

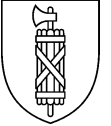


Fall-Nr.:	25-6353, 25-6530
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	18.09.2026
Entscheiddatum:	21.08.2026

BUDE 2026 Nr. 056

Baurecht, Art. 60, 61 und 63 BauG, Art. 101 und 102 StrG, Der in Art. 101 Abs. 1 StrG normierte Strassenabstand erstreckt sich auch auf unterirdische Bauten. Für die Strassenabstandsunterschreitung des geplanten Neubaus im Untergeschoss wäre somit zu prüfen gewesen, ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte (Erw. 4.2). Als «gewachsener Boden» ist das Gelände zu verstehen, wie es natürlich entstanden ist. Ist aber der natürliche Terrainverlauf umstritten, sind dafür Sachverhaltsabklärungen durch die Baubehörde unabdingbar. Dabei darf die Baubehörde den vom Geometer festgelegten Niveaupunkt nicht einfach ungeprüft übernehmen, sondern hat allenfalls mittels Sondierungen sowie anhand alten Baugesuchsakten oder Luftbilder eine selbständige Würdigung vorzunehmen (Erw. 5.3). Vorliegend hat sich die Vorinstanz trotz Anhaltspunkten, dass das Terrain verändert worden ist, resp. Aufschüttungen stattgefunden haben, einzig auf die Aufnahmen des bestehenden Terrains abgestützt und keine weiteren Abklärungen vorgenommen (Erw. 5.4). Aus den Akten ergab sich weiter, dass die horizontale Lage des Niveaupunkts nicht anhand des Gebäudegrundrisses, welcher den gewachsenen Boden durchschneidet, festgelegt wurde (Erw. 5.8). Eine allfällige Belastung eines Nachbargrundstücks mit einer Sichtzone ist mittels entsprechender Sichtzonenverfügung zu sichern und mit der Baubewilligung zu koordinieren (Erw. 6.2). Gutheissung der Rekurse.

BUDE 2026 Nr. 56 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-6353/25-6530

Entscheid Nr. 56/2026 vom 21. August 2026

Rekurrenten 1

A.____,

B.____

beide vertreten durch Dr.iur. Michael Nagel, Rechtsanwalt,
Marktplatz 4, 9004 St.Gallen

Rekurrenten 2

C.____

vertreten durch MLaw Andres Thürlimann, Rechtsanwalt,
Rosenbergstrasse 32, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 12. August 2025)

Rekursgegner

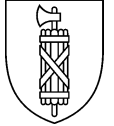
D.____

E.____

vertreten durch Dr.iur. Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin,
Rosenbergstrasse 42b, 9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau
Zweifamilienhaus)



Sachverhalt

A.

D.____, und E.____, sind Miteigentümer (je hälftig) von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 9. November 2017 (Nachtrag Legende Zonenplan) in der Wohnzone W2a. Es ist mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 002 überbaut. Das Grundstück grenzt im Westen, Süden und Osten unmittelbar an die G.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse)

B.

a) Mit Baugesuch vom 11. November 2024 beantragten D.____ und E.____ bei der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses Vers.-Nr. 002 und den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 10. bis 23. Dezember 2024 erhoben A.____ und B.____ gemeinsam und vertreten durch Dr.iur. Michael Nagel, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, der Niveaupunkt sei falsch bestimmt worden und die maximal zulässige Gebäudehöhe werde überschritten. Ebenfalls sei die Ausnützungszifferberechnung falsch erfolgt und das Bauvorhaben übernutzt.

c) Innert der Auflagefrist erhoben auch C.____ vertreten durch MLaw Andres Thürlimann, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, die Berechnung des Niveaupunktes sei nicht nachvollziehbar und die Ausnützungsberechnung fehlerhaft, resp. es werde die zulässige Ausnützung überschritten.

d) Mit Beschluss vom 12. August 2025 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ und B.____ sowie C.____ ab. Zur Begründung führte der Gemeinderat unter anderem an, der Niveaupunkt sei aus den Meereshöhen gemäss den durch die F.____ AG kontrollierten Terrainaufnahmen der Bauherren und den Höhenkurven des Geoportals interpoliert worden. Der Geometer habe den Niveaupunkt zudem am 23. Januar 2025 überprüft und bestätigt. Es sei unmöglich, den exakten Verlauf des natürlichen Terrains zu bestimmen. Die F.____ AG habe die genausten Pläne zur Feststellung dazu und die Bauverwaltung Z.____ verlasse sich auf die Angaben der F.____ AG. Somit sei für den Gemeinderat der Niveaupunkt genügend präzise eruiert. Weiter sei auch die Ausnützungsberechnung korrekt erfolgt und es resultiere durch das Bauvorhaben keine Übernutzung.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ (Rekurrenten 1) durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 10. September



2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 13. Oktober 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es seien die Baubewilligung BG 24.124 sowie der Einspracheentscheid vom 12. August 2025 betreffend Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Zweifamilienhaus auf Grundstück Nr. 001 aufzuheben;
2. [Verfahrensantrag]
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, der Niveaupunkt sei nicht korrekt festgelegt worden. Sowohl der Eschmann- als auch der Siegfriedkarte könne entnommen werden, dass früher über das Baugrundstück der G.____bach verlaufen sei und das Gelände gegen die Bachsohle hin abfallend war. Entsprechend sei es sehr wahrscheinlich, dass auf dem Baugrundstück im Zuge der Eindolung des Bachs, der Erstellung der G.____strasse und des ersten Baus auf dem Grundstück massgebliche Aufschüttungen erfolgt seien. Weiter sei aus dem Plan «Niveaupunkt» nicht erkennbar, auf welche Punkte man bei der Interpolation des angeblichen natürlichen Terrains abgestellt habe. Aus den Planunterlagen sei weiter nicht nachvollziehbar, wie die horizontale Lage des Niveaupunktes festgelegt worden sei, bzw. welche Schnittfigur der Bestimmung des Niveaupunktes zugrundegelegt worden ist. Weiter seien die Sauna und der Fitnessraum im Attikageschoss fälschlicherweise nicht zu den anrechenbaren Geschossflächen gezählt worden. Dasselbe gelte für den Gang zwischen Garage und Treppenhaus im Zugangsgeschoss. Unter Berücksichtigung der erwähnten Räumlichkeiten resultiere eine Überschreitung der maximalen Ausnützung. Zudem würde das Zugangsgeschoss den Strassenabstand unterschreiten, eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands fehle jedoch. Schliesslich würden auch die notwendigen Sichtzonen durch die Gartengestaltung verstellt und die Sichtzonen seien auch nicht korrekt verfügt worden.

b) Gegen den Beschluss des Gemeinderats Z.____ vom 12. August 2025 erhoben auch C.____ (Rekurrenten 2) durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 15. September 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung BG 24.124 des Gemeinderats Z.____ sei vollumfänglich aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei die Baubewilligung zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Rekursgegner.

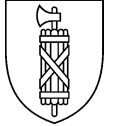


Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör der Rekurrenten 2 mehrfach verletzt, in dem sie sich nicht mit vorgebrachten Argumenten befasst oder diese lediglich rudimentär abgehandelt hätte. Weiter fehle die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands. Die Rekurrenten 2 machen zudem geltend, die Räume Waschen und Spensa im ersten und zweiten Obergeschoss, die Räume Sauna und Fitness im Attikageschoss sowie das Treppenhaus seien zu Unrecht nicht in der Ausnützungsbeurteilung berücksichtigt worden. Es handle sich um ein Zweifamilien- und kein Mehrfamilienhaus, weshalb die Sauna und der Fitnessraum nicht als Gemeinschaftsräume beurteilt werden könnten. Zudem könne die aus der erfolgten Ausnützungsübertragung resultierende Mehrausnützung von 30 % nicht mehr als untergeordnet betrachtet werden, weshalb die Nutzungsübertragung als unzulässig bzw. übermässig erachtet werde. Auch die Festlegung des Niveaupunktes sei falsch erfolgt und die Vorinstanz habe sich zu Unrecht einzig auf die von den Rekursgegnern eingereichten Niveaupunktberechnung abgestützt, ohne die Angaben eigens zu überprüfen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sei davon auszugehen, dass das Terrain des Baugrundstücks mehrfach verändert worden sei. Die Vorinstanz habe damit den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Da der Niveaupunkt wesentlich tiefer liegen dürfte, sei die maximal zulässige Anzahl Geschosse wohl ebenfalls überschritten. Schliesslich seien auch die Bestimmungen über das Attikageschoss verletzt.

D.

a) Mit Schreiben vom 13. Oktober 2025 beantragten die Rekursgegner die förmliche Vereinigung der beiden Rekursverfahren.

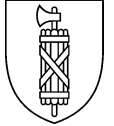
b) Mit Vernehmlassungen vom 3. Dezember 2025 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch Dr. iur. Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin, St.Gallen, die beiden Rekurse unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Bauherrschaft habe das bestehende Terrain vor Einreichung des Baugesuchs mit einem Laserscanner aufgenommen und als Punktwolke dem amtlichen Geometer der Vorinstanz zur Verfügung gestellt. Laserbasierte Geländeaufnahme seien heute ein übliches, sehr präzises Instrument der topografischen Erfassung. Diese Rohdaten dienen der F.____ AG als Basis um zusammen mit den amtlichen Höhenkurven den Geländeerlauf im Bereich des Baukörpers zu interpolieren und daraus den Niveaupunkt abzuleiten. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hätten die Rekursgegner die Datengrundlagen nochmals verifizieren lassen und der Geometer habe in der Folge den Niveaupunkt nochmals eigenständig berechnet und bestätigt. Die geltend gemachten Erkenntnisse aus der Eschmann- sowie der Siegfriedkarte seien aufgrund ihrer Ungenauigkeit für kleinräumige Fragestellungen wie die Bestimmung des Niveaupunktes nicht geeignet. Wie alte Luftbilder zeigen würden, entspreche der heutige Bachverlauf zudem dem natürlichen Verlauf des G.____bachs. Auf der Liegenschaft hätten keine Aufschüttungen stattgefunden, lediglich Ende der 1990er Jahre sei eine Stützmauer westlich des bestehenden Gebäudes erstellt worden. Die damit



verbundene Aufschüttung werde für das geplante Bauvorhaben jedoch abgetragen. Die Bezeichnung des Geländes in den Planunterlagen mit gewachsenem Terrain sei unglücklich, entscheidend sei aber, dass die Rekursgegner anlässlich des Augenscheins ausdrücklich darauf hingewiesen hätten, dass bei der Vermessung nicht auf die Aufschüttung abgestellt worden sei. Auch hinsichtlich der horizontalen Lage des Schwerpunkts habe eine umfassende Prüfung durch den amtlichen Geometer stattgefunden. Die Waschräume/Spensen seien aufgrund der fehlenden oder geringen Fensterflächen zu Recht nicht in der Ausnützungsberechnung berücksichtigt worden. Dasselbe gelte für die Fläche zwischen Hauseingang und der Garage, welche zu den nicht anrechenbaren Flächen von Garage, Technik und Keller zu zählen sei. Da es sich zudem um ein Mehrfamilienhaus handle, seien die Gemeinschaftsräume im Attikageschoss zu Recht nicht angerechnet worden. Weiter sei auch keine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands nötig, handle es sich doch um unterirdische Kellerräume, welche keine strassenpolizeiliche Interessen tangieren würden. Die Sichtzone sei hinreichend gesichert und eine separate Sichtzonenverfügung für das Grundstück Nr. 003 sei nicht notwendig. Die Praxis der Gemeinde sehe vor, Sichtzonenverfügungen nur dort zu erlassen, wo eine konkrete zusätzliche Eigentumsbeschränkung resultiere. Dies sei beim Grundstück Nr. 003 nicht der Fall, da diese lediglich am Rande und vollständig innerhalb des regulären Strassenabstandes tangiert werde.

c) Mit Vernehmlassungen vom 4. Dezember 2025 beantragt die Vorinstanz, die Rekurse abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht der Niveaupunkt sei durch die F.____ AG korrekt bestimmt worden. Die heutige Vermessungstechnik weise eine Genauigkeit von bis zu 5 cm auf, was eine sehr hohe Präzision darstelle. Das Heranziehen der Eschmann- und Siegfriedkarte sei hingegen aufgrund der Ungenauigkeit nur bei grösseren Geländeänderungen sinnvoll. Die im Baugesuch verwendeten Sichtweiten seien aufgrund der effektiven Verkehrssituation und dem geplanten Strassenausbau als ausreichend und zulässig erachtet worden. Praxis der Gemeinde sei es, nur jene Grundstücke mit einer Sichtzonenverfügung zu belasten, auf denen tatsächlich eine bauliche oder nutzungsrelevante Einschränkung entstehe. Dies treffe vorliegend für das Grundstück Nr. 003 nicht zu, weshalb eine separate Sichtzonenverfügung nicht erforderlich sei. Weiter seien die Bestimmungen zum Attikageschoss eingehalten und sowohl die Sauna als auch der Fitnessraum seien als Gemeinschaftsräume für das geplante Mehrfamilienhaus zu Recht nicht angerechnet worden. Schliesslich führe die geplante Unterschreitung des Strassenabstands durch das Untergeschoss weder zu einer Beeinträchtigung der Strasse noch zur Beeinträchtigung einer Nachbarparzelle. Dieser Teil des Untergeschosses liege vollständig unter dem Terrain. Von Seiten der Gemeinde könnte eine Ausnahmegenehmigung jedoch in Betracht gezogen werden.

d) Mit Schreiben vom 12. Dezember 2025 weisen die Rekursgegner darauf hin, dass es keine einschlägige «Recht-



sprechung» gebe, wonach ein Mehrfamilienhaus zwingend aus drei Wohneinheiten bestehen müsse. Diese Praxis, wonach Mehrfamilienhäuser mindestens drei Wohneinheiten voraussetzen würden, gelte ausschliesslich für die Stadt X.____, welche über ein Vollzugsreglement zur Bauordnung und zum Reklamereglement verfüge, welches ausdrücklich zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern unterscheide. Für die Politische Gemeinde Z.____ gebe es keine derartige Vorschrift.

e) Mit Schreiben vom 29. Januar 2026 weisen die Rekurrenten 2 darauf hin, dass keine weitergehenden Abklärungen zum früheren Bachverlauf stattgefunden hätten, was den Untersuchungsgrundsatz verletze. Weiter ergebe sich aus den Planunterlagen, dass die Fensterfläche für die Waschräume mehr als 10 % der Bodenfläche betrage, was zur Anrechnung der Räumlichkeiten führe. Ergänzend werde darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben mit der Übernutzung der Parzelle nicht mehr mit dem Charakter der Zone sowie der Siedlung vereinbar sei. Die von den Rekursgegnern geltend gemachte Lasermessung habe lediglich das tatsächlich vorhandene und in diesem Fall somit das vom Menschen veränderte Terrain, nicht das natürliche Terrain erfasst. Unabhängig von der technischen Präzision der Messung sei diese rechtlich untauglich, um das natürliche Terrain festzustellen. Die Herleitung der horizontalen Lage des Niveaupunktes bleibe nach wie vor unklar.

E.

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

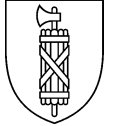
Erwägungen

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 Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse der Rekurrenten 1 und 2 ist einzutreten.



2.

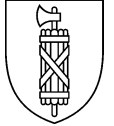
Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentcheid erging am 12. August 2025. Mithin sind 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 2 machen geltend, ihr rechtliches Gehör sei von der Vorinstanz verletzt worden, da diese sich nicht mit sämtlichen von ihnen vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt habe.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: Die schweizerische Bundesverfassung, 4. Auflage, Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 Rz. 60 ff.; BUDE Nr. 110/2023 vom 13. Dezember 2023 Erw. 2.1; BUDE Nr. 3/2024 vom 19. Januar 2024 Erw. 4.1).

3.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Dies ist möglich, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken



(VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 38/2024 vom 29. April 2024 Erw. 3.1; BUDE Nr. 68/2024 vom 16. August 2024 Erw. 3.2).

3.3 Im Einspracheentscheid vom 12. August 2025 verwies die Vorinstanz hinsichtlich der Einsprachepunkte der Rekurrenten 2 in Bezug auf die Ausnützungsziffer sowie den Niveaupunkt und die Geschosszahl pauschal auf die Ausführungen, welche sie bereits in Bezug auf die Einsprachepunkte der Rekurrenten 1 getroffen hatte. Auf die Rückpunkte der Rekurrenten 2 betreffend Anrechnung der Räume «Waschen» und «Spensa» sowie der Bestimmung des natürlichen Geländeverlaufs und der fehlerhaften Berechnung des Niveaupunktes ging die Vorinstanz nicht näher ein. Zu den von den Rekurrenten 2 vorgebrachten Rügen betreffend Gesamtwirkung des Attikageschosses äusserte sie sich gar nicht. Ob durch die spärliche Begründung und den pauschalen Verweis auf die Ausführungen zur Einsprache der Rekurrenten 1 das rechtliche Gehör der Rekurrenten 2 tatsächlich verletzt worden ist, kann indes offenbleiben, denn wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist der Rekurs ohnehin gutzuheissen.

4.

Die Rekurrenten 1 und 2 beanstanden, dass das Bauvorhaben im Bereich der geplanten Kellerräumlichkeiten den Strassenabstand unterschreite, hierfür jedoch keine Ausnahmegewilligung geprüft und gewährt worden sei.

4.1 Nach Art. 101 Abs. 1 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) ist der Strassenabstand der Mindestabstand zur Strasse. Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen (Art. 107 Abs. 1 StrG). Das Baureglement der Politischen Gemeinde Z.____ kennt für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen zweiter Klasse einen Grenzabstand von 4 m (Art. 12 Abs. 1 Bst. b BauR).

4.2 Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das umstrittene Bauvorhaben im Osten den Strassenabstand unterschreitet. So ragen im Untergeschoss zwei Hobbyräume sowie ein Kellerraum teilweise in den Strassenabstand hinein. Fälschlicherweise gehen die Rekursgegner sowie die Vorinstanz jedoch davon aus, dass der Abstand aufgrund des Umstandes, dass die Räume unterirdisch seien, gar nicht berücksichtigt werden müsse und somit auch keine Ausnahmegewilligung notwendig sei. So seien von den Räumlichkeiten keine negativen Auswirkungen auf die Strasse zu erwarten. Sie verkennen dabei jedoch, dass der Strassenabstand auch bei unterirdischen Bauten und Bauteilen grundsätzlich einzuhalten ist (D. GMÜR, in: Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 104 N 4; vgl. auch BUDE Nr. 5/2020 vom 17. Januar 2020 Erw. 2.1.4). Somit hätte die Vorinstanz prüfen müssen, ob für die Strassenabstandsunterschreitung eine Ausnahmebe-

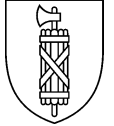


willigung gemäss Art. 108 Abs. 2 StrG erteilt werden kann. Die Rekurse der Rekurrenten 1 und 2 erweisen sich diesbezüglich somit als begründet. Die von den Rekursgegnern und der Vorinstanz vorgebrachten Argumente wären hingegen bei der Prüfung des Ausnahmegesuchs für die Unterschreitung zu würdigen. Ob für das geplante Bauvorhaben tatsächlich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 Abs. 2 StrG erteilt werden könnte, kann vorliegend offengelassen werden.

5.

Die Rekurrenten 1 und 2 machen übereinstimmend geltend, die Niveaupunktfestlegung sei nicht korrekt erfolgt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sei davon auszugehen, dass das Terrain des Baugrundstücks mehrfach verändert worden sei. Dies ergebe sich unter anderem aus der erstellten Sandsteinmauer und der damit verbundenen Aufschüttungen sowie den historischen Kartenwerke, welche aufzeigen würden, dass über das Baugrundstück früher ein Bach verlaufen sei. In der Folge hätten im Zuge der Bachverlegung, resp. Eindolung massive Terrainveränderungen stattgefunden. Die Rekursgegner hätten fälschlicherweise lediglich den heutigen Terrainverlauf bei der Ermittlung des Niveaupunktes berücksichtigt und die Vorinstanz habe diesen ungeprüft übernommen. Es sei davon auszugehen, dass der Niveaupunkt deutlich tiefer liege und die maximal zulässige Gebäudehöhe somit überschritten werde.

5.1 Gemäss dem weiterhin anwendbaren Art. 60 Abs. 1 BauG (vgl. Erw. 2) bezeichnet die Gebäudehöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Als solcher ist gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung das Gelände zu verstehen, wie es durch die Erdhaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschungen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist, dies unabhängig einer bestimmten oder starren Frist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist demgegenüber und ausnahmsweise dort als massgeblich zu betrachten, wo das gewachsene nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist und die Anpassungen durch einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht rückgängig gemacht werden können (was beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt der Fall sein kann). Bei kleinräumigen Geländeanpassungen sind Ausnahmen denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass stossende Ergebnisse resultieren würden (vgl. GVP 2012 Nr. 22; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/I/7 und



2008/III/4; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.6.1; BUDE Nr. 84/2024 vom 4. Oktober 2024 Erw. 4.1).

5.2 Die Vorinstanz führt im angefochtenen Einspracheentscheid vom 12. August 2025 aus, der Niveaupunkt sei aus den Meereshöhen gemäss den durch die F.____ AG kontrollierten Terrainaufnahmen der Bauherren sowie den Höhenkurven des Geoportals interpoliert worden. Die Niveaupunktberechnung sei am 23. Januar 2025 nochmals durch die F.____ AG überprüft und bei 488.60 m.ü.M. bestätigt worden. Gemäss Stellungnahme der F.____ AG würden keine Höhen eines früheren Geländes, Geländeaufnahmen oder Baugesuche vorliegen. Entsprechend sei das Niveau des umliegenden, natürlichen Geländes ermittelt worden. Anhand der Höhenaufnahmen und den Höhenkurven aus dem Geoportal habe die F.____ AG versucht, ein fiktives Flächennetz über der Parzelle zu platzieren. Aufgrund der Höhenkurven sei die östliche Seite der Parzelle als etwas flacher und die westliche Seite etwas mehr abfallend Richtung Strasse betrachtet worden. Die Vorinstanz verlange bei der Einreichung eines Baugesuches immer die Bestätigung des Niveaupunkts durch die F.____ AG und verlasse sich auf deren Einschätzung, sei diese doch im Besitz der genauesten Pläne zur Feststellung des natürlichen Terrains. Mit Stellungnahme vom 4. Dezember 2025 bestätigt die Vorinstanz, dass sie auf die richtige Berechnung des Niveaupunktes durch die F.____ AG vertraue und den interpolierten Niveaupunkt als richtig hergeleitet erachte. Diese Ausführungen der Vorinstanz vermögen indes aus nachfolgenden Gründen nicht zu überzeugen.

5.3 Wie ausgeführt, ist als «gewachsener Boden» das Gelände zu verstehen, so wie es natürlich entstanden ist. Ist aber der natürliche Terrainverlauf umstritten, sind dafür Sachverhaltsabklärungen durch die Baubehörde unabdingbar. Dabei ist es ihr unbenommen, diese (soweit möglich) selbst vorzunehmen oder bei der Bauherrschaft in Auftrag zu geben (z.B. Sondierungen). Hingegen geht es nicht an, auf solche Abklärungen gänzlich zu verzichten und die Bestätigung des Niveaupunktes durch den Bauherrn und die F.____ AG ohne eigene Überprüfung und ohne Würdigung der Einwände der Einsprecher zu übernehmen. Wie die Vorakten zeigen, hätte bereits das Vorhandensein der Stützmauer und die diesbezüglichen Ausführungen der Einsprecher, es hätten Aufschüttungen stattgefunden, Anlass für weitere Abklärungen sein müssen. Zwar ist es in vielen Fällen oft nicht möglich, den früheren Verlauf des gewachsenen Terrains exakt zu bestimmen. Der nach erfolgter Überbauung bestehende Bodenverlauf innerhalb des Grundrisses einer bestehenden Baute und auch in deren unmittelbarer Umgebung kann jedenfalls regelmässig nicht mehr als gewachsener Boden im Sinn von Art. 60 BauG betrachtet werden. Deshalb wird in solchen Fällen das Gelände innerhalb der Baute und im Bereich der gestalteten Umgebung beispielsweise mittels Interpolation fiktiv rekonstruiert. Dafür müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen und dafür auf verschiedene Messpunkte abgestellt werden. Es kann deshalb auch nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite



zulässiger Interpolationen geben (vgl. dazu auch das Urteil des Bundesgerichtes 1C_540/2019 vom 9. Juli 2020 Erw. 2.2). Bei der Überprüfung der Richtigkeit eines Niveaupunkts im Rechtsmittelverfahren legt sich die Rekursinstanz deshalb regelmässig eine gewisse Zurückhaltung auf. Erscheint die Bestimmung eines Niveaupunkts mittels Interpolation aufgrund einer Gesamtbetrachtung nachvollziehbar und plausibel, hat es damit regelmässig sein Bewenden.

5.4 Im vorliegenden Fall sind indessen Unterlagen (z.B. Luftaufnahmen) vorhanden, welche Rückschlüsse auf den früheren Verlauf des gewachsenen Terrains zulassen und Geländeanhebungen rund um das bestehende Einfamilienhaus indizieren. Dennoch hat die Vorinstanz die von der Rekursgegnerin angestellte Bestimmung des Niveaupunkts als schlüssig betrachtet, ohne auf die Argumente der Einsprecher einzugehen. Dies, obwohl aufgrund der Umstände ohne Weiteres abgeleitet werden kann, dass die für die Interpellation verwendeten Höhen nicht dem natürlich gewachsenen Terrain entsprechen und somit – zumindest im Bereich der heute bestehenden Stützmauer – von einer künstlichen Geländeaufschüttung auszugehen ist. Somit basiert die Interpolation, die auf den heutigen Höhenlinien basiert, jedenfalls teilweise auf unrichtigen Messpunktannahmen; folglich wäre auch das Ergebnis der Interpolation unzutreffend. Es ist ohne Weiteres anzunehmen, dass der Niveaupunkt bereits unter Berücksichtigung der getätigten Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Stützmauer, tiefer als 488.60 m.ü.M. zu liegen käme. Es wäre unter diesen Umständen Aufgabe der Baubewilligungsbehörde gewesen, sich mit den Einwänden der Einsprecher vertieft auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob sich die Messpunkte der Bauherrschaft sowie der F.____ AG tatsächlich auf aufgeschüttetem Terrain befinden. Die Rügen der Rekurrenten 2 wonach die Vorinstanz den Niveaupunkt eigens hätte überprüfen müssen, treffen somit zu, ebenso die Vorbringen der Rekurrenten 1 und 2, es hätten weitere Abklärungen (z.B. Sondierungen) stattfinden müssen. Die vertikale Lage des Niveaupunkts ist unter diesen Umständen ungenügend abgeklärt und die Baubewilligung schon aus diesem Grund aufzuheben.

5.5 Die Vorbringen der Rekursgegner, sie hätten anlässlich des Augenscheins vom 14. Mai 2025 darauf hingewiesen, die Aufschüttung sei bei der Niveaupunktfestlegung gar nicht berücksichtigt worden, verfängt zudem nicht. So ergeben sich aus den Baugesuchsunterlagen, insbesondere dem Plan Niveaupunkt 1:200 vom 6. Juni 2024, keine Hinweise, dass die Aufschüttung «ausgeblendet» worden wäre. Im Gegenteil bestätigen die Rekursgegner sowohl im vorinstanzlichen, als auch im Rekursverfahren, dass das bestehende Terrain aufgenommen worden sei. Auf den Terrinaufnahmen der F.____ AG vom 23. Januar 2025 ist die Höhe der Stützmauer zudem ebenfalls erfasst, weshalb eine Berücksichtigung der Stützmauer samt Aufschüttung sehr wahrscheinlich erscheint. Eine abschliessende Beurteilung ist jedoch nicht möglich, liegen den Unterlagen weder die von der Vorinstanz erwähnten «genauen» Planunterlagen der F.____ AG bei den Akten, noch deren Stellungnahme zur Ermittlung des Niveaupunktes. Eine

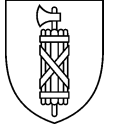


solche wäre gemäss dem Antrag der Baukommission an den Gemeinderat vom 11. August 2025 vorhanden, wurden aber weder den Einsprechern offengelegt noch im Rekursverfahren ins Recht gelegt. Eine abschliessende Beurteilung, wie der Niveaupunkt ermittelt worden ist, ist somit nicht möglich. Auf einen Beizug der erwähnten Unterlagen, wie von den Rekurrenten 2 beantragt, konnte im vorliegenden Verfahren jedoch verzichtet werden.

5.6 Im Weiteren wird der Niveaupunkt als Referenzpunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Veränderungen am Gebäudevolumen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Niveaupunkts und damit auf die Gebäudehöhe (GVP 2008 Nr. 102; BUDE Nr. 65/2025 vom 9. September 2025 Erw. 3.2).

5.7 Aus den Baugesuchsunterlagen ergibt sich, dass sich die horizontale Lage des Niveaupunkts inmitten der Tiefgarage befinden soll. Wie diese Lage des Niveaupunkts ermittelt wurde, wird in den Baugesuchsunterlagen – wie bereits erwähnt und von den Rekurrenten 1 und 2 gerügt – nirgends dargetan. Erst im Rahmen des Rekurses reichten die Rekursgegner Unterlagen ein, welche Rückschlüsse auf die Ermittlung der horizontalen Lage zulassen. Dabei zeigt der E-Mail-Verlauf zwischen der Bauherrschaft sowie der F.____ AG auf, dass zur Niveaupunktberechnung entgegen Art. 60 Abs. 2 BauG gerade nicht vom Gebäudegrundriss, welcher den gewachsenen Boden durchschneidet, ausgegangen wurde (vgl. act. 13 der Rekursgegner). Die horizontale Lage des Niveaupunkts ist unter diesen Umständen ebenfalls nicht korrekt bestimmt worden. Entgegen den Ausführungen der Rekursgegner ist es zudem unerheblich, ob der Niveaupunkt sich schlussendlich im Bereich der besagten Aufschüttung befindet oder nicht, wird der Niveaupunkt stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt, der den gewachsenen Boden durchschneidet und dieser wird sehr wohl durch die Aufschüttung tangiert.

5.8 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Sachverhaltsabklärungen hinsichtlich der Niveaupunktfestlegung unzureichend waren. So hätte die Vorinstanz die von der F.____ AG bestätigte Niveaupunktfestlegung eigens und unter Berücksichtigung früherer Bauakten, Fotoaufnahmen und den Vorbringen der Einsprecher auf ihre Plausibilität hin überprüfen müssen. Hinzu kommt, dass die zur Berechnung des Niveaupunktes verwendeten Unterlagen nicht offengelegt wurden. Aus den vorhandenen Unterlagen ergibt sich aber bereits, dass der Niveaupunkt sowohl hinsichtlich seiner vertikalen als auch horizontalen Lage falsch angenommen wurde. Die Rügen der Rekurrenten 1 und 2 erweisen sich somit als begründet und die Baubewilligung ist aus diesem Grund aufzuheben.

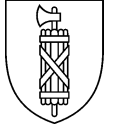


6.

Die Rekurrenten 1 machen geltend, die Sichtzonen seien zwar auf dem Plan «Sichtwinkel» vermerkt, jedoch seien diese nicht frei, sondern mit einer Gartengestaltung teilweise verstellt. Zudem fehle eine separate Sichtzonenverfügung zur rechtlichen Sicherstellung der Sichtzonen.

6.1 Sichtzonen sind Flächen auf dem der Strasse anstossenden Land, in denen aus Gründen der Verkehrssicherheit sichtfreier Raum gewahrt werden muss (D. GMÜR, a.a.O., Art. 101 N 5). Für Gemeindestrassen werden Sichtzonen gemäss Art. 102 Abs. 1 StrG in der Regel durch Sondernutzungspläne und Strassenprojektpläne (Bst. d) oder durch Verfügung (Bst. e) festgelegt und rechtlich gesichert (BUDE Nr. 96/2024 vom 25. November 2024 Erw. 5.1).

6.2 Die Sichtweiten für die geplante Grundstückszufahrt ergeben sich aus dem Sichtwinkelplan 1:200 vom 22. November 2024. Gemäss diesem ist neben dem Baugrundstück Nr. 001 auch das Grundstück Nr. 003 von der Sichtzone betroffen. In der Baubewilligung vom 12. August 2025 ist zudem festgehalten, dass die Sichtzone bei der Ausfahrt auf die G.____strasse von allen Hindernissen freizuhalten sei, die ein Motorfahrzeug oder leichtes Motorrad verdecken könnten (Erw. 4.10 der Baubewilligung vom 12. August 2025). Die Vorinstanz führt mit Stellungnahme vom 4. Dezember 2025 aus, auf eine Sichtzonenverfügung sei bewusst verzichtet worden, da auf dem Grundstück Nr. 003 keine tatsächlichen baulichen oder nutzungsrelevante Einschränkungen entstehen würden. Das Grundstück werde lediglich am Rand und ohne relevante Auswirkungen tangiert, weshalb eine separate Verfügung nicht erforderlich sei. Auch die Rekursgegner verweisen mit Stellungnahme vom 3. Dezember 2025 auf die erwähnte Praxis der Vorinstanz. Sowohl die Vorinstanz als auch die Rekursgegner verkennen dabei jedoch, dass die Sichtzonenverfügung gerade dazu dient, die Sichtzone rechtlich sicherzustellen, damit die Beseitigung allfälliger bestehender oder zukünftiger Hindernisse rechtlich durchsetzbar ist. Als Element zur Gewährleistung einer hinreichenden Erschliessung und aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs ist die Sichtzonenverfügung im Sinn von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) zwingend mit der Baubewilligung zu koordinieren. Dabei ist auch die Verhältnismässigkeit des mit der Sichtzone verbundenen Eigentumseingriffs in die anstossenden Nachbargrundstücke zu prüfen (vgl. BUDE Nr. 32/2026 vom 4. Juni 2026 Erw. 7.1). Würde eine Sichtzonenverfügung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, der Widerstand dagegen jedoch erfolgreich sein, wäre die Verkehrssicherheit der Grundstückszufahrt und somit eine hinreichende Erschliessung nicht mehr gegeben. In der Konsequenz mangelt es somit an der rechtlichen Sicherstellung der Sichtzone (vgl. BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 11.3). Die Rekurrenten 1 rügen somit zu Recht das Fehlen der notwendigen Sichtzonenverfügung.



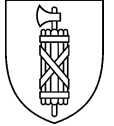
7.

Bei diesem Ergebnis braucht auf die weiteren Einwände der Rekurrenten 1 und 2 an sich nicht mehr eingegangen zu werden. Aus verfahrensökonomischen Überlegungen scheinen indessen folgende summarischen Ausführungen zur Ausnützungsberechnung, resp. dem Ausnützungstransfer angezeigt.

7.1 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; BUDE Nr. 36/2025 vom 13. Mai 2025 Erw. 5.1).

7.2 Gemäss Art. 63 BauG ist die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnützungsziffer ausnahmsweise zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die spätere Überbauung verpflichten. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken. Der Ausnützungstransfer darf aber nicht zu einer unerwünschten Konzentrierung der Bausubstanz führen. Wichtig ist mit anderen Worten, dass das Mass der Ausnützungsübertragung – bezogen auf das profitierende Grundstück – untergeordnet bleibt. Dieser Grundsatz kommt vor allem dann zum Tragen, wenn die betroffenen Grundstücke durch eine Strasse oder sonst wie voneinander getrennt sind (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/II/14). Obwohl Art. 63 BauG die Inanspruchnahme nachbarlicher Grundstücke nur ausnahmsweise zulässt, ist es nicht erforderlich, dass Ausnahmegründe nach Art. 77 BauG vorliegen. Insbesondere ist kein Härtefall im Sinn von Art. 77 Abs. 1 Bst. a BauG erforderlich. Der zuständigen Gemeindebehörde steht bei der Zulassung des Ausnützungstrfers vielmehr ein gewisser Ermessensspielraum offen. Er kann den Transfer allenfalls untersagen, wenn dieser zu einer unerwünschten Massierung von Bauten auf einem bestimmten Grundstück führen würde (BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 7.1).

7.3 Den vorinstanzlichen Beschlüssen vom 12. August 2025 kann entnommen werden, dass von den Grundstücken Nrn. 004 und 005 ein Übertrag von 87 m² und 133 m² anrechenbarer Grundstücksfläche stattgefunden hat, resp. in der Berechnung berücksichtigt wurde. In den eingereichten Vorakten befinden sich hierzu zwei Dokumente. Einerseits ein Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Januar 2024 betreffend den



Transfer vom Grundstück Nr. 004 (87 m², vi.-act. 1.16) und andererseits eine Verfügung des Gemeinderats vom 2. Juli 2025 betreffend den Transfer vom Grundstück Nr. 005 (133 m², vi.-act. 1.17). Im Gegenzug fehlt in den Vorakten die Verfügung des Gemeinderats betreffend den Transfer vom Grundstück Nr. 004 sowie in den vorinstanzlichen Beschlüssen vom 12. August 2025 generell Ausführungen zur Zulässigkeit der Ausnützungstransfers. Eine Überprüfung der von den Rekurrenten 2 vorgebrachten Rüge betreffend Übermässigkeit der Nutzungsübertragungen, resp. einer allfälligen Ermessensüberschreitung der Vorinstanz ist somit per se nicht möglich. Schliesslich geht aus den Akten auch nicht hervor, dass die entsprechenden Verfügungen – sofern vorhanden – mit der Baubewilligung koordiniert worden wären. Zudem ist in der Tat fraglich, ob die durch den Ausnützungstransfer resultierende Erhöhung der anrechenbaren Grundstückfläche um rund 30 % noch als untergeordnet bezeichnet werden kann.

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Sachverhaltsabklärungen hinsichtlich der Niveaupunktfestlegung unzureichend waren und sich anhand der vorhandenen Unterlagen bereits zeigt, dass der Niveaupunkt sowohl in seiner horizontalen als auch vertikalen Lage falsch bestimmt worden ist. Zudem mangelt es an einer Ausnahmegewilligung zur Strassenabstandsunterschreitung des Neubaus und die notwendigen Sichtzonen wurden rechtlich nicht sichergestellt. Die Rekurse der Rekurrenten 1 und 2 erweisen sich deshalb als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Politischen Gemeinde Z.____ vom 12. August 2026 sind deshalb aufzuheben.

9.

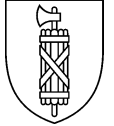
9.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekursgegnern zu überbinden.

9.2 Der von der schochauer ag, St.Gallen, für die Rekurrenten 1 am 18. September 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.3 Der von Andres Thürlimann für die Rekurrenten 2 am 3. Oktober 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

10.

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



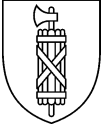
10.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

10.2 Die Rekurrenten 1 obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.–, zuzüglich der beantragten Barauslagenpauschale von 4 % gemäss Art. 28^{bis} HonO (Fr. 110.–) sowie der Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu bezahlen.

10.3 Die Rekurrenten 2 obsiegen ebenfalls mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a HonO beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

10.4 Der Rechtsvertreter der Rekurrenten 2 reichte am 13. März 2026 eine Kostennote über insgesamt Fr. 3'305.20 (bestehend aus einem Honorar von Fr. 2'939.95, plus 4 % Barauslagen sowie 8.1 % Mehrwertsteuer) ein.

10.5 Bei den sich im vorliegenden Verfahren stellenden bzw. aufgeworfenen Fragen handelt es sich im Wesentlichen um solche, die sich regelmässig bei der Beurteilung von Bauvorhaben stellen. Zudem wurde ein Teil der Fragen bereits im Einspracheverfahren von den Einsprechern aufgeworfen. Auch war der Schriftenwechsel nach Vorliegen der Vernehmlassung von Vorinstanz und Rekursgegner grundsätzlich abgeschlossen. Insgesamt ist deshalb von einem durchschnittlich schwierigen Verfahren auszugehen. Folglich



rechtfertigt sich die Herabsetzung der Kostennote auf das Mass des üblicherweise von der Rekursinstanz zuzusprechenden mittleren Honorars. Die ausseramtliche Entschädigung wird folglich ermessensweise auf Fr. 2'750.–, zuzüglich der beantragten Barauslagenpauschale von 4 % gemäss Art. 28^{bis} HonO (Fr. 110.–) sowie der Mehrwertsteuer festgesetzt; sie ist von den Rekursgegnern zu bezahlen.

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



Entscheid

1.

a) Der Rekurs (Verfahren Nr. 25-6353) von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Rekurs (Verfahren Nr. 25-6530) von C.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen

c) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 12. August 2025 werden aufgehoben.

2.

a) D.____ und E.____ wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidunggebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 18. September 2025 von der schochauer ag, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der am 3. Oktober 2025 von Andres Thürlimann, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. D.____ und E.____ entschädigen A.____ und B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. D.____ und E.____ entschädigen C.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

c) Das Begehren von D.____ und E.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin