

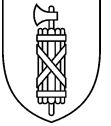


Fall-Nr.: B 2025/10
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 23.09.2026
Entscheiddatum: 29.06.2026

Entscheid Verwaltungsgericht, 29.06.2026

Baurecht, Erschliessung, Art. 26 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1 bis 3 BV; Art. 19 Abs. 1, Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG; Art. 4 WEG; Art. 66 Bst. a, Art. 67 Bst. a PBG. Abgrenzung einer blossen Hauszufahrt zu einer Anlage der Feinerschliessung (Öffentlicherklärung einer bestehenden privaten Zufahrt als Gemeindestrasse dritter Klasse / Aufklassierung eines bestehenden Gemeindewegs erster Klasse zu einer Gemeindestrasse dritter Klasse): Bei der Erschliessung von zwei Grundstücken kann nicht bereits in jedem Fall ein öffentliches Interesse an der Widmung einer bestehenden privaten Zufahrt bzw. an einer Aufklassierung eines bestehenden Gemeindewegs als öffentliche Gemeindestrasse dritter Klasse angenommen werden. Das öffentliche Interesse ist grundsätzlich von einer Einzelfallbeurteilung abhängig zu machen. Im vorliegenden Fall ist die bestehende Zufahrt zum Baugrundstück, soweit sie nicht bereits als Gemeindeweg erster Klasse gewidmet und das Baugrundstück nicht unmittelbar an die weiterführende Gemeindestrasse zweiter Klasse angrenzt, mittels Dienstbarkeit privatrechtlich gesichert. Ein über das Einzelinteresse der Bauherrschaft hinausgehendes Interesse an der Klassierung der Zufahrt als Gemeindestrasse dritter Klasse zur Erschliessung des Baugrunds für den Motorfahrzeugverkehr ist unter diesen Umständen zu verneinen (E. 2-2.2), (Verwaltungsgericht, B 2025/10)

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht

Abteilung I

Entscheid vom 29. Juni 2026

Besetzung	Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger
Geschäftsnr.	B 2025/10
Verfahrens- beteiligte	A. __ und B. __, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Marty Gmür Galbier Rechtsanwälte, Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach 253, 9501 Wil, Beschwerdeführer, gegen Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, C. __, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jörg Frei, SwissLegal asg.advocati, Kreuzackerstrasse 9, 9000 St. Gallen, Beschwerdegegnerin, D. __, vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Sebastian Kaufmann, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen, Beschwerdegegner, Politische Gemeinde Z. __, Beschwerdebeteiligte,
Gegenstand	Baubewilligung



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.____ und B.____ sind Eigentümer der Parzelle Nr. 0000_ , Grundbuch Z.____. Im Südosten grenzt das Grundstück an die unüberbaute Parzelle Nr. 0001_ im Eigentum der Politischen Gemeinde Z.____. Gemäss dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ (vom Baudepartement [BD] genehmigt am 25. November 1992) ist das Grundstück Nr. 0000_ der Wohnzone W2 und die Parzelle Nr. 0001_ der Grünzone zugewiesen. Über das Grundstück Nr. 0000_ führt ab der E.____-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse, Parzelle Nr. 0002_) eine rund 50 m lange asphaltierte Zufahrt. Auf den ersten etwa 13,5 m ab der E.____-strasse verläuft sie je auf einer Breite von 1,5 m sowohl über die Parzellen Nr. 0000_ als auch über das Grundstück Nr. 0001_ , ab etwa 20 m vollumfänglich auf einer Breite von 3,0 m nurmehr über die Parzelle Nr. 0000_ (ab 35 m in einer Breite von rund 4 m). Am 17. Januar 1950 liessen die damaligen Eigentümer der Parzellen Nrn. 0001_ und 0000_ ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht auf die E.____-strasse (Gesamtbreite des Fahrwegrechts: 3,00 m) im Grundbuch eintragen. Über eine Strecke von rund 20 m ab der E.____-strasse ist die Zufahrt auf Parzelle Nr. 0000_ als Gemeindeweg erster Klasse (F.____-weg) klassiert. Darüber verläuft gemäss dem Fuss-, Wander- und Radwegplan des Kantons St. Gallen die Wanderoute 13.013 Y.____-Z.____. Im Gemeindestrassenplan ist darauf ein Wanderweg mit Hartbelag festgesetzt.¹

B.

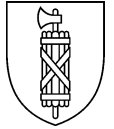
Am 16. August 2021 bewilligte die Baukommission Z.____ ein vom 2. bis 15. Juli 2021 öffentlich aufgelegtes Gesuch von A.____ und B.____ für den Neubau eines Zweifamilienhauses, Erstellen eines Pools und Abbruch des am 21. April 1950 bewilligten Einfamilienhauses Assek.-Nr. 0003_ auf Parzelle Nr. 0000_ . Bis auf den Abbruch des Einfamilienhauses im Jahr 2022 wurde von dieser Baubewilligung kein Gebrauch gemacht.²

C.

Mit Gesamtentscheid vom 1. Juli 2024 (zugestellt am 5. Juli 2024) bewilligte die Baukommission Z.____ ein vom 29. September bis 12. Oktober 2023 öffentlich aufgelegtes Bauge-such von A.____ und B.____ vom 21./22. August 2023 für den Neubau eines Mehrfamilienhaus-es mit drei Wohnungen auf Parzelle Nr. 0000_ unter Nebenbestimmungen und gleichzei-tiger Eröffnung aller kommunalen und kantonalen Bewilligungen und wies die dagegen von C.____ und D.____ erhobenen öffentlich-rechtlichen Einsprachen ab. Die privatrechtlichen

¹ Vgl. act. 8/1, act. 11/6/10, Beilage 3 zu act. 11/6/24, <https://www.geoportal.ch>; Stand: 8. Juni 2026.

² Vgl. act. 7, S. 3 f. Ziff. III/1, IV/A/2, act. 11/6/40, Ziff. 2; act. 11/14, <https://www.geoportal.ch>; <https://publikationen.sg.ch>, Publ.-Nr. 00.048.878; https://____.ch > Aktuelles > 2021 > Mitteilungen der Baukommission vom 25. August 2021, alle Stand: 8. Juni 2026.



Immissionseinsprachen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) wies sie ab. Für die übrigen privat-rechtlichen Einsprachen eröffnete sie eine Frist von 30 Tagen zur Einleitung eines zivilrechtlichen Verfahrens.³

D.

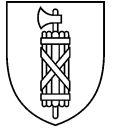
Dagegen rekurrierten C.____ und D.____ am 22. Juli 2024 (Verfahren 24-5235 und 24-5236) an das Bau- und Umweltdepartement (BUD). Am 18. September 2024 reichte das Tiefbauamt (TBA) einen Bericht des kantonalen Strasseninspektorats vom 17. September 2024 ein. Der Leiter Bewilligungen der Stadt Z.____ reichte am 24. September 2024 im Verfahren 24-5236 eine korrigierte Bruttogeschossflächenberechnung und am 8. Oktober 2024 im Verfahren 24-5235 die Baubewilligung für den Umbau des abgebrochenen Einfamilienhauses Assek.-Nr. 0003_ auf Parzelle Nr. 0000_ mitsamt Grundriss vom 19. Oktober 1999 nach. In der Eingabe vom 8. Oktober 2024 hielt er fest, das abgebrochene Wohnhaus auf Parzelle Nr. 0000_ sei ursprünglich am 21. April 1950 als Einfamilienhaus bewilligt und gemäss dem im Jahr 1999 bewilligten Baugesuch zu einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen umgebaut worden. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2024, unterzeichnet vom Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements, vereinigte das BUD die Rekursverfahren 24-5235 und 24-5236, hiess beide Rekurse gut (Dispositiv-Ziff. 1a und 1b) und hob den Gesamtentscheid der Baukommission Z.____ vom 1. Juli 2024 auf (Ziff. 1c).⁴

E.

Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 17. Dezember 2024 erhoben A.____ und B.____ (Beschwerdeführer) am 15. Januar 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer. Nachdem der verfahrensleitende Abteilungspräsident am 11. Februar 2025 ein Sistierungsbegehren der Beschwerdeführer vom 7. Februar 2025 abgewiesen hatte, ergänzten diese ihre Beschwerde am 28. Februar 2025 mit einer Begründung und dem Sinn nach mit dem Eventualantrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Streitsache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz oder – unter Aufhebung des Gesamtentscheids vom 1. Juli 2024 – an die Baukommission der Politischen Gemeinde Z.____ (Beschwerdebeteiligte) zurückzuweisen. Am 12. März 2025 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Am 3. April 2025 trug die Beschwerdebeteiligte auf Gutheissung der Beschwerde und Bestätigung der Baubewilligung vom 1./5. Juli 2024 an. Am 7. April 2025 beantragte C.____ (Beschwerdegegnerin), es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer. Am 25. April 2025 stellte D.____ (Beschwerdegegner) den Antrag, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten-

³ Act. 11/6/1-17, 19, 20, 22.

⁴ Act. 2, act. 11/1, 8, 14, act. 12/1, 8, 10.



und Entschädigungsfolge. Am 23. Mai 2025, vervollständigt am 12. Juni 2025, nahmen die Beschwerdeführer zu den Eingaben der Gegenparteien Stellung. Am 30. Juni 2025 liess sich der Beschwerdegegner nochmals vernehmen. Am 18. Mai 2026 wurde die formlose Sistierung des Verfahrens aufgehoben, die auf Antrag der Beschwerdeführer am 29. Januar 2026 angeordnet worden war.⁵

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig.⁶ Die Beschwerdeführer sind zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 15. Januar 2025 erfolgte unter Berücksichtigung des Stillstands der Beschwerdefrist vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar⁷ rechtzeitig (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP) und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 28. Februar 2025 formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten.

2.

Im Mittelpunkt der Auseinandersetzung steht die Frage, ob die Vorinstanz den Gesamtentscheid der Baukommission der Beschwerdebeteiligten vom 1. Juli 2024 mit der Begründung aufheben durfte, das Baugrundstück Nr. 0000_ verfüge strassenmässig über keine öffentlich-rechtlich gesicherte Feinerschliessung.⁸

Die Baukommission hatte im Einspracheentscheid vom 1. Juli 2024 erwogen,⁹ das Baugrundstück Nr. 0000_ sei über die E.___-strasse hinreichend erschlossen. Die Hauszufahrt führe über einen schmalen, bis zur E.___-strasse reichenden Landstreifen zum grössten Teil über das Baugrundstück und werde im unteren Bereich der Zufahrt mit einem mittels Dienstbarkeitsvertrag gesicherten Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle Nr. 0001_ ergänzt. Mit einer Breite von 3,00 m sei die private Zufahrt ausreichend dimensioniert.

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor,¹⁰ das Baugrundstück Nr. 0000_ sei über die E.___-strasse hinreichend erschlossen. Dieser Strasse komme nebst einer

⁵ Act. 1, 5-7, 10, 14-16, 19, 25-27, 31, 33, 35-40.

⁶ Vgl. dazu Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP.

⁷ Vgl. dazu Art. 30 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 Bst. a der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO.

⁸ Act. 2, S. 6-9, 12 f. E. 3, 5; vgl. auch act. 10 Ziff. II/3, siehe dazu auch act. 15 Rz. 15, act. 19 Rz. 7-9, act. 33 Rz. 4.

⁹ Act. 11/6/42, S. 8 f.

¹⁰ Act. 7, S. 2, 4-8 Ziff. II/3, IV/B, act. 25 Ziff. 3, act. 26 Ziff. 4, act. 27 Ziff. 4.



Groberschliessungsfunktion für das Baugebiet in deren Einzugsgebiet auch eine Feinerschliessungsfunktion für die daran anstossenden Grundstücke zu. Die vorhandene Zufahrt ab der E.___-strasse führe einzig zum geplanten Gebäude auf Parzelle Nr. 0000_. Es handle sich um eine blossе Hauszufahrt und um keine Feinerschliessungsanlage zur Erschliessung mehrerer Grundstücke oder weiterer Gebäude. Daran ändere nichts, dass sie teilweise auf Grundlage eines unbegrenzten Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten der Parzelle Nr. 0000_ über das Grundstück Nr. 0001_ verlaufe. Das Baugrundstück Nr. 0000_ bestehe nicht nur aus dem Grund und Boden innerhalb seiner Grenzen, sondern umfasse auch das mit diesem dinglich verbundene unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 0001_. Für den tatsächlichen und rechtlichen Bestand der Hauszufahrt zum projektierten Gebäude auf Parzelle Nr. 0000_ mache es keinen rechtserheblichen Unterschied, ob diese ausschliesslich über Grund und Boden von Parzelle Nr. 0000_ oder auch teilweise über die zu dieser Parzelle gehörende Grunddienstbarkeitsfläche verlaufe. Beides sei zum Bestand der Hauszufahrt gleichwertig. Auch soweit die Hauszufahrt über die Grunddienstbarkeitsfläche auf Parzelle Nr. 0001_ verlaufe, finde der Verkehr einzig zum und vom geplanten Gebäude auf Parzelle Nr. 0000_ und auch innerhalb eines einzigen Grundstückes, auf der Parzelle Nr. 0000_ und der dieser zugehörigen und zuzurechnenden Grunddienstbarkeitsfläche statt. Weder aus dem Wortlaut des Strassengesetzes¹¹ noch aus den diesbezüglichen Materialien¹² ergäbe sich, dass die bestehende Hauszufahrt unzulässig und als Gemeindestrasse dritter Klasse zu widmen sei. Es handle sich dabei nicht um eine öffentliche (Erschliessungs-)Strasse. Die Hauszufahrt sei ferner nicht auf Grundlage des F.___-weges entstanden. Sie werde lediglich von diesem öffentlichen Weg teilweise überlagert.

2.1.

Für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem vorausgesetzt, dass das Land erschlossen ist.¹³ Die politische Gemeinde erschliesst die Bauzonen.¹⁴ Der Begriff der Erschliessung wird für den Wohnungsbau in Art. 4 WEG präzisiert, der zwischen der Grob- und Feinerschliessung unterscheidet. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (vgl. Art. 4 Abs. 2 WEG). Die Kantone können die Anforderungen an die Baulanderschliessung näher bestimmen. In diesem Rahmen sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf

¹¹ sGS 732.1, StrG, Fassung vom 29. Juli 2025, nGS 2025-034.

¹² Botschaft des Regierungsrates zum StrG vom 28. Mai 1986, ABI 1986 1585 (nachfolgend: Botschaft), 1619 f.

¹³ Vgl. Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, SR 700, RPG; siehe dazu auch Art. 66 Bst. a des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1, PBG, wonach Land baureif ist, wenn eine hinreichende Erschliessung besteht.

¹⁴ Vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG, Art. 5 Abs. 2 Satz 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, SR 843, WEG, in Verbindung mit Art. 11 PBG.



die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen.¹⁵

Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 67 Bst. a PBG). Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Zu einer hinreichenden Zufahrt in Wohnzonen gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück. Demgegenüber gehören Hauszufahrten nicht zur Feinerschliessung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 WEG. Sie verbinden ein Grundstück mit der Anlage der Feinerschliessung. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu.¹⁶

Gemäss der Vorinstanz muss die bestehende Zufahrt auf den Parzellen Nrn. 0001_ und 0000_ in den Gemeindestrassenplan als Gemeindestrasse dritter Klasse im Sinne von Art. 8 Abs. 3 StrG aufgenommen und dem Gemeingebrauch gewidmet werden¹⁷ bzw. von einem Gemeindeweg erster Klasse zu einer Gemeindestrasse dritter Klasse aufklassiert werden,¹⁸ um die Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 0000_ rechtlich sicherzustellen. Eine solche Massnahme stellte eine Eigentumsbeschränkung zu lasten der Beschwerdeführer dar. Sie bedürfte einer gesetzlichen Grundlage und müsste durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein.¹⁹ Für die Öffentlicherklärung einer Strasse ist massgeblich, ob sie der Fein- oder Groberschliessung mehrerer Grundstücke oder einer grösseren Anzahl von Wohnstätten dient. Bei Zufahrten und Zugängen zu einzelnen Grundstücken sowie ausnahmsweise bei Strassen, die lediglich Einzelinteressen dienen und der ausschliesslichen Verfügungsmacht der privaten Grundeigentümer unterliegen, ist ein schutzwürdiges Interesse an deren Öffentlicherklärung in der Regel zu verneinen. Bei der Erschliessung von zwei Grundstücken kann nicht bereits in jedem Fall ein öffentliches Interesse angenommen werden. Vielmehr ist es sachgerecht,

¹⁵ Vgl. Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, RPV; BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 3.3, mit Hinweisen.

¹⁶ Vgl. dazu VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 E. 2.2, mit Hinweisen.

¹⁷ Vgl. dazu Art. 1 Abs. 1 Satz 2 StrG, wonach Strassen öffentlich sind, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet sind.

¹⁸ Vgl. dazu E. 3.3, 3.4, 4.4.4 und 5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 7-9, 12.

¹⁹ Vgl. Art. 26 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1 bis 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV.



das öffentliche Interesse grundsätzlich von einer Einzelfallbeurteilung abhängig zu machen.²⁰ Diesbezüglich ist auch drei neueren verwaltungsgerichtlichen Entscheiden²¹ nichts anderes zu entnehmen. Entgegen anderslautender Darstellung der Vorinstanz in Erwägung 3.1-3.3 des angefochtenen Entscheids²² lässt sich auch aus der Botschaft (1619 f.) nichts entnehmen, das gegen die Einzelfallbeurteilung bei der Erschliessung von zwei Grundstücken spricht.

Ob eine Strasse oder ein Weg als öffentlich bezeichnet werden soll, wieweit gegebenenfalls der Gemeingebrauch gehen soll (d.h. welcher der möglichen Strassenkategorien die Gemeindestrasse zuzuteilen ist) und wie das Ausmass der Erschliessungsanlagen festzulegen und die genügende Zugänglichkeit zu umschreiben ist, ist zwar kantonal-rechtlich geregelt (Art. 1 ff., 7 ff. und 31 ff. StrG sowie Art. 66 Abs. 1 Bst. a und Art. 67 Abs. 1 Bst. a PBG). Die entsprechenden Bestimmungen belassen der Gemeinde jedoch einen erheblichen Ermessensspielraum. Diese ist deshalb in dem hier strittigen Bereich autonom (vgl. dazu Art. 50 Abs. 1 BV; Art. 89 Abs. 1 der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, KV; BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 2.2, mit Hinweis auf BGer 1C_46/2010 vom 28. April 2010 E. 2.2). Unter Vorbehalt der Gemeindeautonomie stellt vor der Vorinstanz als Rekursinstanz auch die Unangemessenheit einen zulässigen Rügegrund dar (BGer 1C_191/2022 vom 16. Mai 2023 E. 2.5, mit Hinweis auf Art. 46 VRG und Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG). Vor dem Verwaltungsgericht können demgegenüber mit Beschwerde nur Rechtsverletzungen geltend gemacht werden (Art. 61 VRP).

2.2.

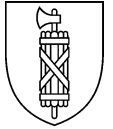
Gemäss den Umgebungsplänen, Massstab 1:100, vom 30. Januar 2023, revidiert am 14. Juni 2024²³, grenzt das von 1950 bis 2022 mit einem Wohnhaus überbaute Baugrundstück Nr. 0000_ bei der Einmündung der bestehenden Zufahrtsstrasse, wenn auch nur auf einer Länge von 1,7 m, an die E.__-strasse an. Unter diesem Aspekt steht einer Klassifizierung als blosse Hauszufahrt nichts entgegen. Zu prüfen ist, ob die konkreten Verhältnisse eine Öffentlicherklärung dieser Zufahrtsstrasse auf den ersten 20 m ab der E.__-strasse erforderlich machen.

²⁰ Vgl. VerwGE B 2018/185 vom 24. Januar 2019 E. 5.1; BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 5.2, je mit Hinweisen, vgl. dazu bereits VerwGE B 2000/43 vom 19. September 2000 E. 4b f., in: GVP 2000 Nr. 18, mit Hinweisen auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, siehe dazu auch Art. 8 Abs. 4 des Entwurfs des BUD vom 11. Dezember 2025 eines X. Nachtrags zum Strassengesetz, wonach auf eine Einteilung als Gemeindestrasse dritter Klasse verzichtet werden kann, wenn Bestand und Nutzung der Strassen, welchen nur untergeordnete Feinerschliessungsfunktion zukommt, mittels Dienstbarkeit privatrechtlich gesichert sind, <https://www.sg.ch> > Vernehmlassungen > Weitere Vernehmlassungen, Stand: 8. Juni 2026.

²¹ VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 E. 2.2; B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 10; B 2021/45 vom 13. Februar 2022 E. 3.2.2.

²² Act. 2, S. 6-8.

²³ Act. 11/6/9 f.



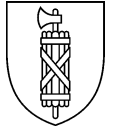
Die Zufahrt ist, soweit sie ab der E.__-strasse über das Grundstück Nr. 0000_ führt, auf den ersten 13,5 m lediglich 1,5 m und erst ab 20 m 3 m breit. Wie die Vorinstanz in Erwägung 3.4 des angefochtenen Entscheids²⁴ nachvollziehbar dargetan hat, kann der 1,5 m schmale Streifen wohl kaum ohne Inanspruchnahme des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Nr. 0001_ mit einem Motorfahrzeug bis zu den geplanten Pflichtparkplätzen auf Parzelle Nr. 0000_ befahren werden²⁵, zumal dieser Streifen als Gemeindeweg erster Klasse eingestuft ist und darüber ein Wanderweg führt, was zu entsprechendem Fussgängerverkehr führt. Dies spricht für eine Öffentlicherklärung der Zufahrt auf Parzelle Nr. 0001_. Daran änderte nichts, falls nur wenige Fussgänger und Wanderer die fragliche Zufahrt frequentierten und es die Beschwerdebeteiligte auf Zusehen hin dulden sollte, dass die nicht klassierte Zufahrtsfläche auf ihrem Grundstück Nr. 0001_ von Fussgängern und Wanderern so begangen wird, als ob die Beschwerdebeteiligte diese Fläche – gleich dem Zufahrtsteil auf Parzelle Nr. 0000_ – als Weg in ihren Gemeindestrassenplan aufgenommen und somit dem Gemeingebrauch gewidmet hätte. Die Parteien gehen aber übereinstimmend davon aus, dass die Grundeigentümer und Bewohner der Parzelle Nr. 0000_ nach einer allfälligen Realisierung des strittigen Bauprojekts privatrechtlich berechtigt sind, die Zufahrt auf Parzelle Nr. 0001_ auf einer Fläche von insgesamt etwa 25,125 m² ([13 m x 1,50 m] + [0.5 x 6.5 m x 1,50 m]) mit Motorfahrzeugen zu befahren, ohne dass dadurch für die Beschwerdebeteiligte als Eigentümerin der Parzelle Nr. 0001_ eine unzulässige Mehrbeanspruchung entsteht.²⁶ Überdies ist die Parzelle Nr. 0001_ der Grünzone zugewiesen und mit Ausnahme des Anteils der Zufahrtsfläche entsprechend unüberbaut.²⁷ Die fragliche Zufahrt wird daher nur vereinzelt mit Motorfahrzeugen für den Unterhalt der sich auf Parzelle Nr. 0001_ befindlichen Gartenanlage befahren. Die Zonenkonformität der bestehenden Zufahrt auf Parzelle Nr. 0001_ steht sodann nicht zur Diskussion. Selbst wenn die Beschwerdeführer demnach (Mitbenutzung Parzelle Nr. 0001_, Gemeindeweg auf Parzelle Nr. 0000_) nicht ausschliesslich über die gesamte Zufahrt verfügen können und auch die Beschwerdebeteiligte als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 0001_ über ein Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle Nr. 0000_ verfügt, ist unter diesen Umständen ein über das Einzelinteresse der Beschwerdeführer hinausgehendes öffentliches Interesse an der Klassierung der Zufahrt auf den Parzellen Nrn. 0001_ und 0000_ als Gemeindestrasse dritter Klasse zur Erschliessung des Baugrunds für den Motorfahrzeugverkehr zu verneinen. Wie die Beschwerdeführer zu Recht ausgeführt haben, liegt eine blossе Hauszufahrt vor. Dies

²⁴ Act. 2, S. 8 f.

²⁵ Vgl. dazu auch Art. 53 Abs. 1 Bst. a des Baureglement der Beschwerdebeteiligten, vom BD teilweise genehmigt am 21. Dezember 2020, BauR, Nachweis Parkplatzbedarf vom 21. August 2023/30. Juni 2023 und Grundriss Untergeschoss vom 30. Juni 2023, revidiert am 14. Juni 2024, act. 11/6/4 und 9.

²⁶ Vgl. dazu Grundbuchauszug vom 17. Januar 1950, letztmals angepasst am 11. Juni 1970, Beilage 3 zu act. 11/6/24.

²⁷ Vgl. dazu Art. 17 Abs. 1 Satz 1 des bis 30. September 2017 gültig gewesenen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015, wonach Grünzonen Gebiete umfassen, die nicht überbaut werden dürfen; zum Übergangsrecht Art. 175a Bst. a PBG.



führt zur Gutheissung der Beschwerde, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung an die Vorinstanz. Bei diesem Ergebnis dahingestellt bleiben kann, ob sich die Beschwerdeführer in Bezug auf die Qualifikation der Zufahrt auf den Grundstücken Nrn. 0000_ und 0001_ als Hauszufahrt auf die Bestandes- und Erweiterungsgarantie (Art. 109 Abs. 1 und 2 PBG) berufen könnten.²⁸ Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdeführer der Vorinstanz einen Verstoß gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) sowie eine Verletzung des Beschleunigungsgebots (Art. 29 Abs. 1 BV) vorwerfen oder einen Anspruch auf Gleichbehandlung (im Unrecht) geltend machen.²⁹

2.3.

Die Vorinstanz hat den Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 1. Juli 2024 ausschliesslich aus erschliessungsrechtlichen Überlegungen aufgehoben. Ob die weiteren Rügen der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners in den vorinstanzlichen Rekursverfahren³⁰ zur Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheides geführt hätten, liess sie offen. Dadurch ist dem Verwaltungsgericht eine abschliessende materielle Beurteilung der Sache verwehrt. Die Angelegenheit ist deshalb gestützt auf Art. 64 in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 VRP an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird die noch nicht beurteilten Rügen der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners zu prüfen und einen neuen Entscheid zu treffen haben; es ist darauf hinzuweisen, dass unter verfahrensökonomischen Gesichtspunkten auch dann eine Prüfung aller Rügen angezeigt ist, wenn die Vorinstanz zum Schluss kommen sollte, dass eine der Rügen oder der von ihr gestützt auf den Amtsbericht des TBA vom 17. September 2024³¹ aufgegriffene Verkehrssicherheitsmangel³² verfährt.

Nicht einzugehen ist vor diesem Hintergrund auf die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 7. April 2025, soweit sie, einer unzulässigen Anschlussbeschwerde gleich, allerdings ohne einen entsprechenden Antrag zu stellen, über die Anträge der Beschwerdeführer hinaus die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Baugesuchs mit Blick auf das Attikageschoss, die Gebäudehöhe, den Balkon, die Ausnützungsziffer und die Gesamtwirkung thematisiert.³³

²⁸ Vgl. dazu E. 4 und 5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 9-13, act. 25 Ziff. 2, act. 27 Ziff. 3, 5, siehe zum Vorliegen einer bewilligungspflichtigen Änderung einer Zufahrt im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG VerwGE B 2025/116 vom 4. November 2025 E. 5.4.1.

²⁹ Act. 7, S. 8-11, act. 25 Ziff. 4, act. 26 Ziff. 5 f., act. 27 Ziff. 5 f.

³⁰ Act. 11/3, act. 12/3, S. 5-9.

³¹ Beilage zu act. 11/8.

³² Vgl. dazu E. 6 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 13, und Art. 65 Abs. 2 StrG.

³³ Vgl. dazu act. 15, S. 7-9 Ziff. III/3-7, Art. 63 VRP; VerwGE B 2024/36 vom 24. September 2024 E. 1.2; B 2023/23 vom 26. Oktober 2023 E. 1 Abs. 3; BGE 145 V 57 E. 10.2, je mit Hinweisen, siehe dazu auch act. 26 Ziff. 3.



3.

Dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Sie haften solidarisch (Art. 96^{bis} VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung³⁴).

Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner die obsiegenden Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss unter solidarischer Haftbarkeit ausseramtlich pauschal mit insgesamt CHF 3'640 (inkl. 4% Barauslagen), zuzüglich Mehrwertsteuer, zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP; Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 ZPO; Art. 30 Abs. 1 Bst. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 f. des Anwaltsgesetzes³⁵, Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Bst. b, Art. 28^{bis}, Art. 29 der Honorarordnung³⁶).

³⁴ sGS 941.12, GKV.

³⁵ sGS 963.70, AnwG.

³⁶ sGS 963.75, HonO.



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von insgesamt CHF 2'500 unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 zurückerstattet.

3.

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner entschädigen die Beschwerdeführer mit je CHF 1820, insgesamt CHF 3640, zuzüglich Mehrwertsteuer, unter solidarischer Haftbarkeit.