



Fall-Nr.:	21-10458
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	20.04.2022
Entscheiddatum:	16.03.2022

BUDE 2022 Nr. 026

Art. 103 PBG: Gemäss der geltenden Naturgefahrenkarte liegt das Baugrundstück in einem Gebiet mit mittlerer Hochwassergefährdung (blau), so dass nach Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG grundsätzlich Objektschutzmassnahmen notwendig sind (Erw. 4.2). Ein Verzicht auf Objektschutzmassnahmen wäre höchstens bei einer geringen Gefährdung oder einem Bagatellfall möglich gewesen. Bereits aufgrund der Baukosten von Fr. 500'000.– kann das Vorhaben schwerlich als geringfügig bezeichnet werden. Sodann findet durch die Umnutzung des Erdgeschosses von Gewerbe in Wohnen vorliegend eine Nutzungsintensivierung statt, welche mit einer erhöhten Gefährdung von Personen einhergeht. Vor diesem Hintergrund kann nicht von einem geringfügigen Umbau im Sinn von Art. 103 Abs. 2 PBG gesprochen werden. Im Übrigen versteht sich von selbst, dass es sich bei den Massnahmen in blauen Gefahrengebieten (Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG) nicht um untergeordnete Einzelheiten ohne Koordinationsbedürfnis handelt, welche im nachlaufenden Verfahren (Art. 149 PBG) behandelt werden können (Erw. 4.4).

BUDE 2022 Nr. 26 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-10458

Entscheid Nr. 26/2022 vom 16. März 2022

Rekurrenten

A.____ und B.____

vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Museumstrasse 35,
9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Beschluss vom 26. Oktober 2021)

Rekursgegnerin

C.____ GmbH

Betreff

Baubewilligung (Innenausbau und Umnutzung)



Sachverhalt

A.

Die C.____ GmbH ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 an der D.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 8. März 1995 in der Kernzone für viergeschossige Bauten (K4). Es ist mit einem historischen zweigeschossigen Giebelhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut. Das Erdgeschoss wurde bisher gewerblich genutzt. Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich je eine Wohneinheit. Das Gebäude ist aber seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt. Es ist Teil einer zusammengebauten Häuserzeile, welche sich gemäss der gültigen Schutzverordnung vom 8. März 1995 im Ortsbildschutzgebiet A befindet. Gemäss der geltenden Naturgefahrenkarte liegt das Grundstück Nr. 001 in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Hochwassergefährdung (blau). Nördlich der Häuserzeile verläuft die E.____strasse, eine Gemeindestrasse zweiter Klasse, auf welcher von Ost nach West Einbahnverkehr herrscht. Südlich der Häuserzeile verläuft die stark befahrene D.____strasse (Kantonsstrasse).

A.____ und B.____ sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 003, welches sich ebenfalls in der Häuserzeile befindet. Desweiteren gehört ihnen das Grundstück Nr. 004, welches auf der anderen Seite der E.____strasse liegt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 14. Dezember 2020 (Eingang) beantragte die C.____ GmbH beim Stadtrat Z.____ die Baubewilligung für den Innenausbau des Gebäudes Vers.-Nr. 002. Die Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss sollten ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Insgesamt sollen somit im Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss je eine Wohneinheit entstehen. Bei der Sanierung sollen auch alle Fenster und die Heizung ersetzt werden. Die Bausumme bezifferte die Bauherrin auf Fr. 500'000.–.

b) Innert der Auflagefrist vom 28. Dezember 2020 bis 11. Januar 2021 erhoben A.____ und B.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Schreiben vom 20. Juli 2021 teilte die kantonale Denkmalpflege (KDP) mit, dass durch das Vorhaben keine unzulässige Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolge.

d) Weil gemäss dem Strassenlärmbelastungskataster an der Südostfassade die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, erteilte das Amt für Umwelt (AFU) am 6. September 2021 die kantonale Zustimmung für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gemäss Art. 31 Abs. 2 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV).



e) Mit Beschluss vom 26. Oktober 2021 erteilte der Stadtrat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ und B.____ ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 16. November 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 27. Dezember 2021 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bau- und Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 26. Oktober 2021 (Nr. 000/2021) sei, mit Ausnahme von Ziff. 28, wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben; das Baugesuch sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

Eventualantrag: Der Bau- und Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 26. Oktober 2021 (Nr. 000/2021) sei, mit Ausnahme von Ziff. 28, wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben; die Angelegenheit sei zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2. Der Bau- und Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 26. Oktober 2021 (Nr. 000/2021) sei, mit Ausnahme von Ziff. 28, wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben; das Baugesuch sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

Eventualantrag: Der Bau- und Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 26. Oktober 2021 (Nr. 000/2021) sei, mit Ausnahme von Ziff. 28, wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben; die Angelegenheit sei zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Rekurrenten machen geltend, dass der angefochtene Beschluss mangelhaft eröffnet worden sei und die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. Namentlich fehle der Energienachweis, der Lärmschutznachweis, der Schallschutznachweis, Angaben zum Hochwasserschutz, Angaben zur Umgebungsgestaltung, Angaben zur Bauinstallation und Angaben zur Parkierung. Auch würden Angaben zu den Fenstern, der Materialisierung und der Farbgebung fehlen.

D.

Mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2022 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die fehlende Eröffnung der am 6. September 2021 erteilten kantonalen Zustimmung des AFU höchstens eine geringfügige und im Rekursverfahren heilbare Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Weiter habe die KDP mit Schreiben vom 20. Juli 2021 fest-



gestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine unzulässige Beeinträchtigung eines Schutzobjekts erfolge und entsprechend keine Zustimmung notwendig sei. Gemäss Rechtsprechung des Bau- und Umweltsdepartementes stelle ein solches Schreiben keine Teilverfügung dar, welche im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen sei.

E.

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

Erwägungen

1.

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 26. Oktober 2021. 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, der angefochtene Beschluss sei mangelhaft eröffnet worden. Die Vorinstanz habe ihnen lediglich den Bau- und Einspracheentscheid eröffnet. Ein genehmigter Plansatz sowie weitere Teilverfügungen (Brandschutztechnische Bewilligung, Teilverfügung KDP, Teilverfügung AFU) seien dagegen nicht eröffnet worden.

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 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehö-



ren 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, 3. Aufl., Zürich/St.Gallen 2014, Art. 29 N 23 ff.).

3.2 Einsprecher haben zwar – basierend auf den Grundsätzen des rechtlichen Gehörs – im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich das Recht, während der öffentlichen Auflage in ein Baugesuch und alle dazugehörenden Formulare, Pläne, Berichte usw. Einsicht zu nehmen. Es ist ihnen auch unbenommen, von diesen Unterlagen auf eigene Kosten Kopien zu erstellen. Das hat aber nicht zur Folge, dass die Bewilligungsbehörde ihnen zusätzlich zum Entscheid über das Baugesuch und die Einsprache (vgl. Art. 157 PBG) auch einen bewilligten (oder nichtbewilligten) Plansatz mit allen zugehörigen Unterlagen zustellen müsste. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten besteht dazu keine rechtliche Verpflichtung (BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 3.5; BDE Nr. 30/2020 vom 21. April 2020 Erw. 4.4.2; BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 2.1; BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 4.1).

3.3 Die Zustimmung des AFU vom 6. September 2021 für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wurde den Rekurrenten – was auch die Vorinstanz einräumt – nicht eröffnet. Die Zustimmungsverfügung bildet Teil der Baubewilligung, weshalb die Rekurrenten ein schutzwürdiges Interesse an der Kenntnisnahme der darin enthaltenen Ausführungen und Ergebnisse haben. Durch die nicht vollständige Eröffnung des Baubewilligungsentscheids wurde das rechtliche Gehör der Rekurrenten verletzt.

3.4 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Ein solcher Verfahrensmangel kann aber unter Umständen durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren geheilt werden. Zumal aber der angefochtene Beschluss – wie nachfolgend zu zeigen ist – ohnehin aufzuheben ist, erübrigt sich eine Heilung der Gehörsverletzung. Entsprechend kann auch offenbleiben, ob die weiteren von den Rekurrenten genannten Unterlagen eröffnet werden hätten müssen.

4.

Die Rekurrenten beanstanden, dass das Baugesuch unvollständig sei. So würden unter anderem – wie auch bereits im Rahmen der Einsprache vorgebracht – Angaben zum Hochwasserschutz fehlen.

4.1 Gemäss Art. 103 PBG genügen Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten den Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz gegen Naturgefahren (Abs. 1). Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert sowie geringfügig umge-



baut und erweitert werden. Nicht mehr geringfügig sind bauliche Massnahmen, die eine Erhöhung des Risikos für Personen und Sachwerte oder eine Nutzungsintensivierung zur Folge haben (Abs. 2). Eine Erhöhung des Risikos für Personen und Sachen dürfte z.B. dann vorliegen, wenn sich der mutmassliche Schadensbetrag bei Eintritt des Risikos aufgrund der Umbaute resp. Erweiterung um mehr als den Nettoinvestitionswert erhöht (W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 103 N 17). In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengelände) sind bauliche Massnahmen zulässig, wenn die Risiken durch angemessene Massnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden können (Abs. 3 Bst. b). In blauen Gefahrengeländen besteht die Pflicht zu situationsgemässen Objektschutzmassnahmen, die gewährleisten müssen, dass die Risiken im zulässigen Bereich gehalten werden können. Welches Risiko zulässig ist, bestimmt sich nach den entsprechenden technischen Richtlinien. Ein Bauvorhaben in roten oder blauen Gefahrengeländen bedarf immer einer fachlichen Begutachtung, um zu entscheiden, ob und welche Objektschutzmassnahmen das Risiko im zulässigen Bereich halten können. Der fachliche Nachweis, dass die Objektschutzmassnahmen genügen, obliegt der Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde legt dann im Bauentscheid die erforderlichen Massnahmen fest oder verweigert die Bewilligung (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, 2491 f.; Handbuch der Rechtsabteilung des Baudepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz, S. 121 f., Stand 6. Mai 2020, abrufbar unter www.sg.ch/recht/planungs-bau-umweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Handbuch_PBG_Rechtsabteilung.html).

4.2 Gemäss der geltenden Naturgefahrenkarte liegt das Grundstück Nr. 001 in einem Gebiet mit mittlerer Hochwassergefährdung (blau), so dass nach Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG grundsätzlich Objektschutzmassnahmen notwendig sind. Den Baugesuchsunterlagen liegt zwar das Formularblatt "Nachweis Objektschutzmassnahmen" bei. Das Formular hat die Rekursgegnerin weitgehend jedoch leer gelassen. Es findet sich lediglich der Vermerk, dass während der Bauphase in Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung (GVA) Hochwasserschutzmassnahmen erarbeitet werden sollen.

4.3 Ein Verzicht auf Objektschutzmassnahmen wäre höchstens bei einer geringen Gefährdung oder einem Bagatellfall möglich gewesen. Im Übrigen versteht sich von selbst, dass es sich bei den Massnahmen in blauen Gefahrengeländen (Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG) nicht um untergeordnete Einzelheiten ohne Koordinationsbedürfnis handelt, welche im nachlaufenden Verfahren (Art. 149 PBG) behandelt werden können. Bereits aufgrund der Baukosten von Fr. 500'000.– kann das Vorhaben schwerlich als geringfügig bezeichnet werden. Weist doch die Rekursgegnerin auf ihrer Internetseite für das Gebäude einen Wert von Fr. 950'000.– aus. Ob sich der mutmassliche Schadensbetrag bei Eintritt des Risikos aufgrund der Sanierung um mehr als den Nettoin-



vestitionswert erhöht, kann nicht beurteilt werden. Hierzu hätte die Rekursgegnerin das Formularblatt "Nachweis Objektschutzmassnahmen" ausfüllen müssen. Aber selbst unabhängig davon kann es sich vorliegend nicht um einen geringfügigen Umbau handeln. Zum einen findet durch die Umnutzung des Erdgeschosses von Gewerbe in Wohnen im vorliegenden Fall eine Nutzungsintensivierung statt. Zum anderen erhöht sich mit der Umnutzung auch das Risiko für Personen. Bei Hochwasserereignissen sind insbesondere Unter- und Erdgeschosse gefährdet. Durch die Umnutzung im Erdgeschoss von Gewerbe zu Wohnen erhöht sich die Aufenthaltsdauer von Personen deutlich. Eine erhöhte Gefährdung von Personen kann – vor allem auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Überschwemmungshöhe von 1 m – nicht von der Hand gewiesen werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht von einem geringfügigen Umbau im Sinn von Art. 103 Abs. 2 PBG gesprochen werden. Somit erweist sich das Baugesuch als unvollständig, da nicht – wie in Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG vorgesehen – beurteilt werden kann, ob die Risiken durch angemessene Massnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden.

4.4 Die rekurrentische Rüge erweist sich damit als begründet. Bereits aufgrund des fehlenden Objektschutznachweises ist der Rekurs gutzuheissen, der angefochtene Beschluss aufzuheben und zur Vervollständigung der Baugesuchsunterlagen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5.

Aus prozessökonomischen Überlegungen ist indessen, wenn auch nur summarisch, auf einige weitere Punkte einzugehen.

5.1 Soweit die Rekurrenten das Fehlen eines Energienachweises rügen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Gemäss dem ausdrücklichen Wortlaut von Art. 11 Abs. 2 der Energieverordnung (sGS 741.11; abgekürzt EnV) kann der Energienachweis auch nach Erteilung der Baubewilligung vorgelegt werden (BDE Nr. 2/2014 vom 16. Januar 2014 Erw. 5.4; BDE Nr. 40/2016 vom 16. Juli 2016 Erw. 3.3.2.5). Er ist nicht notwendiger Bestandteil des Baugesuchs.

5.2 Auch hinsichtlich des beanstandeten Lärmschutznachweises kann den Rekurrenten nicht gefolgt werden. Hat doch das AFU die Zustimmung für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt. Ein Koordinierungsbedarf könnte höchstens aufgrund des vom AFU verlangten Schallschutznachweises gemäss SIA-Norm 118 bestehen. Denn die für die Einhaltung der Norm notwendigen Fenstern könnten sich allenfalls auf das geschützte Ortsbild auswirken. Zumal aber die Sache ohnehin an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, kann auch diesem Umstand bei der neuerlichen Beurteilung Rechnung getragen werden.

5.3 Gemäss den Baugesuchsunterlagen werden keine Umgebungsgestaltungsarbeiten vorgenommen. Entsprechend ist auch kein Plan zur Umgebungsgestaltung notwendig.



5.4 Auch ist nicht ersichtlich, warum weitere Angaben zur Materialisierung und Farbgebung der Fenster notwendig sein sollten. Hat doch die Vorinstanz in Ziff. 9 betreffend den Fenstern Auflagen verfügt. So sind die Fenster in Holz (gestrichen Ölfarbe RAL 9010) mit Zwischenglassprosse und aussenliegender Holzprosse auszugestalten. Gemäss Baugesuchs soll die Fassade lediglich gereinigt werden, so dass diesbezüglich auch keine weiteren Angaben notwendig sind.

5.5 Die Notwendigkeit eines Baustelleninstallationsplans als Bestandteil des Baugesuchs ist nicht ersichtlich, da das Baugrundstück auf der Nordwest- sowie der Südostseite für das Aufstellen von Baugerüsten über genügend Platz verfügt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass die öffentlichen Strassenflächen in einer den Gemeingebrauch übersteigenden Art und Weise in Anspruch genommen werden müssten. Entsprechend genügt es, wenn der Baustelleninstallationsplan vor Baubeginn eingereicht wird.

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. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

6.2 Der von den Rekurrenten am 27. Dezember 2021 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).

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich der beantragten 4% Barauslagen (Fr. 110.–); insgesamt 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss Nr. 000/2021 des Stadtrates Z.____ betreffend Baubewilligung und Einspracheentscheid vom 26. Oktober 2021 wird aufgehoben und im Sinn der Erwägungen an den Stadtrat Z.____ zurückgewiesen.

2.

a) Die C.____ GmbH bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–

b) Der am 27. Dezember 2021 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.____ GmbH entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin