



Fall-Nr.:	26-1377
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Inстанz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	31.08.2026
Entscheiddatum:	21.08.2026

BUDE 2026 Nr. 055

Baurecht, Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 45 Abs. 1 VRP, Art. 146 PBG, Art. 10 FSG. Es ist unbestritten, dass die Rekurrenten als direkte Nachbarn aufgrund der räumlichen Nähe zur Einsprache legitimiert sind. Eine zweckwidrige Ausübung des Einspracherechts oder Anhaltspunkte für ein rechtsmissbräuchliches Verhalten sind nicht ersichtlich (Erw. 1.2.2). Die Vorinstanz setzt sich im Einspracheentscheid nicht mit den von den Rekurrenten vorgebrachten Rügen auseinander. Ihre Erwägungen beschränken sich auf einen einzigen Satz. Damit hat sie ihre Begründungspflicht und folglich das rechtliche Gehör der Rekurrenten verletzt. Bereits deshalb ist der Rekurs gutzuheissen (Erw. 3.2 ff.). Der Umstand, dass ein Baugesuch bewilligt worden ist, bewirkt zudem entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht die Gegenstandslosigkeit der übrigen hängigen Baugesuche und Einsprachen (Erw. 4.1). Die von der Vorinstanz als integrierenden Bestandteil erklärte Brandschutzbewilligung wie auch Verfügung betreffend Befreiung von der Schutzraumbaupflicht des Amts für Militär und Zivilschutz bezogen sich auf andere – teilweise bereits zurückgezogene – Baugesuche. Zudem handelt es sich beim Bericht vom 21. Juli 2021 entgegen der von der Vorinstanz gewählten Terminologie nicht um eine brandschutztechnische Bewilligung wie sie gemäss Art. 10 FSG erforderlich wäre. Wurde doch mit dem Bericht lediglich die Lüftung beurteilt (Erw. 4.2 ff). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2026 Nr. 55 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



26-1377

Entscheid Nr. 55/2026 vom 21. August 2026

Rekurrenten

A.____
B.____
C.____

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Einsprache- und Bauentscheid
vom 30. Januar 2026)

Rekursgegnerin

D.____

Betreff

Baubewilligung (Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

D.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 im zur Politischen Gemeinde Z.____ gehörenden Dorf Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 15. Juli 2019 in der Wohn-Gewerbezone niedriger Dichte (WG11.5). Nördlich grenzt das Grundstück an die E.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse); südlich an die F.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Derzeit ist das Grundstück mit einem zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) samt Garage (Vers.-Nr. 003) überbaut, welches über die E.____strasse erschlossen wird.

B.

a) Mit Baugesuch vom 31. Mai 2021 stellte D.____ bei der Baukommission Z.____ ein Baugesuch für den Abbruch der Gebäude Vers.-Nrn. 002 und 003 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Sammelgarage. Das Baugesuch wurde unter der Verfahrensnummer 2021-001 eingeschrieben.

b) Innert der Auflagefrist vom 18. bis 31. August 2021 erhoben C.____ und B.____ Einsprache gegen das Vorhaben. C.____ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 004, welches westlich an das Baugrundstück grenzt. B.____ ist Eigentümerin des östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 005.

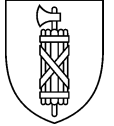
c) In der Folge überarbeitete D.____ das geplante Vorhaben und reichte bei der Baukommission ein neues Baugesuch ein. Dieses wurde unter der Verfahrensnummer 2023-001 eingeschrieben.

d) Das Baugesuch Nr. 2023-001 wurde vom 3. bis 16. März 2023 öffentlich aufgelegt. Innert der Frist erhoben C.____ und B.____ erneut Einsprache.

e) Nach Durchführung einer Einsprachverhandlung wurde das Baugesuch erneut überarbeitet und anschliessend als Projektänderung eingereicht. Innert der Auflagefrist vom 26. Juni bis 11. Juli 2024 erhob A.____, welcher das Wohnhaus auf dem östlich benachbarten Grundstück Nr. 005 bewohnt, Einsprache. C.____ und B.____ erhoben ebenfalls Einsprache.

f) Mit Eingaben vom 11. November 2024 nahm D.____ zu den Einsprachen Stellung und reichte zudem der Baukommission überarbeitete Pläne (datierend vom 11. November 2024), ein überarbeitetes Lärmgutachten (datierend vom 21. Oktober 2024) sowie einen Schadstoffuntersuchungsbericht (datierend vom 7. Juni 2023) per E-Mail ein.

g) Die Eingabe vom 11. November 2024 samt der überarbeiteten Unterlagen stellte die Baukommission den Einsprecherinnen und Einsprechern zu. Darauf folgte ein mehrfacher Schriftenwechsel.



h) Mit Entscheid vom 30. Januar 2026 wies die Baukommission Z.____ die drei Einsprachen gegen das Baugesuch Nr. 2023-001 samt Projektänderungen ab (Ziff. 1, 4 und 7) und verwies die drei Einsprachen soweit sie privatrechtlichen Charakter haben auf den Zivilweg (Ziff. 2, 5 und 8). Die nachgesuchte Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2023-001 erteilte die Baukommission (Ziff. 10). Das Baugesuch Nr. 2021-001 schrieb die Baukommission samt der hiergegen erhobenen Einsprachen zufolge Gegenstandslosigkeit ab (Ziff. 3, 6, 9 und 11). Schliesslich verfügte die Baukommission die Anmerkung der vereinbarten Sichtzone als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch (Ziff. 12) und erhob zu Lasten der Bauherrschaft eine Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 1'200.– (Ziff. 13). Die dem Einspracheentscheid angehängte Baubewilligung wies insgesamt 34 Feststellungen, Bedingungen und Auflagen auf. Mitunter verfügte die Vorinstanz eine Baubewilligungsgebühr in Höhe von Fr. 10'500.– (Ziff. 1) und erklärte zahlreiche Teilbewilligungen zum integrierenden Bestandteil (Ziff. 5).

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____, B.____ und C.____ mit Schreiben vom 16. Februar 2026 gemeinsam Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung Nr. 2023-001 der Baukommission der Gemeinde Z.____ sei aufzuheben.
2. Anträge bezüglich Baugesuch Nr. 2021-001
 - a) Die Gegenstandslosigkeiterklärung des ordentlichen Verfahrens BG Nr. 2021-001 sowie aller Nebensache zu diesem Verfahren seien im Bauentscheid 2023-001 aufzuheben.
 - b) Für das Baugesuch Nr. 2021-001 sei ein gesonderter ablehnender Entscheid zu fällen und der Gesuchstellerin seien die angefallenen Gebühren in Rechnung zu stellen ordentlich aufzuerlegen.
3. Es sei festzustellen, dass im Baugesuch Nr. 2023-001 die Gebührenordnung der Gemeinde Z.____ nicht zur Anwendung gekommen ist, es seien der Gesuchstellerin die effektiven Kosten zu verrechnen, die Gebührenverfügung gemäss Punkt 1 (unter «Feststellungen, Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung» auf Seite 15) der Verfügung sei aufzuheben und der Gemeinde als Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Bauherrschaft.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es sich beim Baugesuch-Nr. 2023-001 um ein neues und somit vom Baugesuch-Nr. 2021-001



losgelöstes Verfahren handle. Zumal das Baugesuch nicht zurückgezogen worden sei, gäbe es auch keinen Grund für die gebührenfreie Abschreibung zufolge Gegenstandslosigkeit. Hinsichtlich dem Einsprache- und Bewilligungsentscheid betreffend Baugesuch-Nr. 2023-001 machen die Rekurrenten diverse formelle und materielle Rügen geltend. So habe die Vorinstanz den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie zahlreiche im Einspracheverfahren vorgebrachte Hinweise auf bestehende Mängel unbeachtet gelassen habe. Insbesondere sei das Lärmgutachten veraltet und stimme nicht mit den aktuellen Bauplänen überein. Zudem sei das Projekt nicht auf seine Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen geprüft worden, und das Baugesuchsformular sei nicht korrekt ausgefüllt worden. Ferner weise die Zu- und Wegfahrt nicht die erforderlichen Sichtwinkeln auf und es fehle ein Entsorgungskonzept. Schliesslich seien sowohl die Verfügungen betreffend die Schutzraumpflicht als auch die brandschutztechnische Bewilligung fehlerhaft beziehungsweise ungültig.

b) Mit Vernehmlassung vom 8. April 2026 beantragt die Rekursgegnerin den Rekurs abzuweisen und macht geltend, das Bauvorhaben sei wiederholt überarbeitet und an die Anliegen der Rekurrenten angepasst worden. Sämtliche Unterlagen seien diesen zugestellt worden; anlässlich von Gesprächen und eines Augenscheins seien keine weiteren Einwände vorgebracht worden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege daher nicht vor. Die zahlreichen Beanstandungen zu verschiedenen baurechtlichen und verfahrensrechtlichen Aspekten seien unbegründet. Schliesslich bestreitet die Rekursgegnerin die Legitimation der Rekurrenten.

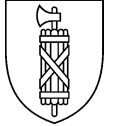
c) Mit Schreiben vom 22. Juni 2026 stellt die Vorinstanz nach mehrmaliger Aufforderung die Vorakten zu und verzichtet auf Antrag und Stellungnahme.

d) Mit Eingabe vom 27. Juli 2026 nehmen die Rekurrenten zu den erhaltenen Vernehmlassungen Stellung und führen aus, dass der angefochtene Einspracheentscheid an einem schweren Begründungsfehler leide. Habe sich doch die Vorinstanz auf die blosses Gegenüberstellung der Parteistandpunkte beschränkt, ohne eine eigene rechtliche Würdigung vorzunehmen. Darüber hinaus beanstanden die Rekurrenten noch weitere Punkte und begründen ihren Antrag auf die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

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 wird von der Rekursgegnerin jedoch bestritten.

1.2.1 Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist es, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit (G. GEISSER/T. ZOGG, in: Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 12, CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 390 mit Hinweisen). Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Grundstücke sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m zum Bauvorhaben befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (BGE 140 II 214 Erw. 2.3 S. 219 f. mit Hinweisen).

1.2.2 Es dürfte unbestritten sein, dass die Rekurrenten als direkte Nachbarn aufgrund der räumlichen Nähe grundsätzlich zur Einsprache legitimiert sind. Ist doch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für die Frage der Legitimation die räumliche Nähe zum Streitgegenstand und nicht die innere Motivation zur Rechtsmittelerhebung massgeblich. Entsprechend haben die Rekurrenten ein Interesse an der Überprüfung des Baugesuchs auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Eine zweckwidrige Verwendung des Einspracherechts ist damit nicht erkennbar. Im Vorgehen der Rekurrenten finden sich indes auch keine Anzeichen eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens. Die Schwierigkeit und Dauer eines Einspracheverfahrens sowie unterschiedliche Auffassungen der Verfahrensbeteiligten begründen für sich allein keinen Rechtsmissbrauch. Erforderlich sind vielmehr besondere Umstände, welche die Ausübung eines prozessualen Rechts als zweckwidrig oder treuwidrig erscheinen lassen. Die Rekursberechtigung ist somit gegeben, weshalb auf den Rekurs einzutreten ist.

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 Bauentscheid erging am 30. Januar 2026. 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.

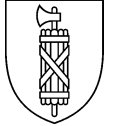
Die Rekurrenten rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 10). 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 begründeten Entscheid (G. STEINMANN, in: St.Galler Kommentar BV, 4. Aufl., Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 N 60 ff.). Nach der bundesgerichtlichen Praxis zur Begründungspflicht im Rahmen des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist es nicht erforderlich, dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Sie muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

3.2 Der Einspracheentscheid vom 30. Januar 2026 ist entsprechend den Vorgaben von Art. 24 Abs. 1 VRP gegliedert und enthält einen Sachverhalt, die Erwägungen, den Rechtsspruch (auch Dispositiv genannt), die Kostenfestsetzung sowie eine Rechtsmittelbelehrung. So gibt die Vorinstanz den Sachverhalt samt der entsprechenden Vorbringen auf rund acht Seiten wieder. Die Erwägungen, weshalb die drei eigenständigen öffentlich-rechtlichen Einsprachen abgewiesen werden, beschränken sich dagegen jeweils auf den folgenden einzigen Satz:

«Weil dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtliche Norm entgegensteht, ist die Baubewilligung zu erteilen und die öffentlich-rechtliche Einsprache ist abzuweisen (Art. 146 PBG).»

Die Vorinstanz setzt sich in keiner Weise mit den von den Rekurrenten vorgebrachten Rügen auseinander. Damit hat sie offensichtlich die ihr obliegende Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Rekurrenten verletzt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Vorinstanz im Sachverhalt teilweise materielle Erwägungen anstellt. So gibt sie unter Ziff. I.10 zunächst die Stellungnahme der Rekursgegnerin vom 11. November 2024 wieder und führt darüber hinaus aus, weshalb den Einsprechern aus der fehlerhaften Visierung keine Nachteile erwachsen würden und weshalb die vereinbarte Sichtzone den einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entspreche. Diese materiellen Ausführungen sind zum einen systematisch unzutreffend im Sachverhalt eingeordnet. Zum anderen bleibt unklar, ob es sich dabei um eigene Erwägungen der Vorinstanz oder lediglich um die Wiedergabe



der Argumentation der Rekursgegnerin handelt. Insgesamt erscheint der Einspracheentscheid in seiner Ausgestaltung unklar und nicht durchgehend sorgfältig ausgearbeitet.

3.3 Ein ähnlicher Eindruck ergibt sich auch bei der Durchsicht der Vorakten. Darin ist ein Protokollauszug der Sitzung der Baukommission vom 18. November 2025 zum Baugesuch Nr. 2023-001 zu finden (act. 98). Der Protokollauszug ist wie ein Einspracheentscheid strukturiert (Sachverhalt, Erwägungen, Dispositiv, Rechtsmittelbelehrung) und weist insbesondere auch ausführliche Erwägungen zu den vorgebrachten Rügen wie Trottoir, Altlasten, Verkehrs- und Parkierungskonzept, Spielflächen, Entsorgungseinrichtung oder Veloabstellplätze auf. Es handelt sich jedoch nicht um einen Beschluss der Baukommission, der im Einspracheentscheid vom 30. Januar 2026 lediglich wiedergegeben oder nachträglich ausformuliert worden wäre und bei dessen Übertragung die Erwägungen versehentlich weggelassen worden wären. Zum einen fehlt im Einspracheentscheid vom 30. Januar 2026 jeglicher Hinweis auf die Beschlussfassung vom 18. November 2025. Zum anderen stimmen die beiden Beschlussfassungen nicht überein. So weist der Einsprachenentscheid vom 30. Januar 2026 dreizehn Dispositivziffern auf, der Protokollauszug vom 18. November 2025 nur deren neun. Auch fehlen beim Protokollauszug sämtliche Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung samt der Baubewilligungsgebühr.

3.4 Der Protokollauszug vom 18. November 2025 vermag die oben beschriebene Gehörsverletzung – selbst, wenn er den Rekurrenten zugestellt worden wäre – nicht zu heilen. Die Begründungspflicht verlangt, dass sich aus dem eröffneten Entscheid selbst ergibt, von welchen tatsächlichen und rechtlichen Überlegungen sich die Behörde bei ihrem Entscheid leiten liess. Nur so wird dem Betroffenen ermöglicht, die Tragweite des Entscheids zu erkennen, diesen sachgerecht anzufechten und der Rechtsmittelinstanz eine wirksame Überprüfung zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass die im Protokollauszug festgehaltenen Erwägungen nicht ohne Weiteres dem tatsächlich eröffneten Entscheid zugeordnet werden können, da die Beschlussfassung im Protokollauszug hinsichtlich einzelner Punkte nicht mit jener im Einspracheentscheid übereinstimmt. Auch fällt der im Protokollauszug dargelegte Sachverhalt deutlich kürzer aus. Es ist damit gerade nicht gewährleistet, dass die im Protokoll festgehaltenen Überlegungen tatsächlich die Grundlage des eröffneten Entscheids bildeten. Eine nachträgliche Berufung auf einen internen Protokollauszug würde zudem die Funktion der Begründungspflicht unterlaufen. Der Adressat des Entscheids kann nicht gehalten sein, sich die Entscheidungsgründe aus internen Akten der Behörde selbst zusammenzusuchen und dabei anhand abweichender Beschlussfassungen zu bestimmen, welche Erwägungen für den tatsächlich ergangenen Entscheid massgebend waren. Bereits deshalb ist der Rekurs gutzuheissen und der angefochtene Einsprache- und Bauentscheid aufzuheben. An dieser Stelle ist zudem anzumerken, dass der Protokollauszug ohnehin auch unvollständig ist. So fehlt etwa eine Auseinandersetzung mit der Einhaltung



der lärmschutzrechtlichen Bestimmungen, obwohl die Rekurrenten sowohl in der Einsprache als auch im Rekurs wiederholt die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften sowie die Richtigkeit des Lärmgutachtens – welches gemäss Ziff. 6 der Baubewilligung immerhin zum integrierenden Bestandteil erklärt wurde – in Frage gestellt haben.

4.

Bei diesem Ergebnis kann auf eine Überprüfung der materiellen Vorbringen verzichtet werden. Aus prozessökonomischen Überlegungen ist indessen auf einige weitere Punkte einzugehen.

4.1 Im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren gilt die Dispositionsmaxime. Diese Maxime liegt allen Verfahren zugrunde, die auf Gesuch hin in Gang gesetzt werden und in denen eine Partei um Gewährung eines Vorteils nachsucht. Der Vorteil kann in der Begründung, Änderung, der Übertragung oder auch nur der Feststellung eines Rechts liegen. Hierzu gehören unter anderem Bewilligungsgesuche wie das Baugesuch. Wird das Gesuch zurückgezogen, wird das Verfahren durch die Behörde in aller Regel nicht weitergeführt, sondern wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben (H.-R. ARTA, in: Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Überblick N 17). Für das gleiche Grundstück können gleichzeitig mehrere Gesuche gestellt werden, wobei es der Bauherrschaft freisteht, welches der bewilligten Projekte sie allenfalls realisieren will (VerwGE B 2012/142 und B 2012/147 vom 2. Juli 2013 Erw. 1.3; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/I/6). Der Umstand, dass ein Baugesuch bewilligt worden ist, bewirkt deshalb nicht die Gegenstandslosigkeit der übrigen hängigen Baugesuche (BUDE Nr. 17/2022 vom 23. Februar 2022 Erw. 5.1). Es ist unbestritten, dass das Baugesuch Nr. 2021-001 nicht zurückgezogen worden ist. Das Baugesuch sowie die dagegen erhobenen Einsprachen waren somit weiterhin hängig und sind durch die erteilte Bewilligung des Baugesuchs Nr. 2023-001 nicht gegenstandslos geworden. Die Rüge der Rekurrenten betreffend der unrechtmässigen Abschreibung ihrer Einsprachen zufolge Gegenstandslosigkeit ist somit begründet. Auch deshalb ist der Rekurs im vorliegenden Fall gutzuheissen und aufzuheben.

4.2 Die Rekurrenten beanstanden weiter die gemäss Ziff. 5 der Baubewilligung vom 30. Januar 2026 integrierenden Bestandteil bildende brandschutztechnische Bewilligung vom 26. Juli 2021 sowie die Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz (AMZ) vom 22. Oktober 2019.

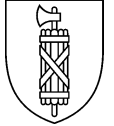
4.2.1 Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse entgegenstehen (Art. 146 PBG). Damit wird lediglich festgestellt, dass gegen die beabsichtigte Tätigkeit keine polizeilichen Hindernisse vorliegen (S. STAUB, in: Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 2). Die Baubewilligung ist grundsätzlich projektbezogen. Ihr Umfang und ihre



Rechtswirkungen bestimmen sich daher nach dem konkreten Bauvorhaben, wie es im jeweiligen Baugesuch und den dazugehörigen, bewilligten Unterlagen dargestellt ist. Eine Baubewilligung kann folglich grundsätzlich nur diejenigen Projektbestandteile erfassen, die Gegenstand des betreffenden Baugesuchs und des entsprechenden Bewilligungsverfahrens waren.

4.2.2 In Ziff. 5 Bst. a der Baubewilligung erklärt die Vorinstanz die «Brandschutztechnische Bewilligung/Beurteilung Lüftung vom 26.07.21» zum integrierenden Bestandteil. Mit Bericht vom 26. Juli 2021 beurteilte das inzwischen gelöschte Ingenieurbüro ewp AG, Altendorf, die Lüftung der geplanten Fahrzeugeinstellhalle gemäss Baugesuch Nr. 2021-001. Es kam zum Schluss, dass bei den eingereichten Unterlagen vom 9. Juli 2021 – abgesehen von einer einzuhaltenden Mindesthöhe des Kamins – kein Handlungsbedarf bestehe. Zumal sich der Bericht ausdrücklich auf das Baugesuch Nr. 2021-001 bezog, ist es unzulässig diesen Bericht in der Baubewilligung Nr. 2023-001 zum integrierenden Bestandteil zu machen. Wenigstens wäre es an der Vorinstanz gewesen, darzulegen, weshalb im Baugesuch Nr. 2023-001 auf den Bericht aus dem vorherigen Projekt abgestellt werden kann. Es ist jedenfalls weder Aufgabe der Rekurrenten noch der Rechtsmittelinstanz, die Unterschiede zwischen den beiden Vorhaben im Einzelnen zu ermitteln und daraus abzuleiten, ob gleichwohl Rückschlüsse auf das streitgegenständliche Vorhaben gezogen werden können. Entgegen der von der Vorinstanz gewählten Terminologie handelt es sich beim Bericht vom 21. Juli 2021 auch nicht um eine brandschutztechnische Bewilligung wie sie gemäss Art. 10 des Gesetzes über den Feuerschutz (sGS 871.1; abgekürzt FSG) erforderlich wäre. Eine brandschutzrechtliche Bewilligung stützt sich auf das FSG sowie die dazugehörige Feuerschutzverordnung (sGS 871.11) sowie die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Der Bericht vom 21. Juli 2021 nahm dagegen lediglich eine Beurteilung der Lüftung anhand von Merkblättern und Richtlinien des Amtes für Umwelt (AFU) und des Schweizerischen Vereins von Gebäudetechnik-Ingenieuren (SWKI) vor. Eine brandschutzrechtliche Auseinandersetzung fand nicht statt. Die Rüge erweist sich somit als begründet. Auch deshalb ist der Rekurs gutzuheissen.

4.2.3 Mit Verfügung vom 22. Oktober 2019 befreite das AMZ die Rekursgegnerin für den geplanten Neubau des MFH auf Grundstück Nr. 304 von der Pflicht, einen eigenen Schutzraum zu erstellen. Es verfügte jedoch einen Ersatzbeitrag in Höhe von Fr. 19'200.– für 24 Schutzplätze. Die Verfügung vom AMZ bezog sich offensichtlich nicht auf das strittige Baugesuch Nr. 2023-001, sondern gar auf das bereits zurückgezogene Gesuch Nr. 2019-001. Die Verfügung vom 22. Oktober 2019 stützt sich auf ein anderes Baugesuch, weshalb ihr eine andere Beurteilungsgrundlage zugrunde liegt. Die entsprechenden Beurteilungsgrundlagen stimmen somit nicht überein. Zudem ist die ursprüngliche Beurteilungsgrundlage mit dem Rückzug des damaligen Baugesuchs entfallen. Auch deshalb ist der Rekurs gutzuheissen.



5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt und in unzulässiger Weise auf Berichte und Teilverfügungen aus anderen Baugesuchsverfahren abgestellt hat. Der angefochtene Einsprache- und Bauentscheid vom 30. Januar 2026 ist deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. In Verfahren, bei denen sich ähnlich wie im Zivilprozess direkt und indirekt Betroffene mit entgegengesetzten Interessen am Verfahrensausgang gegenüberstehen, werden in aller Regel diese beiden für die Auferlegung von amtlichen Kosten herangezogen, während dem erstverfügenden Gemeinwesen, selbst wenn es mit seinen Anträgen unterliegt, keine amtlichen Kosten auferlegt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 76). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (R. HIRT, a.a.O., S. 93 und S. 110). So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP).

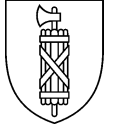
6.2 Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebühren tariffs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die Abweisung einer Einsprache ohne jegliche Begründung kommt einer Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften gleich. Es rechtfertigt sich allein schon deshalb, die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen und – wie es in solchen Fällen der Praxis des Bau- und Umweltdepartementes entspricht (BUDE Nr. 53/2023 vom 23. Mai 2023 Erw. 5.2 mit Hinweisen) – auf die Erhebung nicht zu verzichten.

6.3 Der von den Rekurrenten am 22. Februar 2026 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 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). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte ha-



ben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltsdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Mit Eingabe vom 27. Juli 2026 legen die Rekurrenten den ihnen entstandenen Aufwand dar. Es trifft vorliegend zu, dass den Rekurrenten durch das Lesen des Einsprache- und Bauentscheids, das Verfassen der Rekursbegründung, das Lesen und Replizieren auf die im Rekursverfahren entstandenen Schriftstücke ein beträchtlicher zeitlicher Aufwand entstanden ist. Zudem verursachten das Anfertigen von Kopien und die zu entrichtenden Portokosten auch einen finanziellen Aufwand. Diese Aufwendungen sind beim Führen von Rekursverfahren indessen völlig normal und führen bei nicht anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten eben lediglich zur Zusprache der oben beschriebenen Umtriebsentschädigung. Unter Berücksichtigung, dass die Vernehmlassungen der Rekursgegnerin und der Vorinstanz sehr kurz ausgefallen sind und kein Rekursaugenschein durchgeführt wurde, ist die Umtriebsentschädigung auf Fr. 300.– (ohne Mehrwertsteuer) festzusetzen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

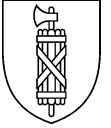
Entscheid

1.

- a) Der Rekurs von A.____, B.____ und C.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der Einsprache- und Bauentscheid vom 30. Januar 2026 von der Baukommission Z.____ wird aufgehoben.

2.

- a) Der Politischen Gemeinde Z.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.
- b) Der am 22. Februar 2026 von C.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.



3.

Das Begehren von A.____, B.____ und C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____, B.____ und C.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 300.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin