



Fall-Nr.:	25-9019
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	25.08.2026
Entscheiddatum:	13.08.2026

BUDE 2026 Nr. 044

Baurecht, Art. 5 Abs. 1 FSG, Art. 2 Abs. 5, Art. 3 LRV, Art. 137, 146 PBG, Art. 11, 14 und 15 USG. Der Grundrissplan für die Umnutzung der bestehenden Räumlichkeiten in der Kernzone einer kleingewerblichen Wäscherei mit einer handelsüblichen Waschmaschine und einem Trockner ist zwar nur rudimentär ausgestaltet. Angesichts des überschaubaren Umfangs der Umnutzung ist dies vorliegend jedoch nicht zu beanstanden. Die eingereichten Unterlagen ermöglichen eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens und dessen Übereinstimmung mit den massgebenden rechtlichen Vorgaben (Erw. 4). Die vom Rekurrenten vorgebrachten Branchenrichtlinien stellen keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Sinn von Art. 146 PBG dar und stehen der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen (Erw. 5). Es ist weder ersichtlich noch dargelegt, inwiefern die geplante Kleinwäscherei die in den Anhängen zur LRV festgelegten Grenzwerte überschreiten sollte (Erw. 6). Die geplante Kleinwäscherei verursacht auch keine übermässigen Erschütterungen, da sie mit einer bestimmungsgemäss genutzten Waschküche in einem Mehrfamilienhaus vergleichbar ist (Erw. 7). Schliesslich ist nicht ersichtlich, weshalb das Vorhaben aus brandschutzrechtlicher Sicht einer höheren Qualitätssicherungsstufe zuzuweisen wäre oder weshalb die vorgesehenen Brandschutzmassnahmen unzureichend sein sollten (Erw. 8). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2026 Nr. 44 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-9019

Entscheid Nr. 44/2026 vom 13. August 2026

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Liliane Kobler, Rechtsanwältin,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 18. November 2025)

Rekursgegnerin

B.____

Betreff

Baubewilligung (Nutzungsänderung zu Wäscherei)



Sachverhalt

A.

C.____ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001 an der D.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 16. August 2002 in der Kernzone. Westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die D.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 001 verläuft sodann der nicht ausparzellierte E.____weg (Gemeindestrasse 2. Klasse). Das Grundstück ist im nördlichen Bereich bis zum klassierten E.____weg mit einem eingeschossigen Gewerbegebäude mit Flachdach überbaut. Südlich davon ist, leicht nach hinten versetzt, ein dreigeschossig in Erscheinung tretendes Wohn- bzw. Geschäftshaus mit Satteldach angebaut. Die beiden Gebäude werden unter der Vers.-Nr. 002 geführt. Südlich des Grundstücks befindet sich das Grundstück Nr. 003 von A.____ mit dem zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus (Vers.-Nr. 004). Dieses ist nördlich mit dem dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudeteil von Vers.-Nr. 002 zusammengebaut.

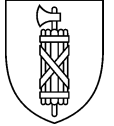
B.

a) Mit Baugesuch vom 18. Juli 2025 beantragte die Mieterin B.____ beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Nutzungsänderung der bestehenden Büroräumlichkeiten im südlichen Bereich des Erdgeschosses von Vers.-Nr. 002 in eine kleine Wäscherei. Diese sollte ohne zusätzliche Angestellte betrieben werden und lediglich über eine Waschmaschine, einen Trockner und eine Bügelstation verfügen.

b) Innert der Auflagefrist vom 25. Juli bis 7. August 2025 erhob unter anderem A.____, vertreten durch lic.iur. Liliane Kobler, Rechtsanwältin, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Einspracheergänzung vom 21. August 2025 rügte die Rechtsvertreterin von A.____ eine Unvollständigkeit der Baugesuchunterlagen, fehlende Lüftungsmöglichkeiten sowie fehlende Abklärung durch eine Altlasten-Fachperson.

d) Mit Schreiben vom 2. September 2025 präziserte die F.____ AG, wahrscheinlich im Auftrag von B.____, das Betriebskonzept betreffend der Ausstattung, den räumlichen Gegebenheiten und der Belüftung, der baulichen Massnahmen, den Immissionen, dem Kundenverkehr sowie der Aussenwerbung. So umfasse das Dienstleistungsangebot das Waschen, Trocknen und Bügeln von Wäsche sowie einen Wäschereiservice für Airbnb- und Hotelbetriebe. Für den Betrieb sollen handelsübliche Waschmittel verwendet werden, wie sie auch in Privathaushalten zum Einsatz kommen. Bei weisser Wäsche soll zusätzlich ein Bleichmittel eingesetzt werden. Eine chemische Reinigung sei hingegen nicht vorgesehen; entsprechende Wäschestücke würden an ex-



terne Drittanbieter weitergeleitet. Vorgesehen seien eine Waschmaschine mit einer Kapazität von 20 kg, ein Wäschetrockner (Tumbler) mit einer Kapazität von 10 kg sowie eine Bügelstation. Eigentliche bauliche Massnahmen seien nicht geplant, da die erforderlichen Anschlüsse für die Gerätschaften schon vorhanden seien.

e) Mit Schreiben vom 4. September 2025 stellte die Bauverwaltung Z.____ der Koordinationsstelle Bau des Bau- und Umweltschutzdepartementes (KSB) die Baugesuchsunterlagen sowie die Einsprachen zu.

f) Mit Schreiben vom 30. September 2025 äusserte sich der Einsprecher zur Stellungnahme der F.____ AG.

g) Mit Schreiben vom 1. Oktober 2025 teilte der Rechtsdienst des Amtes für Umwelt (AFU) dem Einsprecher mit, dass die erhobene Einsprache – soweit sie mit Argumenten des Gewässerschutzes und der Luftreinhaltung begründet werde – in die Zuständigkeit des AFU falle. Nach Prüfung des Baugesuchs durch den zuständigen Fachspezialisten des AFU könne dem Baugesuch am vorgesehenen Standort mit Auflagen entsprochen werden. Die erhobene Einsprache erweise sich daher unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten als unbegründet und müsste abgewiesen werden. Der Rechtsdienst stellte dem Einsprecher sodann den Entwurf der Verfügung über Umweltschutzmassnahmen des AFU vom 23. September 2025 zu und räumte die Möglichkeit zum Einspracherückzug ein.

h) Mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 nahm der Einsprecher zuhanden des Rechtsdienstes AFU Stellung und hielt an der Einsprache fest.

i) Mit Schreiben vom 12. November 2025 stellte die KSB dem Gemeinderat Z.____ die kantonale Beurteilung zu. Diese umfasste den teilweise gutheissenden Einspracheentscheid des AFU vom 11. November 2025, die Verfügung über Umweltschutzmassnahmen des AFU vom 27. Oktober 2025, die Stellungnahme des Amtes für Wasser und Energie vom 9. September 2025 betreffend Naturgefahren sowie die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege vom 1. Oktober 2025.

j) Mit Beschluss vom 18. November 2025 wies der Gemeinderat Z.____ die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ unter Bedingungen und Auflagen ab (Ziff. 1). Der Gemeinderat nahm zur Kenntnis, dass das AFU in seinem Zuständigkeitsbereich mit Entscheid vom 27. Oktober 2025 der Einsprache im Rahmen der Verfügung über Umweltschutzmassnahmen des gleichen Datums teilweise entsprochen habe (Ziff. 2). Die privatrechtliche Immissionseinsprache wies der Gemeinderat ab (Ziff. 3). Soweit die Einsprache darüber hinaus privatrechtlicher Natur sei, verwies er den Einsprecher auf den Zivilweg (Ziff. 4). Weiter erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung (Ziff. 5) und erhob die kantonale Beurteilung vom 12. November 2025 zum integrierenden Bestandteil (Ziff. 6). Hinsichtlich der Lärmimmissionen



verfügte der Gemeinderat einen Vorbehalt (Ziff. 7). Schliesslich verfügte der Gemeinderat zahlreiche Auflagen und Bedingungen allgemeiner Natur (Ziff. 8).

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seine Rechtsvertreterin am 8. Dezember 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 26. Januar 2026 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 18. November 2025 (Protokoll der Gemeinderatssitzung, Beschluss Nr. 005) betreffend das Baugesuch Nr. 006, Nutzungsänderung: Wäscherei "B.____" und alle zugehörigen (dem Bauentscheid beigelegten) Teilentscheide und Verfügungen seien aufzuheben.
2. Die erteilte Baubewilligung sei aufzuheben.
3. Eventualiter sei die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST und Barauslagen zulasten der Gesuchstellerin.

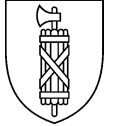
Zur Begründung wird geltend gemacht, die Gesuchsunterlagen seien widersprüchlich, die Vorgaben für Wäschereien würden nicht eingehalten, die Lüftung sei ungenügend, der Brandschutz sei nicht gewährleistet und die Vibrationen könnten zu Gebäudeschäden führen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 25. Februar 2026 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Angesichts der vorhandenen Lüftungsmöglichkeiten und des Umstands, dass keine industriellen Waschmaschinen eingesetzt würden, seien übermässige Immissionen durch Gerüche, Schimmel oder Erschütterungen nicht zu erwarten.

b) Mit Vernehmlassung vom 2. März 2026 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass keine Grosswäscherei geplant sei. Die vorgesehenen Geräte seien mit jenen einer Waschküche eines Mehrfamilienhauses vergleichbar.

c) Mit Vernehmlassung vom 23. April 2026 schliesst sich das AFU der Stellungnahme der Vorinstanz an. Der Betrieb sei in mehrfacher Hinsicht, namentlich hinsichtlich der eingesetzten Gerätschaften, der Betriebszeiten und des verfügbaren Raums, begrenzt. Diese Einschränkungen bestünden unabhängig von der Art und dem Umfang der potenziellen Kundschaft.



d) Mit Eingabe vom 30. Juni 2026 nimmt der Rekurrent zu den erhalten Vernehmlassungen 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 Baubewilligungsentcheid erging am 18. November 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.

Der Rekurrent beantragt die Durchführung eines Augenscheins vor Ort.

Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Verfahrensakten, dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch) sowie öffentlich zugänglichen Bildmaterial (google.maps.ch). Zudem bringt der Rekursgegner nicht vor, welcher Sachverhalt vor Ort abzuklären wäre. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden.



4.

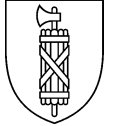
Der Rekurrent rügt, die eingereichten Baugesuchsunterlagen seien in Bezug auf die ausgewiesene Ladenfläche widersprüchlich. Er bringt vor, die im Grundrissplan dargestellte Ladenfläche betrage rund 30 m² mehr als die im Situationsplan eingezeichnete Fläche.

4.1 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). In Art. 33 des geltenden Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 14. Juni 2010 (BauR) werden diese Anforderungen weiter präzisiert.

4.2 Der erforderliche Detaillierungsgrad der Baugesuchsunterlagen richtet sich nach Art und Umfang des konkreten Bauvorhabens. Während bei einer neuen Überbauung umfassende Angaben zur baulichen Gestaltung, Einordnung, Erschliessung und Umgebung erforderlich sind, können bei einer reinen Nutzungsänderung bzw. Umnutzung grundsätzlich weniger weitgehende Darstellungen genügen. Entscheidend ist, dass die eingereichten Unterlagen eine zuverlässige Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ermöglichen.

4.3 Sinn und Zweck des Situationsplans ist es, das Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Grundstück und der Umgebung aufzuzeigen. Gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. b BauR ist hierfür eine aktuelle Grundbuchplankopie mit Originalunterschrift des Nachführungsgeometers einzureichen. Diese hat insbesondere die Masse des Baukörpers sowie die Strassen- und Grenzabstände auszuweisen. Die Grundrisspläne zeigen demgegenüber primär die innere Ausgestaltung des Gebäudes, gegliedert nach den einzelnen Geschossen. Gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. c BauR sind vermasste Grundrisse sämtlicher Geschosse im Massstab 1:100 einzureichen. Diese haben insbesondere Angaben zur Zweckbestimmung der einzelnen Räume, zu Feuerstätten, Mauerstärken sowie zu Fenster- und Bodenflächen zu enthalten.

4.4 Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs ist ausschliesslich eine Umnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, ohne dass bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Die äussere



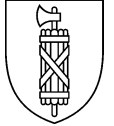
bauliche Situation bleibt somit unverändert. Vor diesem Hintergrund kommt der vom Rekurrenten geltend gemachten Abweichung zwischen der im Situationsplan farblich hervorgehobenen, nicht vermassten Fläche, welche den ungefähren Standort der Wäscherei innerhalb des Gebäudesvolumens ausweist, und der Darstellung im Grundrissplan keine entscheidende Bedeutung zu. Selbst wenn eine solche Abweichung vorliegen sollte, geht aus dem Grundrissplan hinreichend klar hervor, welche Flächen von der geplanten Umnutzung erfasst werden. Der Grundrissplan (vgl. unten Abb. 3) ist zwar nur rudimentär ausgestaltet und vermag den Anforderungen von Art. 33 Abs. 1 Bst. c BauR nicht vollumfänglich zu entsprechen. Angesichts der vorliegenden, überschaubaren Umnutzung ist jedoch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz keine weitergehenden oder detaillierteren Planunterlagen verlangt hat. Die eingereichten Unterlagen ermöglichen eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens sowie dessen Übereinstimmung mit den massgebenden rechtlichen Vorgaben. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

5.

Der Rekurrent bringt weiter vor, die geplante Wäscherei sei gar nicht geeignet, um Hotels und private Gastgeber zu bedienen. Die strikte Trennung von verschmutzter und sauberer Wäsche sei nicht gewährleistet. Insoweit sei das Baugesuch widersprüchlich, beabsichtige die Rekursgegnerin doch auch Hotelbetriebe zu bedienen.

5.1 Liegen keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vor, so ist die Baubewilligung zu erteilen (Art. 146 PBG). Die Baubewilligung stellt eine sogenannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem zu Grunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Sie muss erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen ihrer Gutheissung gegeben sind (S. STAUB, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 1 f.; B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 847).

5.2 Wie der Rekurrent in seinen Eingaben selbst festhält, bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen, welche spezifische Anforderungen an die Wäschehygiene von Hotelbetrieben festlegen. Die vom Rekurrenten verlangte räumliche Trennung in eine «Schmutzzone» und eine «Sauberzone» lässt sich daher nicht unmittelbar aus dem öffentlichen Recht ableiten. Der Rekurrent stützt sich diesbezüglich lediglich auf die Richtlinie «Gesundheitsschutz in Wäschereien» der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva) sowie auf die «Richtlinie für hygienische Wäsche» des Vereins «OdA Hauswirtschaft Ostschweiz». Bei letzterer handelt es sich um eine private Branchenempfehlung, welche keine unmittelbar verbindlichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben begründet. Die Prüfung der Einhaltung von Suva-Vorgaben fällt grundsätzlich nicht in den Zuständigkeitsbereich der Baubewilligungsbehörde. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante kleingewerbliche Wäscherei



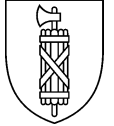
bzw. deren Angestellte dem obligatorischen Unfallversicherungsschutz der Suva unterstehen sollte. Gemäss Art. 66 des Bundesgesetzes über die Unfallversicherung (SR 832.20) sind lediglich Betriebe mit besonderen Gefahren sowie bestimmte handwerkliche und industrielle Betriebe der Suva unterstellt. Der Umstand, dass die geplante Wäscherei allenfalls einzelnen Branchenempfehlungen oder arbeitssicherheitsrechtlichen Vorgaben nicht vollständig entsprechen sollte, stellt jedenfalls kein öffentlich-rechtliches Hindernis für die Erteilung der Baubewilligung dar. Dies betrifft vielmehr ein allfälliges unternehmerisches Risiko der Rekursgegnerin bzw. eine Frage der späteren Betriebsführung. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

6.

Der Rekurrent beanstandet weiter, dass eine effiziente Belüftung der Wäscherei nicht gewährleistet sei.

6.1 Nach Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) sind Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen (sog. Emissionsbegrenzungen). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 2). Emissionsbegrenzungen im Sinn von Art. 11 Abs. 1 werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Mit der Rüge der fehlenden Belüftung beschlägt der Rekurrent die Thematik der Luftverunreinigungen im Sinn Art. 7 Abs. 3 USG. Als Luftverunreinigungen gelten Veränderungen des natürlichen Zustandes der Luft, namentlich durch Rauch, Russ, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruch oder Abwärme. Durch den Betrieb der Wäscherei kann Abluft entstehen, welche Feuchtigkeit, Flusen sowie gegebenenfalls geringfügige Anteile von Wasch- und Pflegemitteln oder anderen flüchtigen Stoffen enthalten kann. Diese Abluft stellt eine Emission im Sinn von Art. 11 Abs. 1 USG dar, welche in der Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) konkretisiert wird. Dessen Vollzug ist grundsätzlich Aufgabe des Kantons (Art. 24 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.1; abgekürzt EG-USG], vorbehalten der Ausnahmen in Art. 25 EG-USG). Entsprechend entschied das AFU als zuständige Stelle des Kantons über die Einsprache betreffend LRV (Art. 2 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (sGS 672.11).

6.2 Die geplante Wäscherei ist eine neue stationäre Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 und Art. 3 LRV. Neue stationäre Anlagen müssen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang 1 LRV und



allenfalls die in den Anhängen 2 bis 4 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten (Art. 3 LRV). Als übermässig im Sinn von Art. 13 USG gelten Immissionen, die einen oder mehrere Immissionsgrenzwerte nach Anhang 7 LRV überschreiten (Art. 13 USG; Art. 2 Abs. 5 LRV). Bestehen keine Grenzwerte, ist die Schädlichkeit oder Lästigkeit im Einzelfall zu prüfen, nach den in Art. 14 USG und Art. 2 Abs. 5 LRV aufgestellten Kriterien (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_260/2016 vom 6. Juni 2017 E. 2.1).

6.3 Bei der strittigen Anlage handelt es sich lediglich um ein Kleingewerbe, welches handelsübliche Gerätschaften einzusetzen gedenkt. Gemäss Baugesuchsunterlagen soll eine Waschmaschine (LG FOWVT202) mit einer Kapazität von 20 kg, ein Trockner (Candy Hoover DX H10A2TCEX-S) mit einer Kapazität von 10 kg und eine Bügelstation (MangelTotal Iron 10100 PRO) eingesetzt werden. Wie aus dem Situationsplan ersichtlich ist, verfügt die Räumlichkeit über ein Fenster im hinteren Teil. Gemäss Betriebskonzept befinde sich über dem Hinterausgang ein weiteres kleines Fenster. Im Bedarfsfall könne zudem die Eingangstüre geöffnet werden.

6.4 Sicherlich weist die Waschmaschine mit 20 kg eine grössere Kapazität auf als die durchschnittliche Haushaltswaschmaschine. Dennoch handelt es sich – wie ein Blick auf die Internetseite des Herstellers bestätigt – nicht um eine eigentliche Industriewaschmaschine. Die grössere Trommelkapazität dient in erster Linie dazu, grössere Wäschemengen in einem einzelnen Waschgang zu verarbeiten, wodurch die Anzahl der erforderlichen Wasch- und Trocknungsvorgänge reduziert wird. Sie führt nicht zwangsläufig zu einer höheren Gesamtbetriebsdauer der Anlage. Auch in Mehrfamilienhäusern werden Waschmaschinen und Tumbler regelmässig über den gesamten Tag mehr oder weniger genutzt. Die zu erwartende Anzahl der Betriebsstunden einer Kleinwäscherei dieser Grösse bewegt sich daher in einer vergleichbaren Grössenordnung. Entsprechend sind auch die von den Geräten ausgehenden Emissionen hinsichtlich Luftverunreinigungen mit denjenigen einer intensiv genutzten Waschküche eines Mehrfamilienhauses vergleichbar. Es kommen ausschliesslich handelsübliche Waschmittel zum Einsatz; chemische Reinigungsverfahren oder Lösungsmittelhaltige Prozesse finden nicht statt. Die Geruchsemissionen beschränken sich daher auf den üblichen Geruch frisch gewaschener Wäsche sowie geringfügige Abluft aus dem Tumbler. Hinzu kommt, dass es sich beim vorgesehenen Trockner – wie das AFU in seiner Verfügung vom 27. Oktober 2025 festhält – um einen Kondentrockner handelt, bei welchem keine feuchtigkeitsgesättigte und geruchsbelastete Abluft entsteht. Es ist nicht ersichtlich und wird nicht dargelegt, inwiefern die geplante Kleinwäscherei die in den Anhängen zur LRV festgelegten Grenzwerte überschreiten soll. Ebenso nicht ersichtlich ist, inwiefern die Immissionen – sofern für diese keine Grenzwerte gelten – übermässig im Sinn von Art. 14 USG bzw. Art. 2 Abs. 5 LRV sein sollen. Die zu erwartenden Immissionen bewegen sich innerhalb dessen, was bei einer gemeinschaftlicher Waschküche auch erwarten werden könnte. Die Anlage weist weder aufgrund ihrer



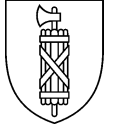
Grösse noch aufgrund ihrer Betriebsweise ein erhöhtes Immissionspotenzial auf. Damit wird nicht einmal die Schwelle erreicht, bei der zusätzliche vorsorgliche Emissionsbegrenzungen – wie das AFU sinn­gemäss bestätigt – sachlich geboten erscheinen. Ergänzend ist festzuhalten, dass die geäusserte Befürchtung der Schimmelbildung innerhalb der Wäscherei keinen umweltrechtlich relevanten Sachverhalt im Sinn des USG darstellt. Eine lediglich hypothetische Schimmelbildung innerhalb des Gebäudes kann daher weder als Grundlage für zusätzliche Emissionsbegrenzungen nach dem USG dienen noch ergibt sich hierfür vorliegend eine einschlägige öffentlich-rechtliche Grundlage. Vielmehr handelt es sich um eine Frage des Gebäudeunterhalts. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

7.

Der Rekurrent befürchtet, aus dem Betrieb der Wäscherei – namentlich der Waschmaschine und dem Trockner – resultieren übermässige Erschütterungen.

7.1 Erschütterungen sind das Ergebnis von Tätigkeiten, welche den Erdboden direkt oder über Fundamente zu tieffrequenten Schwingungen anregen, die in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten über den Untergrund weitergeleitet werden. In der Folge werden Gebäude im Nahbereich der Erschütterungsquellen zu Schwingungen angeregt, die von den Bewohnerinnen und Bewohner gefühlt werden können. Wie bereits oben unter Ziff. 6.1 ausgeführt, sind Erschütterungen durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen und im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG). Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Dabei sind die Immissionsgrenzwerte für Erschütterungen so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Zumal der Bundesrat auf die Festlegung von Immissionsgrenzwerten bei Erschütterungen bisher verzichtet hat, sind die Immissionen im Einzelfall aufgrund von Art. 15 USG zu beurteilen. Dabei kann auf private Grenzwertrichtlinien oder auf ausländische Werte abgestellt werden. Deshalb findet unter anderem die vom Deutschen Institut für Normung (DIN) erlassene Norm DIN-4150 «Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» Anwendung (A. ZAUGG/P. LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar Band I, Bern 2020, Art. 24 N 15).

7.2 Zumal der Kanton auch die eidgenössischen Vorschriften über den Schutz vor Erschütterungen vollzieht (Art. 34 EG-USG), erliess das AFU den entsprechenden Einspracheentscheid und die Verfügung über Umweltschutzmassnahmen. Das AFU erwog, dass es unwahrscheinlich sei, dass die in DIN-4150 definierten Anhaltswerte erreicht würden und daher keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu befürchten seien. Auf diese Fachmeinung ist ohne Weiters ab-

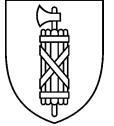


zustellen. Es ist davon auszugehen, dass von modernen handelsüblichen Waschmaschinen ausgehenden Erschütterungen nicht annähernd geeignet sind, die in der DIN 4150 festgelegten Werte zu erreichen oder zu überschreiten. Waschmaschinen sind konstruktiv so ausgelegt, dass während des Schleudervorgangs auftretende Unwuchten durch Feder-Dämpfer-Systeme kompensiert werden. Moderne Geräte reduzieren sogar bei erhöhter Unwucht automatisch die Schleuderdrehzahl oder brechen den Schleudervorgang ab, um übermässige Schwingungen zu vermeiden. So verfügt etwa die von der Rekursgegnerin verwendete Waschmaschine über einen entsprechenden Vibrationssensor (www.lg.com/ch_de, «Haushaltsgeräte», «Waschmaschinen», «F0WVT202»). Darüber hinaus handelt es sich bei Waschmaschinen und Trocknern um Geräte mit einer geringen Antriebsleistung und entsprechend kleinen dynamischen Lasten. Eine relevante Ausbreitung der Erschütterungen über die Gebäudestruktur findet – wie das AFU bestätigt – unter normalen Betriebsbedingungen daher in der Regel nicht statt. Dennoch hat das AFU im Sinn des Rekurrenten die Anordnung weitergehender Massnahmen vorbehalten, sofern die Anhaltswerte nicht eingehalten werden sollten. Ob dieser Vorbehalt angesichts der Ausgangslage erforderlich war, kann dahin gestellt bleiben. Fest steht jedenfalls, dass vom Betrieb der kleinen Wäscherei mit einer handelsüblichen Waschmaschine und einem Trockner keine übermässigen bzw. schädlichen Erschütterungen zu erwarten sind. Wie oben bereits sinngemäss ausgeführt, verursacht eine kleine Wäscherei, die lediglich mit einer handelsüblichen Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet ist, keine wesentlich höheren Erschütterungen als eine bestimmungsgemäss genutzte Waschküche in einem Mehrfamilienhaus mit vergleichbarer oder zahlenmässig sogar grösserer Geräteausstattung. Entsprechend besteht auch aufgrund des Vorsorgeprinzips kein Anlass zur Prüfung weitergehender Massnahmen, zumal der Rekurrent nicht darlegt, worin solche Massnahmen konkret bestehen sollten oder welche zusätzliche Wirkung damit erzielt werden könnte. Damit kann auch die Einhaltung der Sicherheit nach der Regel der Baukunde im Sinn von Art. 101 PBG bejaht werden. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

8.

Der Rekurrent beanstandet schliesslich die Einhaltung des Brandschutzes.

8.1 Bauten und Anlagen haben nach dem unmittelbar anwendbaren Art. 101 PBG während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Die spezialgesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz richten sich nach dem Gesetz über den Feuerschutz (sGS 871.1; FSG) sowie der konkretisierenden Feuerschutzverordnung (sGS 871.11). Dabei kommen insbesondere die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zur Anwendung (Art. 5 Abs. 1 FSG). Die gesamtschweizerisch gültigen Brandschutzvorschriften, bestehend aus den VKF-Brandschutznormen und den VKF-Brandschutzrichtlinien, werden



durch das Interkantonale Organ Technische Handelshemmnisse (IOTH) gemäss Interkantonaler Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (sGS 552.531) für alle Kantone als verbindlich erklärt und in Kraft gesetzt (H. R. SPIESS/M-T. HUSER, SHK - Stämpfli Handkommentar, SIA-Norm 118, Art. 105 N 7).

8.2 In der brandschutzrechtlichen Bewilligung vom 22. September 2025 verfügte der Brandschutzbeauftragte der Politischen Gemeinde Z.____, dass beim Vorhaben zusätzlich ein Handfeuerlöscher und eine Notleuchte beim Eingang anzubringen seien. Der Rekurrent bringt dagegen vor, dass die verfügten brandschutzrechtlichen Massnahmen ungenügend seien, um einen Brand in einer Wäscherei zu verhindern. Der Trockner und die Waschmaschine sollen unmittelbar bei der Trennwand zwischen den beiden Gebäuden installiert werden, was das Risiko für einen Brand auch im Gebäude des Rekurrenten zusätzlich verstärke. Es sei allgemein anerkannt, dass insbesondere Kurzschlüsse bei elektrischen Geräten zu den häufigsten Brandursachen zählen. Zudem stelle die Selbstentzündung von Wäsche ein bekanntes Brandrisiko in Wäschereien dar.

8.3 Der Brandschutzbeauftragte ordnete das strittige Vorhaben der Qualitätssicherungsstufe 1 (QSS 1) zu. Zur QSS 1 gehören Bauten und Anlagen mit kleinen, einfachen und wenigen Nutzungseinheiten, die keine erhöhten Brandrisiken durch Nutzung oder Bauweise aufweisen (VKF-Brandschutzrichtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz», Ziff. 5.1, abrufbar unter www.bsvonline.ch). Es ist nicht ersichtlich und wird vom Rekurrenten auch nicht dargetan, weshalb das konkrete Vorhaben der niedrigsten QSS weitergehende Brandschutzmassnahmen erfordern würde. So verlangt die VKF-Brandschutzrichtlinie für Industrie-, Gewerbe- und Lagerbauten mit einer Grundfläche bis 1'200 m² lediglich das Bereitstellen von Handfeuerlöschern. Dabei gilt als Richtwert ein Handfeuerlöscher je 600 m² Grundfläche (VKF-Brandschutzrichtlinie «Löscheinrichtungen», Ziff. 2 i.V.m. Anhang zu Ziff. 2). Ebenso wenig ersichtlich ist, weshalb die verfügte Notleuchte nicht der VKF-Brandschutzrichtlinie «Kennzeichnung von Fluchtwegen Sicherheitsbeleuchtung Sicherheitsstromversorgung» genügen sollte. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baugesuch den bau-, umwelt- und feuerschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung trägt. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

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 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 dem Rekurrenten zu überbinden.



9.2 Der vom Rekurrenten am 7. Januar 2026 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– ist anzurechnen.

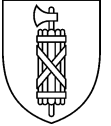
10.

Der Rekurrent und die Vorinstanz 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 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

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



Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 7. Januar 2026 von Liliane Kobler, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

b) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin