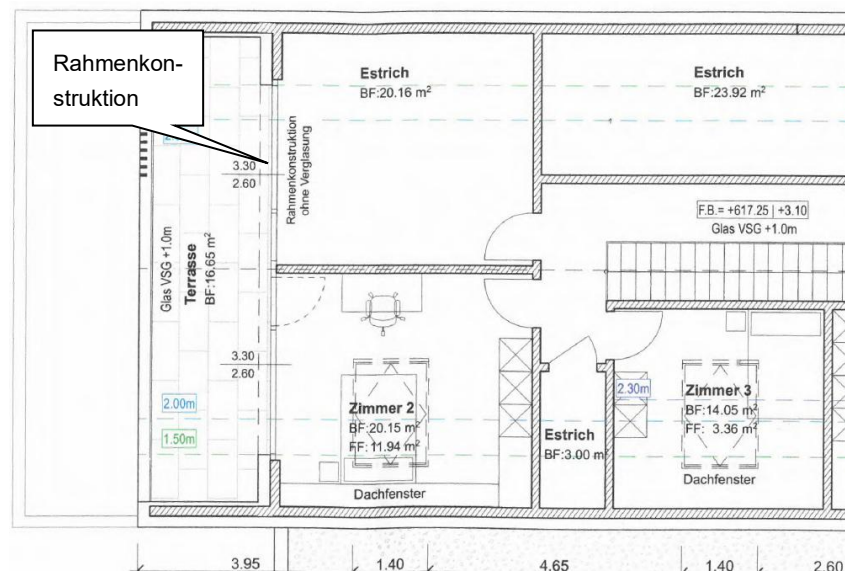
4.1 Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Angerechnet werden alle Räume, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden können. Nach der Rechtsprechung entscheidet die objektive Nutzbarkeit eines Raums über dessen Anrechenbarkeit. Kann ein Raum ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, gleichgültig wie er in den Baugesuchsplänen bezeichnet und in seiner konkreten Ausgestaltung genutzt wird (GVP 1978 Nr. 3 und 1976 Nr. 52). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Nutzung eines Raums zu Arbeitszwecken eine natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Sodann muss die Belüftung nicht zwingend über Fenster erfolgen (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 3.5.4; siehe auch BDE Nr. 68/2013 vom 8. November 2013 Erw. 2). Ferner sind nach ständiger Praxis der Rechtsmittelinstanzen Gänge und Treppenhäuser bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit sie als Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen dienen. Dies ist der Fall, wenn sie sich in einem Geschoss mit anrechenbaren Räumlichkeiten befinden oder als Hauseingang dienen und gilt selbst dann, wenn sich der Hauseingang im Untergeschoss befindet, das für sich keine anrechenbaren Geschossflächen enthält (BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Nicht anrechenbar sind unter anderem Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern. Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist (BUDE Nr. 36/2025 vom 13. Mai 2025 Erw. 5.1).

4.2 Die Rekurrenten 1 machen geltend, aufgrund der ausgereizten Ausnützungsziffer habe ein Drittel der Dachgeschosse der geplanten Häuser jeweils als Estrich getarnt werden müssen. Auch die Rekurrenten 2 und 3 monieren, die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen sei falsch erfolgt und die zulässige Geschosshöhe überschritten. Im Sockelgeschoss seien im Rahmen des Korrekturgesuchs zwar einzelne WC-Räume sowie eine Sauna zu Kellerräumlichkeiten umbenannt worden, aufgrund der noch vorhandenen sanitären An-



schlüssen müssten diese jedoch weiterhin bei der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt werden, da diese ohne Weiteres der ursprünglichen Nutzung zugeführt werden könnten. Dasselbe gelte für die im Korrekturgesuch zu Estrichen umbenannten Zimmer 2 und Bad im Haus «B» sowie Zimmer Kind 2 und Bad im Haus «D». Die ursprünglich angedachte Fensterfront soll lediglich mit einer leicht entfernbaren Rahmenkonstruktion ohne Verglasung ersetzt werden, damit die Flächen nicht als anrechenbare Wohnflächen beurteilt werden müssten. Jedoch könnten die Räumlichkeiten aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung auch ohne natürliche Belichtung ohne Weiteres als Arbeitszimmer oder als Home-Cinema genutzt werden. Zudem wäre der Einbau von Fenstern in die leichte Rahmenkonstruktion ohne weiteres möglich. Die beiden Räume müssten somit ebenfalls bei den anrechenbaren Bruttogeschossflächen hinzugerechnet werden. Die Rekursgegnerin ist demgegenüber der Ansicht, die Nasszellen seien nicht einfach umbenannt, sondern auch ersetzt worden. So seien mit dem Korrekturgesuch die Nasszellen in den Häusern B, C und D in das Vollgeschoss integriert und der Abstellraum im Gegenzug in den Keller verlegt worden. Einzig die Sauna sei ersatzlos gestrichen worden. Die vorgebrachten Ausführungen bezüglich der Möglichkeit künstlicher Beleuchtung seien mittlerweile veraltet, hätten Forschungen seit dem Jahr 2009 ergeben, dass Tageslicht für die Nutzung eines Raumes als Arbeitsraum unerlässlich sei. Schliesslich sei klar, dass nach Art. 61 Abs. 2 lit. b BauG Keller, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume nicht eingerechnet würden. Die Rahmenkonstruktion sei schon lange aus der Planung entfernt und durch feste Mauern ersetzt worden, um den genannten Bedenken betreffend späterer Nutzungsmöglichkeiten entgegenwirken zu können.

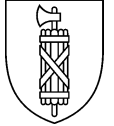
4.3 Aus den Planunterlagen zur Korrektur eingabe ergibt sich, dass die zuvor im UG geplanten «Tages-WC» bei Haus B, C und D neu ins Erdgeschoss verlegt wurden. Somit befinden sich gemäss Korrekturgesuch im EG der Häuser B, C und D neu jeweils ein «Master-Bad», ein Kinderbad sowie ein «Tages-WC». Ebenfalls wurde das im Haus «A» angedachte Masterbad um rund 10.43 m² (Saune und Dusche) reduziert. Im Dachgeschoss wurden in sämtlichen Häusern die Gänge mit Trennwänden aufgeteilt und in den Häusern B und D jeweils das nördlichere Kinderzimmer neu als Estrich bezeichnet. Bei beiden Zimmern wurde zudem die Fensterfront mit einer Rahmenkonstruktion ohne Verglasung ersetzt. Entgegen dem Vorbringen der Rekursgegnerin ergibt sich aus den bewilligten Planunterlagen nicht, dass die Rahmenkonstruktionen mittlerweile durch massive Mauern ersetzt worden sind. Die entsprechenden Anpassungen wurden erst im Rekursverfahren geltend gemacht und sind einzig auf den mit Stellungnahme vom 30. September 2025 eingereichten Detailplänen Berechnung Ausnützung Haus B und Haus C 1:200 (dat. 27. August 2024) der Rekursgegnerin erkennbar. Aus den von der Vorinstanz bewilligten und somit massgebenden Planunterlagen ergibt sich, dass anstelle der Fensterfront eine Rahmenkonstruktion ohne Verglasung vorgesehen ist.



Auszug Grundrissplan Dachgeschoss Haus D 1:100 vom 27. August 2024

Möchte die Rekursgegnerin diese nun durch massive Mauern ersetzen, müsste dies im Rahmen eines erneuten Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Die als Estrich bezeichneten Zimmer in den Häusern B und D sind somit gemäss dem bewilligten Korrekturgesuch in ihrer baulichen Ausgestaltung – mit Ausnahme der Rahmenkonstruktion – nach wie vor identisch mit den angrenzenden Zimmern 2. Die Zimmer weisen eine Grundfläche von rund 20 m² auf, befinden sich vollständig innerhalb des Dämmperimeters und könnten – wie die Rekurrenten 2 und 3 zu Recht geltend machen – ohne weiteres z.B. als Home-Cinema und somit zu Wohnzwecken genutzt werden (vgl. auch BUDE Nr. 86/2025 vom 8. Dezember 2025 Erw. 5.3). Die beiden Zimmer sind somit nach wie vor in der Flächenberechnung zu berücksichtigen.

4.4 Hinsichtlich den sich im Untergeschoss befindlichen WC-Räumen sowie der «ehemaligen» Sauna im Haus A ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Rekurrenten 2 und 3 festzuhalten, dass die entsprechenden Anschlüsse gemäss Kanalisationsplan 1:50 vom 26. November 2023 nach wie vor vorhanden sind. Diesbezüglich wurden mit der Korrektur eingabe keine Änderungen vorgenommen und der ursprüngliche Kanalisationsplan 1:50 vom 26. November 2023 unverändert bewilligt. Die Räume sind somit ohne Weiteres objektiv als WC-Räume (um)nutzbar. Für die Anrechenbarkeit der genannten Räumlichkeiten im Unter- und Dachgeschoss spricht zudem, dass der Bedarf nach Stauraum aufgrund der in den jeweiligen Häusern bereits vorhandenen Estrich- und Kellerräumlichkeiten bereits reichlich gedeckt ist. So verfügt z.B. das Haus A bereits im Untergeschoss über angeblich nicht anrechenbare Nebenräume von rund 85 m². Dazu kommt die Doppelgarage im EG mit 47 m² sowie im Dachgeschoss angebliche Nebenräume von rund 50 m². Gesamthaft stünden dem Haus A gemäss Unterlagen der Rekursgegnerin somit rund 182 m² Nebenflächen zur Verfügung, was selbst bei Wohnungen im oberen



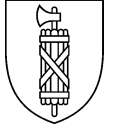
Preissegment als sehr grosszügig erscheint (vgl. BUDE Nr. 29/2023 vom 2. März 2023 Erw. 4.3). Dasselbe Bild zeigt sich auch bei den übrigen Häusern. Die genannten WC-Räume sind aus den genannten Gründen ebenfalls als anrechenbare Geschossflächen zu berücksichtigen.

4.5 Gemäss der Ausnützungsberechnung der Rekursgegnerin vom 27. August 2024 ist das in Art. 5 BauR geregelte Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen im Vollgeschoss im Vergleich zu den Flächen im Unter- und Dachgeschoss bei jedem der geplanten Häuser bis auf einen Quadratmeter vollständig ausgereizt. Die Berücksichtigung der obengenannten zusätzlich anrechenbaren Geschossflächen führt zu einer deutlichen Verletzung der Geschossigkeit, da die anrechenbaren Geschossflächen im Unter- und Obergeschoss grösser sind, als im Erdgeschoss. Hingegen haben die Korrekturen keine Verletzung der höchstzulässigen Ausnützung zur Folge, wobei die Ausnützung beim Haus A aufgrund der Berücksichtigung des Kellers (10.43 m²) ebenfalls fast vollständig beansprucht wird. Die vorgebrachten Rügen erweisen sich in Bezug auf die Verletzung von Art. 5 BauR zur Geschossigkeit als begründet und die Baubewilligung ist auch aus diesem Grund aufzuheben.

5.

Bei diesem Ergebnis braucht auf die weiteren Einwände der Rekurrenten an sich nicht mehr eingegangen zu werden. Aus verfahrensökonomischen Überlegungen scheinen indessen folgende summarischen Ausführungen in Bezug auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Überbauungsplan «Y.____» sowie der umstrittenen Sichtzonen angezeigt.

5.1 Zwischen den Verfahrensbeteiligten herrscht Uneinigkeit, inwiefern die Bestimmungen des Überbauungsplans «Y.____» zur Anwendung gelangen und wie diese generell auszulegen sind. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz sowie den Ausführungen der Rekursgegnerin ist darauf hinzuweisen, dass der am 3. Dezember 1962 vom Baudepartement genehmigte Überbauungsplan «Y.____» nach wie vor anwendbar ist und damit Beurteilungsgrundlage für das umstrittene Baugesuch bildet. Dies obschon die Vorinstanz der gesetzlichen Pflicht, diesen aufgrund der Bestimmung von Art. 141 Abs. 2 BauG anzupassen, bis anhin nicht nachgekommen ist (vgl. BDE Nr. 10/2010 vom 2. Februar 2010 Erw. 3.3). Ebenfalls ist mangels ausdrücklichem Verweis auf die alte Bauordnung, von einem dynamischen Verweis und somit von der Anwendbarkeit des aktuell geltenden Baureglements auszugehen. Hingegen ist fraglich, wie es sich mit den handschriftlichen Ergänzungen auf dem Überbauungsplan verhält. Weder aus der Genehmigungsverfügung noch dem Überbauungsplan selbst ergibt sich, wann diese Ergänzungen tatsächlich vorgenommen wurden. Sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass diese ebenfalls ursprünglich durch den Gemeinderat erlassen und im Anschluss durch das Baudepartement genehmigt worden sind, können sie nicht berücksichtigt werden. Somit wäre in erster Linie zu klären gewesen, wie es



zu den handschriftlichen Ergänzungen gekommen ist. Schliesslich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Überbauungsplan «Y.____» bereits seit nunmehr 64 Jahren nicht den Vorschriften des BauG angepasst worden ist. Wie die Einsprachen und Rekurse zeigen, führt die «Nichtanpassung» nun zu erheblichen Unklarheiten. Somit wäre es nach Inkrafttreten des neuen Rahmennutzungsplans angezeigt, den Überbauungsplan schon nur aus Gründen der Rechtssicherheit wenigstens PBG-konform zu überarbeiten.

5.2 Im Hinblick auf die verfügbaren Sichtzonen ist darauf hinzuweisen, dass es durchaus zulässig ist, die effektiv gefahrene Geschwindigkeit (die sog. Projektierungsgeschwindigkeit) zur Berechnung der notwendigen Sichtweiten beizuziehen und nicht auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit abzustellen. Jedoch ergibt sich aus den eingereichten Vorakten nicht, dass die Vorinstanz oder die Rekursgegnerin überhaupt Abklärungen, resp. Erhebungen zur V85 (d.h. die von 85 % der gemessenen Fahrer eingehaltene und von 15 % überschrittene Geschwindigkeit) vorgenommen hätten. Die Vorinstanz hält unter Ziff. 19.2 des Entscheids vom 14. Februar 2025 lediglich fest, dass es sich bei der M.____strasse um eine Sackgasse handle und von einer effektiv gefahrenen Geschwindigkeit von 30 – 40 km/h auszugehen sei. Ebenfalls werde angenommen, dass bei der Verzweigung M.____strasse und O.____strasse aufgrund des Rechtsvortritts ohnehin stark verlangsamt werden müsse und mit unter 30 km/h gefahren werde. Es ist jedoch höchst fraglich, ob diese rudimentären Annahmen eine Abweichung von der signalisierten Höchstgeschwindigkeit im vorliegenden Fall zu rechtfertigen vermögen. Insbesondere da es sich bei der M.____strasse um eine Sackgasse handelt, die jedoch rund 240 m lang ist und im Bereich der geplanten Bauvorhaben einen geraden, übersichtlichen Verlauf aufweist. Die vorinstanzliche Annahme, die effektiv gefahrene Geschwindigkeit betrage lediglich 30 – 40 km/h könnte somit nicht einfach so bestätigt werden. Es würden sich diesbezüglich weitere Abklärungen (insbesondere Verkehrsmessungen) aufdrängen. Schliesslich kann den vorinstanzlichen Entscheiden nicht entnommen werden, wie die erforderlichen Sichtzonen rechtlich gesichert werden. Aus dem Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG ergibt sich jedoch, dass die erforderlichen Sichtzonen zusammen (gleichzeitig) mit dem Bauentscheid erlassen werden müssen (vgl. BUDE Nr. 96/2024 vom 25. November 2024 Erw. 5.2 mit Hinweisen).

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf die Einsprache des Rekurrenten 2 eingetreten ist. Weiter verletzt das geplante Bauvorhaben Art. 5 BauR, da die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten wird. So ist die Summe der anrechenbaren Geschossflächen im Unter- und Obergeschoss bei allen geplanten Häusern grösser als die anrechenbaren Geschossflächen im Erdgeschoss. Zudem hätten sämtliche Angaben zur geplanten Sole-Wasser-Wärmepumpenheizung sowie die kantonale Bewilligung aus koordinationsrechtlichen Gründen bereits im Rahmen dieses Bauvorha-



bens vorliegen müssen. Die Rekurse der Rekurrenten 1 sowie der Rekurrenten 2 und 3 erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Der angefochtene Beschluss der Vorinstanz vom 14. Februar 2025 ist deshalb aufzuheben.

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 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 der Rekursgegnerin zu überbinden.

7.2 Der von den Rekurrenten 1 am 20. März 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.3 Der vom Rekurrent 2 am 26. März 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

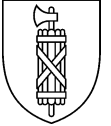
8.

Die Rekurrenten 2 und 3 sowie die 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^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

8.2 Die Rekurrenten 2 und 3 obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug einer Rechtsvertreterin rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

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



Entscheid

1.

- a) Der Rekurs von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der Rekurs von B.____ sowie C.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- c) Der Beschluss des Gemeinderats Z.____ vom 14. Februar 2025 wird aufgehoben.

2.

- a) Der D.____ AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.
- b) Der am 20. März 2025 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- c) Der am 26. März 2025 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren von B.____ und C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die D.____ AG entschädigt B.____ und C.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.
- b) Das Begehren der D.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin