

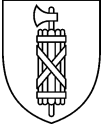


Fall-Nr.:	25-7314
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	21.08.2026
Entscheiddatum:	09.07.2026

BUDE 2026 Nr. 041

Baurecht, Art. 108 PBG Die Sanierung eines geschützten Kulturobjekts liegt zwar im öffentlichen Interesse, rechtfertigt jedoch noch keine Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften. Die beantragte Ausnahmegewilligung dient primär der Realisierung eines zusätzlichen Neubaus zur Finanzierung der Sanierung und stützt sich auf wirtschaftliche statt objektive oder bauliche Gründe. Solche Gründe genügen für eine Ausnahmegewilligung nicht (Erw. 4). Gutheissung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 41 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-7314

Entscheid Nr. 41/2026 vom 9. Juli 2026

Rekurrentinnen und
Rekurrent

A.____ und B.____

C.____

vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt,
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 15. September 2025)

Rekursgegnerin

D.____ AG

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

Betreff

Baubewilligung (Sanierung und Umbau des ehemaligen Pfarrhauses
und Neubau Wohnhaus samt Garagen)



Sachverhalt

A.

a) Die D.____ AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 an der E.____strasse im Quartier F.____ von Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 4. September 1991 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die G.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) in Ost-West-Richtung, der westlichen Grenze entlang die E.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) in Nord-Süd-Richtung. Südlich und östlich grenzt das Grundstück an das ebenfalls der W2 zugewiesene und überbaute Grundstück Nr. 002, auf welchem der eingedolte E.____bach (Gemeindegewässer) verläuft. Das vorliegend interessierende Grundstück Nr. 001 ist mit dem ehemaligen evangelischen Pfarrhaus (Vers.-Nr. 003), einem Nebengebäude (Vers.-Nr. 004) und einer Garage (Vers.-Nr. 005) überbaut. Das ehemalige Pfarrhaus liegt in der nordwestlichen Grundstücksecke. Gegenüber den sich kreuzenden E.____- und G.____strasse beträgt der Abstand zwischen 0 bis 2 m. Das Nebengebäude und die Garage liegen mit einem Abstand von rund 6 bis 10 m südlich des ehemaligen Pfarrhauses.

b) Das beschriebene Gebiet ist gemäss der anwendbaren Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 11. Juni 1987 (SchutzV) Teil des geschützten Ortsbildes, wobei der nördliche Bereich des Grundstücks zudem im Umgebungsschutzgebiet liegt. Zudem ist das ehemalige Pfarrhaus als geschütztes Kulturobjekt vermerkt. Die Schutzgegenstände decken sich grundsätzlich mit den Festlegungen der revidierten Schutzverordnung (revSchutzV), die am 16. April 2024 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigt wurde und derzeit Gegenstand hängiger Rekursverfahren ist. In der revSchutzV ist das ehemalige Pfarrhaus als Kulturobjekt kantonaler Bedeutung ausgewiesen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 18. Dezember 2023 beantragte die D.____ AG beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Sanierung des Pfarrhauses, den Abbruch des Nebengebäudes und der Garage sowie den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen an deren Stelle. Das Pfarrhaus soll dabei zu einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit insgesamt drei Wohnungen ausgebaut werden. Hierzu soll östlich des Gebäudes ein offenes Treppenhaus samt Terrassen angebaut werden. Südseitig des Pfarrhauses soll ein neues Wohnhaus mit zwei Kleinwohnungen und vier Garagen entstehen.

b) Innert der Auflagefrist vom 31. Januar 2024 bis 13. Februar 2024 erhoben unter anderem A.____ und B.____ zusammen mit C.____ Einsprache gegen das Vorhaben. A.____ und B.____ sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 006; C.____ von Grundstück Nr. 007. Die beiden



Grundstücke liegen nördlich des Baugrundstücks, auf der anderen Seite der G.____strasse. Die Einsprecherinnen und der Einsprecher beanstandeten unter anderem die Verkehrssicherheit während der Bauphase, ungenügende Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt, eine mehrfache Verletzung der Schutzbestimmungen gemäss SchutzV, eine Überschreitung der Ausnützungsziffer und Verletzung des Gebäudeabstands zwischen dem Pfarrhaus und dem Neubau.

c) Daraufhin überarbeitete die D.____ AG das Bauprojekt. Gemäss den überarbeiteten, am 28. Juni 2024 bei der Gemeinde eingegangenen Plänen, soll das Pfarrhaus grundsätzlich wie vorgesehen zu drei Wohneinheiten samt aussenliegender Erschliessungstreppe umgebaut werden. Der südseitige Neubau wurde dahingehend angepasst, dass im zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäude mit Satteldach neu lediglich eine Wohnung erstellt werden soll. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen zudem neu fünf Garagen und ein Gemeinschaftsraum erstellt werden.

d) Die revidierten Projektunterlagen wurden den Einsprecherinnen und Einsprechern zum rechtlichen Gehör zugestellt. Innerhalb der angesetzten Frist hielten die Einsprecherinnen und der Einsprecher mit Stellungnahme vom 15. August 2024 an ihrer Einsprache fest und wiederholten ihre Einwände. Die Erteilung der ersuchten Ausnahmegewilligung für die Verletzung des Gebäudeabstands sei nicht angezeigt, da keine Ausnahmegründe ersichtlich seien. Monetäre subjektive Anliegen der Bauherrschaft würden jedenfalls keinen Härtefall darstellen.

e) Am 2. Dezember 2024 übermittelte die Koordinationsstelle Bau des Bau- und Umweltdepartementes dem Gemeinderat Z.____ die kantonalen Teilverfügungen und Stellungnahmen des Amtes für Wasser und Energie, des Amtes für Kultur, des Amtes für Militär und Zivilschutz, der Gebäudeversicherung, der Kantonspolizei sowie des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei.

f) Mit Beschluss vom 16. Dezember 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache mit separatem Beschluss gleichen Datums ab.

g) Gegen diese Beschlüsse erhoben A.____ und B.____ zusammen mit C.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement.

h) In der Folge ersuchte die D.____ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur Michael Nagel, St. Gallen, den Gemeinderat Z.____ um Widerruf der Baubewilligung und des Einspracheentscheids und kündigte die Nachreichung des im Rekurs gerügten Farb- und Materialkonzepts an.



i) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderats Z.____ vom 16. Dezember 2024 wurden am 5. Mai 2025 widerrufen.

j) Das von der D.____ AG nachgereichte Farb- und Materialkonzept wurde vom 12. bis 25. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist erhoben A.____ und B.____ zusammen mit C.____ durch ihren Rechtsvertreter Einsprache und machten geltend, die vorgesehene Farbgebung genüge nicht den Anforderungen an eine sehr gute Einfügung.

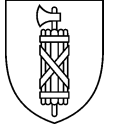
k) Mit Bauentscheid vom 15. September 2025 erteilte der Gemeinderat die Bau- und Abbruchbewilligung samt entsprechender Auflagen. Mit Einspracheentscheid gleichen Datums trat der Gemeinderat Z.____ auf die erhobene Einsprache ein (Ziff. 1), erteilte die Abbruchbewilligung für die Nebenbaute und die Garage (Ziff. 2), erteilte die Baubewilligung für die Sanierung des Pfarrhauses sowie den Neubau (Ziff. 3), erteilte die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands (Ziff. 4), wies die öffentliche Einsprache von A.____ und B.____ und C.____ ab (Ziff. 5) und wies die privatrechtliche Immissionseinsprache ab (Ziff. 6), darüberhinaus wurde die privatrechtliche Einsprache auf den Zivilweg verwiesen. Schliesslich wies der Gemeinderat das Kostenbegehren der Einsprecherinnen und Einsprecher ab (Ziff. 7). In den Erwägungen hielt der Gemeinderat zusammenfassend fest, dass das Vorhaben – wie die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 12. September 2024 zeige – der SchutzV Rechnung trage, eine Verkehrsgefährdung verneint werden könne, die erforderlichen Parkplätze ausgewiesen seien und der Strassenabstand aufgrund der überarbeiteten Projektplänen nun eingehalten sei. Trotz Unterschreitung des Gebäudeabstands füge sich der Neubau gut ins Ortsbild ein und generierte die finanziellen Mittel für die Sanierung des geschützten Pfarrhauses. Aufgrund der besonderen Verhältnisse, insbesondere der ortsbildbedingten Einschränkungen und der beschränkten Überbaubarkeit des Grundstücks, sei die Ausnahmbewilligung gerechtfertigt.

C.

Gegen diese Beschlüsse erhoben A.____ und B.____ zusammen mit C.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 8. Oktober 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 18. November 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 15. September 2025 seien wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

das Baugesuch Nr. 2023-001 sei wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen,



unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache von A.____ und B.____ sowie von C.____.

2. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 15. September 2025 seien wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

das Baugesuch Nr. 2023-00 sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB von A.____ und B.____ sowie von C.____.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird neben einem Eröffnungsfehler insbesondere geltend gemacht, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung seien nicht gegeben. Es seien keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, da die Freifläche auch unter Einhaltung des Gebäudeabstands überbaut werden könne. Zudem bestehe ohnehin kein Anspruch darauf, sämtliche Freiflächen zu überbauen. Selbst wenn besondere Verhältnisse vorlägen, wäre eine Ausnahmbewilligung unzulässig. Sie widerspreche dem Sinn und Zweck der verletzten Norm, läge nicht im öffentlichen Interesse und würde die Nachbarschaft unzumutbar benachteiligen. Darüber hinaus stellen die Rekurrentinnen und der Rekurrent die Zulässigkeit des Abbruchs des Nebengebäudes in Frage und machen übermässige Einwirkungen auf ihr Eigentum geltend.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 11. Dezember 2025 beantragt die Rekursgegnerin durch ihren Rechtsvertreter den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe sich etwa auf einer Seite des Baubewilligungs- und des Einspracheentscheides mit der Ausnahmbewilligung auseinandergesetzt und diese detailliert begründet. Darauf sei grundsätzlich zu verweisen. Beim ehemaligen Pfarrhaus handle es sich um ein geschütztes Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung. Durch die vorliegend vorgesehene Sanierung und neue Nutzung soll das Gebäude wieder seine ursprüngliche Präsenz im Ortsbild erlangen, was von der KDP begrüsst und anerkannt werde. Auch bestätige die KDP, dass der Abbruch der baufälligen Nebenbaute und der Garage sowie der Neubau eine aus denkmalpflegerischer Sicht begrüssenswerte Hofsituation schaffen würde. Ohne eine Reduktion des Gebäudeabstands wäre kein zweckmässiger und wirtschaftlich tragbarer Neubau möglich. Dieser sei jedoch erforderlich, um die finanziellen Mittel für die Sanierung des geschützten Kulturobjekts zu generieren. Ohne den Neubau könnte die Sanierung nicht umgesetzt werden, sodass der bestehende unbefriedigende Zustand des Ortsbilds fortbestehen würde.



b) Mit Schreiben vom 15. Januar 2026 übermittelt die Vorinstanz die Vorakten und stellt keine Anträge.

c) Mit Schreiben vom 20. Februar 2026 nahmen die Rekurrentinnen und der Rekurrent zu der erhaltenen Vernehmlassung Stellung.

E.

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

Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

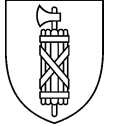
2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 15. September 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 Rekurrentinnen und der Rekurrent machen geltend, die Vorinstanz habe ihnen den angefochtenen Entscheid unvollständig eröffnet. Es hätten zumindest ein voll ständiger Satz der genehmigten Pläne, ein genehmigter Formularsatz mit allfälligen weiteren genehmigten Beilagen, Teilverfügungen der kantonalen Stellen sowie allfällige weitere kommunale Teilverfügungen gefehlt.

3.1 Gemäss Art. 25 Abs. 1 VRP ist eine Verfügung den Betroffenen zu eröffnen. Betroffene sind zunächst diejenigen, die sich am Verfahren beteiligt haben. Als Betroffene gelten auch Dritte, deren eigene schutzwürdigen Interessen durch die Verfügung berührt werden (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen,



2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 893). Eröffnung meint nach der Rechtsprechung die tatsächliche Aushändigung des amtlichen Aktenstücks an den Betroffenen, die ihn in die Lage versetzt, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2007/I/11).

3.2 Einsprecherinnen und Einsprecher haben – basierend auf den Grundsätzen des rechtlichen Gehörs – im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich das Recht, während der öffentlichen Auflage in ein Baugesuch und alle dazugehörigen Formulare, Pläne, Berichte usw. Einsicht zu nehmen. Es ist ihnen auch unbenommen, von diesen Unterlagen auf eigene Kosten Kopien zu erstellen. Das hat aber nicht zur Folge, dass die Bewilligungsbehörde ihnen zusätzlich zum Entscheid über das Baugesuch und die Einsprache (vgl. Art. 157 PBG) auch einen bewilligten (oder nichtbewilligten) Plansatz mit allen zugehörigen Unterlagen zustellen müsste. Entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen und des Rekurrenten besteht dazu keine rechtliche Verpflichtung (BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 3.5; BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 4.1; BDE Nr. 37/2021 vom 3. Mai 2021 Erw. 5.2).

3.3 Anders verhält es sich mit den kantonalen Teilverfügungen und Stellungnahmen, die im angefochtenen Beschluss zu dessen integrierenden Bestandteil erklärt wurden. Solche sind den Betroffenen ebenfalls zu eröffnen. Wie aber dem angefochtenen Bauentscheid zu entnehmen ist, wurden die kantonalen Verfügungen und Stellungnahmen dem rekurrentischen Rechtsvertreter sehr wohl eröffnet. Es sind somit keine Eröffnungsfehler ersichtlich. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

4.

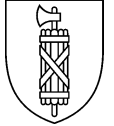
Die Rekurrentinnen und der Rekurrent beanstanden die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands.

4.1 Der überarbeitete Zonenplan samt Baureglement der Politischen Gemeinde Z.____ wurde vom AREG am 16. April 2024 genehmigt, ist jedoch derzeit Streitgegenstand von Rekursen. Damit ist im vorliegenden Fall weiterhin der Zonenplan vom 4. September 1991 sowie das Baureglement vom 21. September 1999 (BauR) anwendbar. Art. 20 BauR übernimmt die kantonalrechtliche Definition des Gebäudeabstands gemäss Art. 57 BauG. Demnach gilt als Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (Art. 57 Abs. 1 BauG). Art. 20 BauR legt fest, dass der Gebäudeabstand der Summe der jeweiligen Grenzabstände zu entsprechen hat und auch zwischen Gebäuden (Hauptbauten) – wie in Art. 57 Abs. 4 BauG vorgeschrieben – auch auf dem gleichen Grundstück einzuhalten ist.

4.2 Es ist zwischen den Beteiligten unbestritten, dass der Gebäudeabstand zwischen dem ehemaligen Pfarrhaus und dem Neubau eingehalten werden müsse und dieser mit 6,5 m den erforderlichen Abstand von 9 m deutlich unterschreitet. Entsprechend erteilte die



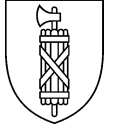
Vorinstanz hierfür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG. Nach Art. 108 Abs. 1 PBG kann die Baubehörde im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre. Die Ausnahmegewilligung ist nach Art. 108 Abs. 2 PBG zulässig, wenn sie nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst (Bst. a), keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt (Bst. b) und die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt (Bst. c). Besondere Verhältnisse liegen nach Art. 108 Abs. 3 PBG insbesondere vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird. Art. 108 PBG ist vorliegend unmittelbar anwendbar (vgl. dazu obige Erw. 2 mit Verweis auf Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1), weshalb die bisherige Bestimmung von Art. 77 BauG nicht mehr zur Anwendung gelangt. Im Wesentlichen entspricht die neue Bestimmung jedoch der früheren Praxis zu Art. 77 BauG. Der Begriff der «besonderen Verhältnisse» im Sinn von Art. 108 Abs. 1 PBG ist restriktiv auszulegen. Neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes können diese insbesondere in der Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks oder der besseren Wahrung öffentlicher Interessen begründet sein (ABI 2015 2399 ff., 2496). Für die Annahme einer Ausnahmesituation bedarf es nach der Rechtsprechung triftiger Gründe, und an die Erteilung eines Dispenses ist ein strenger Massstab zu legen. Gefordert ist ein positives öffentliches Interesse, das die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlangt. Der zweite Anwendungsfall für eine Ausnahmegewilligung (Unzweckmässigkeit bzw. Unbilligkeit) nimmt Bezug auf die offensichtliche Härte nach Art. 77 Abs. 1 Bst. a BauG. Die Unzweckmässigkeit oder Unbilligkeit muss in einem objektiven Nachteil bestehen, den der Baugesuchsteller im Verhältnis zu Personen in gleicher oder ähnlicher Situation durch strikte Anwendung der Baunormen erleiden würde. Die negativen Voraussetzungen in Abs. 2 von Art. 108 PBG müssen kumulativ erfüllt sein. Die Ausnahmegewilligung darf nicht gegen den Sinn und Zweck der Norm verstossen, von der sie befreit. Unter die öffentlichen Interessen, denen die Ausnahmegewilligung nicht zuwiderlaufen darf, sind unter anderem gesundheits-, feuerpolizeiliche, wohnhygienische, planerische und städtebauliche Anliegen zu subsumieren. Ferner ist einzelfallweise zwischen den privaten Interessen der Bauherrschaft und jenen der Nachbarn abzuwägen. Mit der Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG sollen im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten vermieden werden, die sich aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben und somit aussergewöhnliche Gegebenheiten nicht berücksichtigen. Die Ausnahmegewilligung soll aber die Ausnahme bleiben, und es soll damit nicht die Gesetzgebung umgangen und eine Normkorrektur bewirkt werden. Die Ausnahmegewilligung darf nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geän-



dert. Aufgrund der Formulierung als «Kann-Bestimmung» und der Notwendigkeit der Interessenabwägung besitzt die Behörde einen Ermessensspielraum für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung; dabei ist sie jedoch an das Gleichbehandlungsgebot und das Willkürverbot gebunden. Ein Rechtsanspruch auf eine Ausnahmegewilligung besteht nicht (zum Ganzen und mit weiteren Hinweisen VerwGE B 2024/195 vom 15. Januar 2026 Erw. 3.3).

4.3 Die Vorinstanz und die Rekursgegnerin begründen die Ausnahmegewilligung damit, dass der Neubau zusammen mit dem ehemaligen Pfarrhaus ein ortsbaulich überzeugendes Hofgefüge bilde und sich gut ins Ortsbild einfüge. Da das ehemalige Pfarrhaus als geschütztes Kulturobjekt nicht abgebrochen werden dürfe, sei eine optimale Ausnutzung des Grundstücks nur durch einen zusätzlichen Neubau möglich. Dessen Realisierung diene zugleich dem Erhalt des Kulturobjekts, da sie dessen Sanierung finanziell ermögliche. Würde der ordentliche Gebäudeabstand von 9 m verlangt werden, verbliebe aufgrund des zusätzlich einzuhaltenden grossen Grenzabstands gegen Süden keine zweckmässig überbaubare Fläche. Eine andere Ausrichtung des Neubaus würde zwar den Gebäudeabstand vergrössern, wäre jedoch ortsbaulich unbefriedigend und mit der SchutzV nicht vereinbar. Da der geplante Neubau bereits die minimale zweckmässige Gebäudetiefe aufweise, lägen besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 108 Abs. 1 PBG vor, welche die Ausnahmegewilligung rechtfertige.

4.4 Zwar liegt die Sanierung eines geschützten Kulturobjekts unbestrittenermassen im öffentlichen Interesse. Daraus folgt jedoch nicht, dass zur Finanzierung der Sanierung von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen werden darf. Die beantragte Unterschreitung des Gebäudeabstands dient nicht direkt dem Schutzobjekt, sondern der Realisierung eines zusätzlichen Neubaus, der eine möglichst weitgehende Ausnützung des Grundstücks und damit die Finanzierung der Sanierung ermöglichen soll. Die von der Vorinstanz und der Rekursgegnerin geltend gemachten Gründe liegen nicht in den objektiven Verhältnissen des Grundstücks oder in besonderen baulichen Gegebenheiten, sondern in den wirtschaftlichen Interessen und der Investitions- bzw. Finanzierungsplanung der Bauherrschaft. Rein wirtschaftliche Gründe oder die Absicht, die beste architektonische Lösung zu erreichen oder eine optimale Nutzung des Grundstücks allein, genügen nicht für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (M.E. LOOSER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 108 N 8). Von daher erweisen sich die Rügen der Rekurrentinnen und des Rekurrenten als begründet. Und zwar unabhängig von der Frage, wie gut das Projekt aus denkmalpflegerischen Gründen gestaltet ist und ob eine andere Positionierung eines allfälligen baureglementskonformen Neubaus schlechter wäre. Der Grundgedanke, die Sanierung von Schutzobjekten durch massvolle Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften zu erleichtern und dadurch attraktiver zu machen, ist nachvollziehbar und kann im öffentlichen Interesse liegen. Wie ein der



Quersubvention dienender Neubau neben einem Schutzobjekt auszugestalten ist, stellt keine Ausnahme-, sondern eine Planungsfrage dar. Da hierfür verschiedene sachgerechte Lösungen in Betracht fallen, bedarf es einer planerischen Interessenabwägung. Die Ausnahmegewilligung ist nicht dazu bestimmt, planerische Zielsetzungen zu verwirklichen oder eine wirtschaftlich erwünschte Nutzung zu ermöglichen, die sich mit den geltenden Regelbauvorschriften nicht vereinbaren lässt. Hierzu stehen Planungsinstrumente wie der Sondernutzungsplan zur Verfügung. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und ist gutzuheissen. Die separaten Bau- und Einsprecheentscheid vom 15. September 2025 sind deshalb aufzuheben.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr 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.

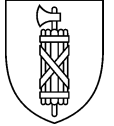
5.2 Der von den Rekurrentinnen und dem Rekurrenten am 27. Oktober 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Die Rekurrentinnen und der Rekurrent sowie die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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

6.2 Die Rekurrentinnen und der Rekurrent 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 Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu gleichen Teilen bezahlen.



6.3 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.____ und B.____ sowie C.____ wird gutgeheissen.

b) Die Bau- und Einspracheentscheide vom 15. September 2025 betreffend Sanierung und Umbau des ehemaligen Pfarrhauses und Neubau des Wohnhauses werden aufgehoben.

2.

a) Der D.____ AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 27. Oktober 2025 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ sowie C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die D.____ AG entschädigt A.____ und B.____ sowie C.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren von D.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin