



Fall-Nr.: B 2013/70
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.07.2014
Entscheiddatum: 08.07.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 08.07.2014

Baurecht. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG (SR 700). Insbesondere strassenmässig hinreichende Erschliessung eines Grundstücks.Art. 61 BauG (sGS 731.1). Berücksichtigung der Flächen der Liftschächte bei der Berechnung der Ausnützungsziffer. Eingänge bzw. Gänge in den Kellergeschossen haben die Funktion von Zugängen zu nicht anrechenbaren Geschossflächen und fallen daher bei der Festlegung der Ausnützungsziffer ausser Betracht.Art. 57 und 78 Abs. 2 lit. a BauG. Qualifizierung von Gebäudeteilen, in welchen sich das (Haupt-)Wohnzimmer befindet, als Anbauten bestätigt.Art. 60 Abs. 2 BauG. Für Anbauten erscheint es insofern gerechtfertigt, die Gebäudehöhe und damit auch den Niveaupunkt separat festzulegen, als diese definitionsgemäss von der Hauptbaute konstruktiv getrennt sind (Verwaltungsgericht, B 2013/70).

Urteil vom 8. Juli 2014

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber Dr. W. Schmid

In Sachen

C.Y. und D.Y., A., in P.,

G.X. und H.X. sowie K.X. und L.X., A., in P.,

M.Z. und S.Z., A., in P.,



St.Galler Gerichte

U.T., N.T. und I.T., A., in P.,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. Iris Zindel, Schoch, Auer & Partner,
Marktplatz 4, Postfach, 9004 St. Gallen,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

R.W.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Fürsprecher Christoph Bernet, Rosenbergstrasse 42b, 9000 St. Gallen,

und

Politische Gemeinde P., zuhanden des Gemeinderates,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Abbruch und Neubau Grundstück Nr. 000, A.).

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Das rund 3.3 ha grosse, von der Landwirtschaftszone umgebene Gebiet A. der Gemeinde P. ist gemäss Zonenplan vom 11. Juli 2005 als Ganzes der eingeschossigen Wohnzone W1a zugewiesen. Es umfasst 16 Grundstücke und zur Zeit 14 Wohneinheiten, welche alle durch die B.-strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse,



St.Galler Gerichte

erschlossen werden. Die B.-strasse erschliesst auch zwei dem Gebiet A. vorgelagerte Landwirtschaftsbetriebe. V.S. ist Eigentümer des im Gebiet A. gelegenen, 5'584 m² grossen Grundstücks Nr. 000, welches mit einem Wohnhaus und einem Geräteschopf überbaut ist. Er beabsichtigt, das Grundstück im Hinblick auf die Erstellung einer Überbauung an R.W. zu veräussern. R.W. stellte am 17. Dezember 2010 in Vertretung des Grundeigentümers ein auch von diesem unterzeichnetes Baugesuch für den Abbruch des Wohnhauses und des Geräteschopfs sowie den Neubau von zwei Doppeleinfamilienhäusern, vier Einfamilienhäusern mit Tiefgarage und zwei Swimmingpools auf Grundstück Nr. 000. Gegen das in der Folge öffentlich aufgelegte Baugesuch erhoben C.Y., D.Y., E.Y. und F.Y., G.X. und H.X. sowie K.X. und L.X., M.Z. und S.Z., U.T., N.T. und I.T. sowie P.J. und K.J. - alle vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Iris Zindel, St. Gallen - am 9. Februar 2011 als Eigentümer oder Bewohner von durch die B.-strasse erschlossenen Grundstücken bzw. Wohneinheiten Einsprache und beantragten die Verweigerung der Baubewilligung (act. G 11/3/1). Mit Entscheid vom 6. Dezember 2011 wies der Gemeinderat P. die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen (act. G 11/3/39).

B./ Am 30. Dezember 2011 liessen die abgewiesenen Einsprecher Rekurs (Nr. 12-12) beim Baudepartement erheben mit dem Begehren um Aufhebung des Einspracheentscheids und der Baubewilligung (act. G 11/1/1). Am 24. April 2012 wurde ein Augenschein mit Beizug des Leiters Gemeindestrassenwesen des Kantons St. Gallen durchgeführt. Die zuständige Rekursachbearbeiterin teilte den Beteiligten anlässlich des Augenscheins als vorläufige Beurteilung mit, dass die Gemeinde die Wohnzimmer zu Unrecht als Anbauten und nicht als Bestandteile der Hauptbauten qualifiziert habe, womit die für Anbauten geltende Abstandsprivilegierung weg falle. Die reglementarischen Gebäudeabstände seien damit nicht eingehalten (act. G 11/1/17f). Als Folge davon liess R.W. mitteilen, er habe bei der Gemeinde P. ein Nachtragsbaugesuch eingereicht, mit dem die als für eine Anbaute ungenügend qualifizierte konstruktive Trennung der Wohnzimmer vom restlichen Wohnhaus nunmehr vollzogen werde (act. G 11/1/19). Das Rekursverfahren wurde hierauf am 30. Mai 2012 bis zum Entscheid der Gemeinde über das Nachtragsbaugesuch sistiert (act. G 11/1/25). Als Änderung gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch vom 17. Dezember 2010, welches in allen Gebäuden lediglich durch Schiebetüren vom Bereich Esszimmer/Küche abgetrennte Wohnzimmer vorsah, sind im



St.Galler Gerichte

Nachtragsbaugesuch vom 7. Mai 2012 massiv ausgestaltete Aussenwände auch zwischen Esszimmer/Küche und Wohnzimmer und als Verbindung lediglich eine Tür in Normbreite von 0.9 m vorgesehen (act. G 12/3/1).

Gegen das im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach Art. 82bis des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 731.1; abgekürzt BauG) am 11. Juni 2012 den Einspracheberechtigten angezeigte Nachtragsbaugesuch liessen, bis auf E.Y. und F.Y., sämtliche Rekurrenten des (sistierten) Rekursverfahrens am 26. Juni 2012 Einsprache erheben mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen und die Baubewilligung dafür sei zu verweigern (act. G 12/3/6). Mit Beschluss vom 14. August 2012 wies die Gemeinde P. die Einsprachen ab und erteilte R.W. am 31. August 2012 die Nachtragsbewilligung Nr. 1 zum Abbruch- und Baugesuch Nr. 63/2010 (act. G 12/3/10f). Gegen den Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung liessen die unterlegenen Einsprecher am 13. September 2012 Rekurs (Nr. 12-5417) beim Baudepartement erheben (act. G 12/1/1 und 12/1/3). In dessen Entscheid vom 11. März 2013 (act. G 2/1 S. 10f) wurden die Rekursverfahren Nr. 12-12 und Nr. 12-5417 vereinigt. Das Baudepartement schrieb die Rekurse von P.J. und K.J. sowie F.Y. und E.Y. zufolge Rückzugs ab (Dispositiv Ziff. 1). Die Rekurse von C.Y. und D.Y., G.X. und H.X. sowie K.X. und L.X., M.Z. und S.Z. sowie U.T., N.T. und I.T. wies es ab (Dispositiv Ziff. 2). Den abgewiesenen Rekurrenten wurde ein Fünftel der amtlichen Kosten (Fr. 800.--; Dispositiv Ziff. 3b) und R.W. vier Fünftel (Fr. 3'200.--) auferlegt (Dispositiv Ziff. 3a) mit der Begründung, dass der im Rekursverfahren festgestellte Mangel der Baubewilligung zur Gutheissung des Rekurses geführt hätte, durch Einreichung eines Korrekturgesuchs jedoch behoben worden sei. Im Weiteren wurde R.W. verpflichtet, C.Y. und D.Y., G.X. und H.X. sowie K.X. und L.X., M.Z. und S.Z. sowie U.T., N.T. und I.T. ausseramtlich mit Fr. 2'220.-- zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen (Dispositiv Ziff. 4).

Noch während der hängigen Rekursverfahren Nr. 12-12 und 12-5417 reichte R.W. der Gemeinde P. ein weiteres Baugesuch betreffend dasselbe Grundstück Nr. 000 ein, welches die Erstellung von zwei (anstelle von vier) Einfamilienhäusern, vier (anstelle von zwei) Zweifamilienhäusern, drei (anstelle von zwei) Swimmingpools sowie einer Tiefgarage und Trafostation zum Gegenstand hat. Die Gemeinde hiess das Baugesuch gut und wies die dagegen erhobenen Einsprachen mit Entscheid vom 18. Dezember



2012 ab. Dagegen wurde beim Baudepartement Rekurs (Nr. 12-7508) erhoben (act. G 2/2). Gegen den am 6. Juni 2014 ergangenen Rekursentscheid liessen C.Y., G.X. und M.Z. am 23. Juni 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2014/123) erheben.

C./ Mit Eingabe vom 5. April 2013 liessen die abgewiesenen Rekurrenten gegen den Rekursentscheid vom 11. März 2013 Beschwerde erheben mit dem Rechtsbegehren, Ziff. 2 des Rekursentscheids sei aufzuheben und die Rekurse seien unter vollumfänglicher Aufhebung der Bau- und Einspracheentscheide gutzuheissen (Hauptanträge Ziff. 2.1). Ziff. 3 des Rekursentscheids sei aufzuheben, soweit die Beschwerdeführer dadurch mit Kosten belastet würden. Den Beschwerdeführern seien keine Verfahrenskosten aufzuerlegen, d.h. Ziff. 3b sei aufzuheben und Ziff. 3c sei so abzuändern, dass den Beschwerdeführern beide Kostenvorschüsse in den Rekursverfahren, insgesamt Fr. 2'000.--, zurückerstattet würden (Hauptanträge Ziff. 2.2). Ziff. 4 des Rekursentscheids sei dahingehend abzuändern, als den Beschwerdeführern in den beiden Rekursverfahren Nr. 12-12 und 12-5417 zwei volle ausseramtliche Entschädigungen zuzusprechen seien (Hauptanträge Ziff. 2.3). Das Beschwerdeverfahren sei bis zur rechtskräftigen Erledigung des vor dem Baudepartement hängigen Rekursverfahrens 12-7508 betreffend Erstellung von zwei Einfamilienhäusern, drei Swimmingpools, vier Zweifamilienhäusern sowie einer Tiefgarage und Trafostation auf dem Baugrundstück Nr. 000, P., zu sistieren (Verfahrensanträge Ziff. 1.1).

Am 16. und 19. April 2013 beantragten die Beschwerdebeteiligte und der Beschwerdegegner die Ablehnung des Sistierungsgesuchs (act. G 5 und 6). Mit Verfügung vom 25. April 2013 wies der Präsident des Verwaltungsgerichts das Gesuch um Sistierung des Beschwerdeverfahrens ab (act. G 7).

In der Beschwerdeergänzung vom 21. Mai 2013 liessen die Beschwerdeführer ihre Rechtsbegehren (Hauptanträge gemäss Beschwerde) bestätigen und begründen (act G 9).

Die Vorinstanz beantragte in der Vernehmlassung vom 28. Mai 2013 Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie hauptsächlich auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid (act. G 14). Die Beschwerdebeteiligte verwies in der Eingabe



vom 12. Juni 2013 unter Verzicht auf eine Vernehmlassung auf die Darlegungen der Vorinstanz (act. G 16). Der Beschwerdegegner liess durch seinen Rechtsvertreter Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und Bestätigung der Baubewilligung beantragen, unter Kostenfolge (act. G 17).

Auf die Darlegungen der Parteien in den Eingaben dieses Verfahrens wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind sodann zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP): Sie sind Adressaten eines Rekursentscheids, mit welchem die von ihnen gegen den Einspracheentscheid betreffend das Baugesuch vom 17. Dezember 2010 und den Einspracheentscheid betreffend das Nachtragsbaugesuch vom 7. Mai 2012 erhobenen Rekurse (Nrn. 12-12 und 12-5417) abgewiesen wurden. Sodann sind sie Eigentümer bzw. Bewohner von Grundstücken bzw. Wohneinheiten, die - wie das Grundstück Nr. 000 - durch die B.-strasse in P. erschlossen werden. Im Weiteren wurden sowohl die Beschwerdeeingabe als auch die Beschwerdeergänzung innert Frist eingereicht. Sie entsprechen in sachlicher und inhaltlicher Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten. Da jedoch mit der Beschwerde gegen den Rekursentscheid die Abweisung der Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung notwendigerweise inhaltlich mit angefochten sind, ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten, als damit die Aufhebung der Baubewilligung beantragt wird (Devolutiveffekt; vgl. BGer 1C_150/2012 vom 6. März 2013 E. 1; BGE 134 II 142 E. 1.4).

2. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt verfügt und wenn die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasser- und die Abfallbeseitigung nach der



Gesetzgebung über den Gewässer- und den Umweltschutz gewährleistet sind (Art. 49 Abs. 2 lit. a und b BauG). Eine Zufahrt ist als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und geplanten Überbauung und Nutzung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten wie Feuerwehr, Sanität, Kehrichtabfuhr und Schneeräumung ungehindert benützt werden kann und - wenn sie über fremdes Grundeigentum führt - rechtlich gesichert ist. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen. Zur hinreichenden Zufahrt gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 508ff. und N 513f.; GVP 1988 Nr. 97 E. 2a mit Hinweisen).

2.1. Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein (act. G 9 S. 6f). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall, wie nachstehend aufzuzeigen sein wird, aus den massgeblichen Plänen sowie den übrigen Verfahrensakten einschliesslich Protokoll des im Rekursverfahren bereits durchgeführten Augenscheins (vgl. act. G 11/1/17). Auf einen weiteren Augenschein ist daher zu verzichten.

Die B.-strasse steht als Gemeindestrasse zweiter Klasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen (Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG). Sie führt keinen Durchgangsverkehr und dient ausschliesslich der Erschliessung der an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Kurhaus Q.) anschliessenden Wohnzone W1a mit zwei Wohneinheiten und zwei Landwirtschaftsbetrieben, der Wohnzone W1a im Gebiet A. mit 14 Wohneinheiten, den dahinter in der Landwirtschaftszone liegenden Wohnhäusern sowie einer



Geflügelfarm auf Grundstück Nr. 001. Der Rekurs-Augenschein vom 24. April 2012 ergab, dass die B.-strasse von der C.-strasse bis kurz vor die Grenze des Grundstücks Nr. 002 richtungsgetreunt geführt ist und auf der linken Seite ein Trottoir aufweist. Danach verläuft sie nicht richtungsgetreunt und ohne Trottoir in nordwestlicher Richtung vorerst leicht ansteigend und gerade; nach einer gemässigten Linkskurve fällt sie wieder leicht ab. Die Strassenbreite beträgt bis dorthin zwischen 4.55 und 5.85 m. Unmittelbar nach dem Landwirtschaftsbetrieb von O.X. verengt sich die weiterhin gerade und übersichtliche Strasse auf einer Länge von rund 60 m auf 3.9 m. Vor dem Landwirtschaftsbetrieb von K.X. beträgt die Strassenbreite 4.65 m. Danach verläuft die Strasse in westlicher Richtung und in gerader Form mit einer Breite zwischen 4.15 und 4.4 m. Nach einer leichten Rechtskurve beträgt die Strassenbreite bis zum Baugrundstück zwischen 4.1 und 4.8 m (act. G 11/1/17 S. 2).

2.2. Nach der VSS Norm SN 640 045 "Projektierung, Grundlagen; Strassentyp Erschliessungsstrassen" vom April 1992, Ziff. 5 Abs. 1, werden die Sicherheitsanforderungen an Erschliessungsstrassen allgemein durch geringe Verkehrsmengen und niedrige Geschwindigkeiten angestrebt, weshalb der Ausbaustandard generell niedrig anzusetzen ist. Der Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsstrasse" ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis 150 Wohneinheiten anzuwenden. Sie ist auf den Grundbegegnungsfall "PW-PW bei reduzierter Geschwindigkeit" und auf eine Belastbarkeit von 100 Fahrzeugen pro Stunde auszulegen (VSS Norm a.a.O., Ziff. 8 Abs. 2 Tabelle 1). Gemäss VSS Norm SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil" vom Oktober 1992 beträgt das für einen Personenwagen erforderliche horizontale Lichtraumprofil 2 bis 2.1 m bei Geschwindigkeiten von 0 bis 40 km/h, für einen Lastwagen bzw. ein landwirtschaftliches Fahrzeug beträgt das horizontale Lichtraumprofil bei den erwähnten Geschwindigkeiten 2.7 bis 2.8 m und dasjenige eines Fahrradlenkers 0.9 bis 1.1 m.

2.3. Der am Augenschein vom 24. April 2012 teilnehmende Leiter Gemeindestrassenwesen des kantonalen Tiefbauamtes kam zum Schluss, dass es sich bei der B.-strasse aufgrund des Ausbaustandards um eine typische Quartierstrasse nach den einschlägigen VSS-Normen handle, welche auf 150 Wohneinheiten und 100 Fahrzeuge pro Stunde ausgerichtet sei. Der für eine solche Quartierstrasse typische Begegnungsfall "PW-PW bei reduzierter Geschwindigkeit" erfordere eine Breite von 4



bis 4.3 m. Dies sei praktisch auf der ganzen Strecke erfüllt. Der lediglich 3.9 m breite Streckenabschnitt sei nur kurz und übersichtlich; ein Kreuzen sei sowohl vorher als auch nachher wieder möglich. Bei den weniger übersichtlichen Stellen auf den beiden Bauernhöfen sei die Vorsicht und Rücksicht der Motorfahrzeugführer gefragt. Müsste die Strasse für das Quartier A. neu gebaut werden, würde sie mit einer Breite von 3.5 bis 4 m und Begegnungsstellen für das Kreuzen erstellt. Die strassenmässige Erschliessung sei ausreichend und ein Ausbau nicht wünschenswert (act. G 11/1/17). Diese Beurteilung deckt sich im Wesentlichen mit derjenigen des Ingenieurbüros T. + M. GmbH (act. G 11/3/5).

Mit Blick auf die geschilderte rechtliche und tatsächliche Ausgangslage hat die Einstufung der B.-strasse als Zufahrtsstrasse im erwähnten Sinn als ausgewiesen zu gelten. Bei einem diesem Strassentyp entsprechenden Erschliessungspotential von bis zu 150 Wohneinheiten bestünde im Gebiet A. theoretisch die Möglichkeit, zu den 14 bereits bestehenden Wohneinheiten und denjenigen des vorliegend zur Diskussion stehenden Projektes rund 50 weitere Wohneinheiten zu realisieren. Hierbei ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die strassenmässige Erschliessung des Gebiets A. nicht bezogen auf das aus dem vorliegenden Bauvorhaben resultierende Verkehrsvolumen prüfte (vgl. act. G 9 S. 7), sondern in Bezug auf das in diesem Gebiet potentiell mögliche Erschliessungsvolumen. Das Kreuzen zwischen Lastwagen bzw. landwirtschaftlichem Fahrzeug und Personenwagen ist unter Anwendung der Lichtraum-Werte gemäss der erwähnten VSS Norm 640 201 lediglich auf den Streckenabschnitten mit weniger als 4.7 m Breite nicht möglich; zuvor und danach ist die Begegnung jedoch - bei stark reduzierter Geschwindigkeit - nicht eingeschränkt. Der von den Beschwerdeführern geltend gemachte Umstand, dass die Bauzone A. abgelegen bzw. faktisch ausserhalb des Siedlungsgebiets sei und die B.-strasse vielfältige Nutzungen (Landwirtschaft, Holztransporte, Unterhalt SBB-Linie, Spaziergänger, Velofahrer usw.) aufweise (act. G 9 S. 5f), rechtfertigt keine Abweichung von den Regelungen der VSS-Norm 645 045. Diese Norm geht davon aus, dass Erschliessungsstrassen allen Verkehrsteilnehmern offenstehen und daneben auch als Begegnungs- und Freizeitraum dienen (VSS-Norm 645 045 Ziff. 5). Die B.-strasse entspricht dieser Typisierung. Die Vorinstanz bezog insbesondere auch die Nutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, welche entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 9 S. 6) von der VSS-Norm 645 045 ebenfalls erfasst wird, in



ihre Würdigung mit ein. Die Tatsache, dass mit der Überbauung im bestehenden Siedlungsgebiet eine "innere Verdichtung" (vgl. Schreiben AREG vom 9. Dezember 2010 S. 2, act. G 10/6) stattfindet und die Nutzungsreserven gebraucht werden, bewirkt nicht zugleich eine unzureichende strassenmässige Erschliessung. Die B.-strasse stellt unter den geschilderten Umständen für das Gebiet A. und damit auch für das Baugrundstück Nr. 000 und die darauf geplanten Bauten eine strassenmässig ausreichende Erschliessung dar.

Unbestritten geblieben ist die Feststellung im angefochtenen Entscheid (act. G 2/1 S. 17 E. 3.4 und 3.5), dass das Baugrundstück Nr. 000 für die darauf vorgesehenen Bauten über eine ausreichende Abwasserbeseitigung nach der Gesetzgebung über den Gewässer- und den Umweltschutz (Art. 49 Abs. 2 lit. b BauG) verfügt.

3. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen nach Art. 61 Abs. 2 BauG die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht angerechnet werden Aussenwandquerschnitte (lit. a), Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume (lit. b), offene Dachterrassen und Balkone (lit. c), Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen (lit. d), Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern (lit. e), nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 Meter (lit. f), unterirdische gewerbliche Lagerräume (lit. g) und Liftschächte (lit. h). Als anrechenbare Parzellenfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden.

3.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei nicht gerechtfertigt, die Flächen der Liftschächte bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen, zumal die Lifte die einzelnen Geschosse erschliessen würden (vgl. act. G 9 S. 7-9). In dem von den Beschwerdeführern zitierten Urteil B 2009/139 und 140 vom 11. Mai 2010 [= GVP 2010 Nr. 107]), in welchem es um die Frage der - nach der dort anwendbaren



Bauordnung unter bestimmten Voraussetzungen zulässigen - von der Regelbauweise abweichenden Positionierung des Attikageschosses ging, kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass das Treppenhaus der Fläche des Attikageschosses zuzuordnen sei. Dasselbe gelte für das Entrée und den Lift. Der Lift erschliesse das Attikageschoss. Er trete auf dem Attikageschoss nicht nur als technisch notwendige Aufbaute eines Lifts, der das darunter liegende Geschoss erschliesse, in Erscheinung und gelte damit nicht als Liftschacht im Sinn von Art. 61 Abs. 2 lit. h BauG (Urteil B 2009/139 und 140 a.a.O., E. 2.6.4). In dem von den Beschwerdeführern im Weiteren angeführten Urteil B 2009/104 vom 28. Januar 2010 (www.gerichte.sg.ch) war die Frage zu prüfen, ob nach dem dort anwendbaren Baureglement ein Treppen- und Lifthaus als (vom Attikageschoss getrennte) Dachaufbaute gilt oder nicht.

3.1.1. Die in den vorstehend erwähnten Urteilen behandelten Fragen - d.h. die Zulässigkeit einer von der Regelbauweise abweichenden Positionierung des Attikageschosses und die Frage, ob ein Treppen- und Lifthaus als Dachaufbaute zu gelten habe - stehen hier nicht zur Diskussion. Vielmehr geht es um die Frage, ob Liftschächte der Häuser 1-6 bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu berücksichtigen sind oder nicht. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 61 Abs. 2 lit. h BauG ist dies nicht der Fall. Die in den Baugesuchsplänen nicht angeführten Flächen der Liftschächte der Häuser 1-6 blieben daher bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen in Anwendung von Art. 61 Abs. 2 lit. h BauG zu Recht ausser Betracht.

3.1.2. Die Beschwerdeführer lassen einwenden, es sei nicht sachgerecht und widerspreche dem Sinn und Zweck von Art. 61 BauG, wenn zwar Treppenhäuser anrechenbar wären, nicht aber dem gleichen Zweck dienende Flächen in Wohnbauten, welche für den Lift benötigt würden. Sowohl Treppen als auch die vom Lift beanspruchten Flächen seien in jedem Geschoss zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen. Würden die Liftschächte, welche in der in den Baugesuchsunterlagen angegebenen "Ausnützungsziffer" von 1'933.8 m² nicht enthalten seien, hinzugerechnet, ergebe sich eine um rund 36 m² höhere "Ausnützungsziffer" und dadurch eine Überschreitung (act. G 9 S. 8 Ziff. 2.2 und 2.3). Dazu ist festzuhalten, dass nach Art. 61 Abs. 2 BauG einerseits die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Treppenhäuser zur anrechenbaren Geschossfläche zählen und



andererseits Liftschächte nach derselben Bestimmung (Art. 61 Abs. 2 lit. h BauG) von der Anrechenbarkeit ausgenommen sind. Der Grund hierfür dürfte darin liegen, dass es sich beim Liftschacht - im Gegensatz zum Treppenhaus - nicht um eine über die Funktion des Zugangs hinaus nutzbare Geschossfläche handelt; ein Liftschacht lässt sich, ausserhalb seiner angestammten (technischen) Funktion, nicht anderweitig nutzen.

3.2. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die aus der Sicht der Beschwerdeführer als zu Unrecht nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer mit einbezogenen Flächen in Haus 1 (Eingang und Gang von der Tiefgarage her, rund 6.2 und 6.3 m²), im Haus 2 (Eingang im Untergeschoss, 11.8 m²) sowie in den Häusern 4 und 6 (Gang im Untergeschoss, 4.4 und 5 m²) befänden sich alle im jeweiligen Untergeschoss. In sämtlichen Häusern würden sie die Verbindung zwischen dem eigentlichen Hauptentrée sowie den dahinter liegenden Räumen Waschen/Technik sowie Keller sicherstellen; in den Häusern 1 und 2 würden sie gleichzeitig als gedeckter Zweitzugang von der Doppelgarage her dienen. Abgesehen davon, dass ihnen damit die Funktion eines eigentlichen Zugangs zu anrechenbaren Geschossflächen abgehe, seien sie aufgrund ihrer Grösse sowie des Umstands, dass sie keine Fenster aufweisen würden, zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken objektiv nicht geeignet. Es sei daher nicht zu beanstanden, wenn die genannten Flächen bei der Bestimmung der anrechenbaren Geschossfläche nicht berücksichtigt worden seien (act. G 2/1 S. 19f). Die Beschwerdeführer sind demgegenüber unverändert der Auffassung, dass diese Flächen zu berücksichtigen seien. Art. 61 BauG halte ausdrücklich fest, dass auch Gänge zur anrechenbaren Geschossfläche gehören würden. Die Bestimmung enthalte für Zugänge zu Zweitentrées keine Ausnahmen. Im Übrigen ergebe sich aus der brandschutztechnischen Plangenehmigung, dass alle diese (Zu-)Gänge zusammen mit der übrigen anrechenbaren Geschossfläche einen Brandabschnitt bilden würden. Auch dies deute auf die Anrechenbarkeit hin und auch daraus resultiere eine Überschreitung der Ausnützungsziffer, da diese Flächen mehr als die Reserve von insgesamt rund 20 m² beanspruchen würden (act. G 10 S. 8f mit Hinweis auf die Grundrisspläne in act. G 11/2).

Fest steht in diesem Zusammenhang, dass alle Häuser über einen Hauptzugang verfügen. Daneben weisen sie Eingänge bzw. Gänge im Untergeschoss auf, welche als



Zugang zur Tiefgarage und zu weiteren, für die Festlegung der Ausnutzungsziffer nicht anrechenbaren Räumen dienen. Gänge und Treppenhäuser sind bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nur insoweit einzubeziehen, als sie den Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen gewährleisten. Offene Eingangsnischen sind in der Regel nicht anrechenbar (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz 665 mit Hinweisen). Die zur Diskussion stehenden Flächen (Eingänge bzw. Gänge in den Kellergeschossen; vgl. Grundrisse in act. G 12/2) haben die Funktion von Zugängen zu nicht anrechenbaren Flächen (Keller/Waschen/Technik) und fallen von daher bei der Festlegung der Ausnutzungsziffer ausser Betracht (vgl. Art. 61 Abs. 2 lit. b BauG). Es besteht kein Anlass, die erwähnten Feststellungen im vorinstanzlichen Entscheid in Frage zu stellen.

3.3. Art. 5 des Baureglements der Gemeinde P. vom 23. Dezember 1994 (nachstehend: Baureglement) sieht für die Wohnzone W1a, welcher auch das Grundstück Nr. 000 zugeordnet ist, eine Ausnutzungsziffer von 0.35 vor. Die planlich ausgewiesene Ausnutzung von 1'933.8 m² (= Summe der Ausnutzungen gemäss den Grundrissplänen 1-6 in act. G 12/3) unterschreitet damit die reglementarisch zulässige Ausnutzung von 1'954.4 m² (0.35 x 5'584 m²).

3.4. Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt die zuständige Gemeindebehörde. Wird die Ausnutzung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnutzung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (Art. 62 BauG).

Die Parzelle Nr. 000 wird im Rahmen der Erstellung der sechs Wohngebäude in entsprechende Einzelparzellen aufgeteilt werden. Die Beschwerdeführer machen im vorliegenden Verfahren erstmals geltend, dass die Baubewilligung keine Auflage betreffend eine Vereinbarung zum Transfer der Ausnutzung zwischen den künftigen Wohnparzellen enthalte (act. G 9 S. 9 Ziff. 2.5). Hierzu ist festzuhalten, dass nach Art. 61 Abs. 3 VRP neue Begehren im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässig sind. Als neues Begehren gilt auch die Änderung bzw. Ergänzung des tatsächlichen



Fundaments eines Verfahrens (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 637 mit Hinweis; vgl. auch Urteil B 2011/151 vom 20. März 2012, E. 1.2). Soweit die Beschwerdeführer die Frage der Ausnutzungsbelastung im vorliegenden Verfahren erstmals einbringen, kann darauf nicht eingetreten werden. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, bliebe zu beachten, dass die Abparzellierung des Grundstücks Nr. 000 nach der gesetzlichen Regelung von Art. 62 BauG zu erfolgen hat, indem die Ausnutzungsbelastung der einzelnen Parzellen festzulegen und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist. Unter diesen Umständen bedürfte es, wie der Beschwerdegegner zu Recht ausführen lässt (act. G 17 S. 3), keiner zusätzlichen Auflage in der Baubewilligung.

4. Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (Art. 57 Abs. 1 BauG). Im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen ist die Grösse der Gebäudeabstände festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 57 Abs. 2 BauG). Nach Art. 5 Baureglement beträgt der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W1a 12 m und der kleine Grenzabstand 6 m. Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den anderen Gebäudeseiten einzuhalten (Art. 10 Abs. 1 Baureglement). Weist eine Baute zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Seiten gestatten (Art. 10 Abs. 3 Baureglement). Für Anbauten gilt ein verminderter Grenzabstand von 3 m (Art. 18 Abs. 3 Baureglement).

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, die Häuser 1-6 würden nach Süden sowie Westen annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweisen. Es sei daher zulässig, auf die Süd- sowie Westseite der Gebäude einen Grenzabstand von je 9 m ($12 + 6 / 2$) anzuwenden. Der massgebende Gebäudeabstand betrage damit 15 m. Aus den eingereichten Plänen sei ersichtlich, dass dieser zwischen sämtlichen sechs Gebäuden eingehalten sei. Der Abstand der Häuser 1, 3 und 5 zur östlichen Grundstücksgrenze betrage mindestens 11 m oder mehr und auch die Häuser 2, 4 und 6 würden den zur westlichen Grundstücksgrenze erforderlichen Abstand von 9 m einhalten. Der gegen die B.-strasse in Richtung Norden geforderte Strassenabstand



von 4 m (Art. 14 Abs. 1 Baureglement) werde durch die Häuser 1 und 4 mit knapp 5 m Abstand ebenfalls eingehalten. Gleiches gelte für die Häuser 3 und 6 betreffend des gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze geltenden Abstands von 9 m.

Dementsprechend sei auch die von der Beschwerdebeteiligten verfügte Auflage betreffend erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen im Moment der angestrebten Parzellierung des Gesamtgrundstücks nicht nur zulässig, sondern angesichts des Umstands, dass die Abstandsbeurteilung in Anwendung von Art. 10 Abs. 3 Baureglement erfolge, auch sinnvoll (act. G 2/1 S. 23f).

4.1. Unbestritten blieb die im vorinstanzlichen Entscheid mit Hinweis auf Art. 20 des Baureglements bestätigte Zulässigkeit der fassadenbündigen Anordnung von Lift und Treppenhaus (act. G 2/1 S. 19f). Hingegen lassen die Beschwerdeführer weiterhin beanstanden, dass die Wohnzimmer der Gebäude - mit versetzter Anordnung (Häuser 2, 4 und 6) bzw. im Vergleich zum übrigen Gebäude verschmälert (Häuser 1, 3 und 5) - als Anbauten behandelt worden seien und dafür der verminderte Grenzabstand von 3 m angewendet worden sei. Damit umgehe das Bauprojekt die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften in gesetzwidriger Weise (act. G 10 S. 9).

Das Baugesetz definiert Anbauten als baubewilligungspflichtige Tatbestände (Art. 78 Abs. 2 lit. a BauG; Heer, a.a.O., Rz. 686). Als Anbaute gelten gemäss baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauten. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Anwendung kommende Kriterien sind dabei insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (VerwGE B 2010/16 vom 11. Mai 2010 [= GVP 2010 Nr. 41], E. 3, und VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007 mit Hinweis auf P. Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, S. 230, und A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Aufl., Bern 1995, Rz. 10 zu Art. 12, in: www.gerichte.sg.ch). Gemäss Art. 18 Abs. 1 des



Baureglements sind Anbauten ein Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von maximal 45 m², die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe aufweisen. Nach dem bereits erwähnten Art. 18 Abs. 3 Baureglement dürfen Anbauten in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 3 m erstellt werden.

Bei der Festlegung der Regelbauvorschriften kommt der Gemeinde Autonomie zu, wobei sie nicht von den im Baugesetz festgelegten Definitionen (Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer usw.) abweichen darf (Heer, a.a.O., Rz 64f). Eine Definition des Begriffs der Anbaute findet sich im Baugesetz nicht. Mit der Vorinstanz ist von einer Regelungsabsicht der Beschwerdebeteiligten auszugehen, Wohnnutzungen in Anbauten nicht ausschliessen zu wollen (act. G 14 S. 3). Dies ergibt sich unbestritten (act. G 9 S. 13 Ziff. 3.5.4) bereits aus dem Wortlaut von Art. 18 Abs. 1 Baureglement, gemäss welchem Anbauten ein Vollgeschoss (und damit anrechenbare Geschossflächen) aufweisen dürfen. Eine diesbezügliche (ausfüllungsbedürftige) Lücke im Baureglement ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 9 S. 14) nicht ersichtlich: Anbauten sind zum einen nur unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 18 Baureglement zulässig und weisen daher im Vergleich zur Hauptbauteile ein untergeordnetes Bauvolumen auf; zum anderen müssen sie lediglich einen verminderten Grenzabstand einhalten. Im Zusammenhang mit der Bewilligung von Anbauten, wie sie vorliegend zur Diskussion stehen, kann nicht zum vornherein von sinn- und zweckwidriger Gesetzesanwendung (act. G 9 S. 14) gesprochen werden, wenn beachtet wird, dass die Gemeinde grundsätzlich auch die Möglichkeit hätte, erheblich kleinere Abstände zwischen den Hauptbauten zu definieren. In diesem Zusammenhang blieb sodann der Hinweis des Beschwerdegegners unwidersprochen, wonach in der Gemeinde P. Anbauten mit Wohnnutzung sei jeher bewilligt würden (act. G 17 S. 6). Eine optimale Nutzung der Bauzonenreserven im Sinn der Zulassung der Wohnnutzung von Anbauten entspricht überdies dem raumplanungsrechtlichen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens (vgl. act. G 10/6 S. 2). Der von den Beschwerdeführern zitierten interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (act. G 9 S. 13 Ziff. 3.5.4) ist der Kanton St. Gallen nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz (act. G 14 S. 3) nicht beigetreten.



4.2. Die Wohnzimmer der Häuser 1, 3 und 5 sind auf der Südseite und diejenigen der Häuser 2, 4 und 6 auf der Westseite angebaut. Sie sind eingeschossig, weisen ein Flachdach auf und sind zwischen 3 und 3.5 m hoch. Die Wohnzimmer-Grundflächen betragen zwischen 29.4 m² (Haus 1 und 2) und 35.8 m² (Haus 4 und 6; vgl. Nachtragsbaugesuch vom 7. Mai 2012 mit Korrekturplänen; act. G 12/3/1 und 12/3/11). Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, im Vergleich zu den Hauptbauten seien die angebauten Wohnzimmer nicht nur farblich anders gestaltet, sondern würden zudem eine andere Materialisierung aufweisen; sie seien daher rein optisch deutlich als Anbauten erkennbar. Aus den Korrekturplänen (act. G 12/3/11 Beilage) sei zudem ersichtlich, dass die ursprünglich zwischen Wohnzimmeranbauten und Esszimmer/Küche vorhandene leichte Schiebetüre durch eine Wand in massiver Bauweise ersetzt werde; die Verbindung zwischen diesen beiden Bereichen erfolge neu durch eine Tür mit 0.9 m Normbreite. Die Wohnzimmer seien damit konstruktiv derart von den Hauptbauten getrennt, dass diese ohne Weiteres getrennt werden könnten, ohne dass in die bauliche Substanz der Hauptbauten eingegriffen werden müsste und ohne dass deren Funktionalität oder Nutzung in Frage gestellt wäre. Der Umstand, dass die Wohnzimmer Wohnzwecken und damit gegenüber den Hauptbauten einer nicht untergeordneten Nutzung dienen würden, ändere nichts an der Qualifikation als Anbauten. Das Baureglement kenne hinsichtlich der Wohnnutzung von Anbauten keine Beschränkungen (act. G 2/1 S. 21f).

Die auf der Südseite angebauten Wohnzimmer der Häuser 1, 3 und 5 und diejenigen der Häuser 2, 4 und 6 auf der Westseite erscheinen von der architektonischen Gestaltung her als von den Hauptgebäuden unabhängige Bestandteile (vgl. act. G 11/2, Pläne Nord- und Südfassaden Häuser 1-2/3-4/5-6 sowie West- und Ostfassaden Häuser 1-6). Sie halten unbestrittenermassen die Dimensionen einer Anbaute nach Art. 18 Abs. 1 Baureglement ein. Die streitigen Bauteile verlaufen mit klar wahrnehmbarer Trennung zur Fassade der Hauptgebäude und sind insofern den Hauptgebäuden optisch untergeordnet, als sie deren Höhe nicht erreichen. Sie präsentieren sich m.a.W. als abgegrenzte Teile der Hauptgebäude und könnten unbestritten entfernt werden, ohne dass die Hauptgebäude konstruktiv verändert werden müssten. Sodann erschiene eine funktionale Abtrennung der Wohnzimmer insofern möglich, als das Wohnen diesfalls in den gemäss Baugesuchsplänen den Bereichen "Esszimmer-Küche" gewidmeten Räumen stattfinden oder allenfalls eines der drei Zimmer (1 und 2,



Eltern) als Wohnraum genutzt werden könnte. Insofern kann auch von einer funktionalen Selbständigkeit der Anbauten gesprochen werden, zumal sich eine ständige Nutzung derselben als (Haupt-)Wohnraum (vgl. act. G 9 S. 12 Ziff. 3.5.3) angesichts der räumlichen Verhältnisse nicht aufdrängt. Entsprechend sind auch die Hauptbauten autark bzw. in ihrer Nutzung nicht von den Anbauten abhängig. Hinsichtlich der Materialisierung der Anbauten ist im Baugesuchsformular festgehalten, dass die Hauptbauten verputzt und die Anbauten mit Platten verkleidet werden, wobei deren Farbe später festgelegt wird (act. G 12/2, Baugesuchsformular vom 7. Mai 2012, Rubrik "Konstruktions- und Materialangaben"). Diese Angaben werden für die Bauherrschaft - entgegen der Annahme der Beschwerdeführer (act. G 9 S. 11 Ziff. 3.5.2) - nach rechtskräftiger Bewilligung verbindlich (vgl. act. G 14 S. 2 Ziff. 3). Die konstruktive Trennung der angebauten Wohnzimmer zum Hauptgebäude wurde im Rahmen des Nachtragsbaugesuchs vom 7. Mai 2012 insofern vollzogen, als massive Aussenwände die beiden Teile separieren und der Zugang zum Anbau (anstelle der zuerst vorgesehenen Schiebetüren) durch eine Tür in Normbreite erfolgt (act. G 12/3/1). Der Einwand der Beschwerdeführer, wonach diese bauliche Massnahme lediglich vorgeschoben und durch einen geringfügigen Eingriff (nachträglich) wieder entfernt werden könne (act. G 9 S. 12), vermag nichts zur Beantwortung der streitigen Frage beizutragen bzw. stellt keinen Anlass für eine veränderte Beurteilung dar. Insgesamt lässt es sich somit nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Qualifizierung der Wohnzimmer als Anbauten als rechtmässig bestätigte. Ein Anlass, diesbezüglich in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen, besteht für das Verwaltungsgericht, dessen Kognition auf die Korrektur von Rechtsfehlern beschränkt ist (Art. 61 Abs. 1 VRP), nicht.

4.3. Die Beschwerdeführer lassen im Weiteren ausführen, dass die von Art. 18 Abs. 1 Baureglement genannten volumetrischen Anforderungen an Anbauten gemäss Planunterlagen nur unter der Voraussetzung eingehalten seien, dass für die Anbauten gesonderte Niveaupunkte angenommen würden. Sie beanstanden, dass die Anbauten über eigene Niveaupunkte verfügen dürfen. Die Annahme eines eigenen Niveaupunktes lasse Anbauten im Vergleich zur Hauptbaute gleichwertig erscheinen, was aber von Gesetzes wegen nicht der Fall sein dürfe. Anbauten seien definitionsgemäss untergeordnete, sich an eine Hauptbaute anlehrende Baukörper. Anbauten kämen dadurch nicht nur in den Genuss verringerter Gebäude- und Grenzabstände, sondern



würden gleichzeitig von einer anderen Höhenlage profitieren als die Hauptbauten. Werde vorliegend auf die Anbauten derselbe Niveaupunkt angewendet wie auf die übrigen Gebäude, wäre die für Anbauten geltende Gebäudehöhe bei den Wohnzimmern aller Häuser mit Ausnahme von Haus 4 überschritten (act. G 9 S. 11 Ziff. 3.5.1). Der Beschwerdegegner vertritt demgegenüber die Auffassung, dass für einen eigenen Baukörper (Anbauten) der Niveaupunkt separat zu ermitteln sei, um die im Baureglement (Art. 18) vorgeschriebenen Masse zu definieren.

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (Art. 60 Abs. 1 BauG). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG; zum Begriff des "gewachsenen Bodens" vgl. VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch). Für Anbauten erscheint es insofern gerechtfertigt, die Gebäudehöhe und damit auch den Niveaupunkt separat festzulegen, als diese wie dargelegt (vorstehende E. 4.1) definitionsgemäss von der Hauptbaute konstruktiv getrennt sind (vgl. dazu auch Ch. Häuptli, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, Rz 32 und 35 zu § 49, im Zusammenhang mit terrassierten und gestaffelten Bauten). Der von den Beschwerdeführern angeführte Umstand allein, dass die Anbauten auf diese Weise von einer anderen Höhenlage als die Hauptbauten profitieren würden, vermag keine rechtsfehlerhafte Handhabung durch die Vorinstanz darzutun.

Unbestritten blieb im Übrigen die Feststellung im vorinstanzlichen Entscheid, wonach die im Grenzbereich zwischen Grundstück Nr. 000 sowie den Grundstücken Nr. 003 und 0004 bestehende Hecke im Schutzplan vom 15. Juli 2005 als geschützte Hochhecke bezeichnet werde und dieser gegenüber mangels Anwendbarkeit von Art. 8 Baureglement kein Mindestabstand ab Stockgrenze eingehalten werden müsse (act. G 2/1 S. 25).

5. Nach Lehre und Rechtsprechung ist es mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör vereinbar, einem unterlegenen Baueinsprecher amtliche Kosten aufzuerlegen (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, 2004, S. 38f. mit Hinweisen). Im Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung



(Ziff. 10.01; sGS 821.5) ist für die Erhebung von Gebühren für Einspracheentscheide ein Rahmen von Fr. 50.-- bis Fr. 5'000.-- vorgesehen. Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid die von der Beschwerdebeteiligten auferlegte Einsprachegebühr von Fr. 100.-- je Einsprecher bzw. von gesamthaft Fr. 1'900.-- (act. G 2/1 S. 26; Rekurs Nr. 12-12). Im Weiteren sei nicht ersichtlich, welche öffentlichrechtlichen Vorschriften gegen die Bewilligung des zu Korrekturzwecken erforderlichen Nachtragsbaugesuchs sprechen würden. Die Beschwerdebeteiligte habe daher die Nachtragsbaubewilligung Nr. 1 vom 31. August 2012 zu Recht erteilt, die Einsprache dagegen abgewiesen und eine Einsprachegebühr von je Fr. 30.-- erhoben (act. G 2/1 S. 26f; Rekurs Nr. 12-5417). Die Beschwerdeführer lassen demgegenüber die Auferlegung von Einsprachegebühren von Fr. 100.-- je Einsprecher mit dem Hinweis beanstanden, dass diese zusammen mit dem Bau- und Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2011 (act. G 11/3/39) vollumfänglich aufgehoben worden wären, hätte der Bauherr nicht das mit Nachtragsbewilligung Nr. 1 bewilligte Korrektorgesuch, welches Gegenstand des Rekursverfahrens Nr. 12-5417 bilde, eingereicht. Im Übrigen sei eine pro-Kopf-Bemessung der Einsprachegebühr unverhältnismässig, wenn es sich um eine Sammeleinsprache handle. Bei einer solchen bemesse sich der Aufwand, welcher der Gebührenbemessung zugrundeliege, nicht nach der Anzahl der Vertretenen, sondern nach dem Aufwand insgesamt. Eine Multiplikation der Gebühr nach Anzahl der Einsprecher sei unverhältnismässig (act. G 9 S. 15).

Wie dargelegt kann eine Einsprachegebühr nur einer unterliegenden Partei auferlegt werden. Die von den Beschwerdeführern gegen die ursprüngliche Baubewilligung erhobene Einsprache erwies sich im Nachhinein insofern als begründet, als der Beschwerdegegner im Rahmen des Rekursverfahrens ein Nachtragsbaugesuch einreichte, mit dem er die im Einspracheverfahren als für Anbauten als ungenügend gerügte konstruktive Trennung der Wohnzimmer vollzog (act. G 11/1/19). Auch die Vorinstanz anerkennt, dass der Rekurs Nr. 12-12 in diesem Umfang hätte gutgeheissen werden müssen (act. G 2/1 S. 27). Hieran vermag der vom Beschwerdegegner angeführte Umstand, dass im Einspracheverfahren alle erdenklichen Einwände vorgebracht worden seien, sich dieses Verfahren entsprechend aufwändig gestaltet habe und die Gebühr von Fr. 1'900.-- den Aufwand der Gemeinde nicht zu decken vermöge (act. G 17 S. 6), nichts zu ändern. Die Kostenauflegung gegenüber den



Beschwerdeführern im Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2011 lässt sich mit Blick auf die zu Recht erhobene Einsprache nicht aufrecht erhalten.

6. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Nachtragsbaubewilligung vom 31. August 2012 zu Recht erteilt und damit der gegen den Einspracheentscheid vom 14. August 2012 (act. G 12/3/10) erhobene Rekurs Nr. 12-5417 von der Vorinstanz zu Recht abgewiesen wurde. Hingegen wurde der gegen den Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2011 (act. G 11/3/39) erhobene Rekurs Nr. 12-12 insofern teilweise gegenstandslos, als der Beschwerdegegner während des Rekursverfahrens das Nachtragsbaugesuch stellte, in welchem er die Anliegen der Rekurrenten teilweise berücksichtigte bzw. anerkannte (act. G 11/1/19, G 12/3/1). In dieser Situation hätte der Rekurs Nr. 12-12 nur insoweit abgewiesen werden dürfen, als er (durch die Anerkennung von Seiten des Beschwerdegegners) nicht gegenstandslos geworden war. Würde der Rekurs Nr. 12-12, wie dies die Vorinstanz gemacht hat, ohne Hinweis auf die teilweise Gegenstandslosigkeit abgewiesen, würde im Ergebnis das (mangelhafte) ursprüngliche Baugesuch bestätigt. Eine vollumfängliche Abweisung des Rekurses Nr. 12-12 lässt sich nicht allein mit dem Hinweis begründen, der Rekursgegner habe den festgestellten Mangel der Baubewilligung zwischenzeitlich durch Einreichung eines Nachtragsbaugesuchs behoben (act. G 2/1 S. 27), zumal die Rekuserhebung sich gerade durch die Einreichung des Nachtragsbaugesuchs als angebracht erwiesen hatte. Richtigerweise berücksichtigte die Vorinstanz denn auch die Tatsache des berechtigterweise erhobenen Rekurses Nr. 12-12 bei der Kostenverlegung (act. G 2/1. 27f).

6.1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist somit Ziff. 2 des angefochtenen Rekursentscheids aufzuheben und wie folgt neu zu fassen: der Rekurs Nr. 12-12 wird, soweit nicht gegenstandslos geworden, abgewiesen und die mit Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2011 auferlegte Gebühr von je Fr. 100.-- (act. G 11/3/39) aufgehoben. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ein nur geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen - wie es hier vorliegt - wird bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt (VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014, E. 7; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 94). Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens sind somit den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von



Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Hinzu kommen die Kosten der Verfügung des Verwaltungsgerichtspräsidenten vom 25. April 2013. An die Kosten von insgesamt Fr. 3'300.-- wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- angerechnet. Die Kostenverlegung im vorinstanzlichen Entscheid bleibt unverändert.

6.2. Bei diesem Verfahrensausgang (kein mehrheitliches Obsiegen) besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP; vgl. R. Hirt, a.a.O., S. 182 ff.). Die Beschwerdebeteiligte hat keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 829). Hingegen kommt ein solcher Anspruch dem Beschwerdegegner zu (Art. 98bis VRP). Sein Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Eine Entschädigung von Fr. 2'000.-- (einschliesslich Barauslagen; zuzüglich Mehrwertsteuer) für das Beschwerdeverfahren erscheint als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziff. 2 des angefochtenen Rekursentscheids aufgehoben und wie folgt neu gefasst: der Rekurs Nr. 12-12 wird, soweit nicht gegenstandslos geworden, abgewiesen und die mit Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2011 auferlegte Gebühr von je Fr. 100.-- aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 3'300.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'000.--.

3./ Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner ausseramtlich mit Fr. 2'000.-- (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

V. R. W.

Publikationsplattform

St.Galler Gerichte



Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

Dr. Walter Schmid