



| | |
|---------------------------|---|
| Fall-Nr.: | 21-5769, 21-5798 |
| Stelle: | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| Instanz: | Bau- und Umweltdepartement |
| Publikationsdatum: | 16.03.2022 |
| Entscheiddatum: | 23.02.2022 |

BUDE 2022 Nr. 016

Art. 108 PBG: Kann ein Grundstück unter Einhaltung der Regelbauvorschriften zonenkonform überbaut werden, ist keine Ausnahmegewilligung möglich, damit das Grundstück den Wünschen der Bauherrschaft entsprechend optimal ausgenutzt bzw. eine bessere innere Verdichtung erreicht werden kann. Mithin muss der grosse Grenzabstand auch dann eingehalten werden, wenn die Gebäudetiefe nicht maximal ausgenutzt werden kann (Erw. 3.4) bzw. die Behörde auf der gegenüberliegenden Seite entlang der Strasse künftig eine einheitliche Gebäudeflucht erzielen will (Erw. 3.3).

BUDE Nr. 16 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-5769/21-5798

Entscheid Nr. 16/2022 vom 23. Februar 2022

Rekurrent 1

A._____
vertreten durch G. ____

Rekurrentin 2

B._____

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ (Beschluss vom
28. Mai 2021)

Rekursgegnerin

C.____ **GmbH**
vertreten durch lic.iur. Markus Schmuki, Rechtsanwalt,
Vadianstrasse 25a, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
und Teilabbruch eines Gebäudeteils)



Sachverhalt

A.

a) Die C.____ GmbH ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuchkreis, an der D.____strasse. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der vom 1. November 1980 in der Wohn-Gewerbezone WG4 und ist 3'908 m² gross.

Das Baugrundstück ist im östlichen Teil mit einem 959 m² grossen, teilweise vierstöckigen Wohn-Geschäftshaus überbaut (Vers.-Nr.004; Baujahr 1963). Der westliche Teil ist als Parkplatz gestaltet. Ab dem Parkplatz steigt das Gelände nach Süden an. Die südlich angrenzenden Grundstücke Nr. 002 von B.____, und Nr. 003 von A.____, sind ebenfalls der Zone WG4 zugeteilt und liegen gegenüber dem Grundstück Nr.001 etwas erhöht. Auf ihnen verläuft der gegenüber dem Grundstück Nr.001 ebenfalls erhöht liegende, eingedolte E.____bach.

Nördlich wird das Baugrundstück durch die D.____strasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse, begrenzt. Um die östliche Grundstücksecke herum führt die E.____strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Von dieser biegt auf das Grundstück Nr. 001 der F.____weg, eine gekieste Gemeindestrasse 3. Klasse, ab, die entlang der südlichen Grenze auf dem Grundstück nach Westen führt und die südlichen Nachbargrundstücke erschliesst.

b) Am 7. November 2018 ersuchte die C.____ GmbH mit Baugesuch Nr. 56257 um Bewilligung für den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 004 und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001.

c) Gegen das Bauvorhaben erhoben u.a. A.____, vertreten durch seinen Sohn G. ____ und B.____ Einsprache und rügten u.a. eine Verletzung des grossen Grenzabstands. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) stimmte der Baubewilligung im Gewässerraum und der damit verbundenen Unterschreitung des Gewässerabstands mit Verfügung vom 8. August 2019 zu. Mit Beschluss vom 9. August 2019 erteilte die Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ die Baubewilligung unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies sie die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von B.____ und A. ____ ab.

d) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ durch seinen Vertreter und B.____ je mit Schreiben vom 17. September 2019 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement) und forderten u.a. die Einhaltung des grossen Grenzabstands von 12 m in Richtung ihrer Grundstücke im Süden. Zur Begründung brachten sie vor, dass ein Strassen- und Wegabstand nur dann dem Grenzabstand vorgehen könne, wenn ein solcher bestimmt sei. Dies sei beim F. ____weg, einer Gemeindestrasse 3. Klasse, nicht der Fall. Mit



Entscheid Nr. 129/2020 vom 17. Dezember 2020 hiess das Baudepartement die Rekurse gut und hob den Beschluss der Baubewilligungskommission mit der Begründung auf, dass vorliegend der grosse Grenzabstand einzuhalten sei.

B.

a) Am 18. Januar 2021 reichte die C.____GmbH ein "Korrektur"gesuch ein, womit sie mit dem gleichen Baugesuch für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands eine Ausnahmegewilligung verlangte.

b) Innert der Auflagefrist vom 16. Februar 2021 bis 3. März 2021 erhoben B.____ mit Schreiben vom 24. bzw. A.____ durch seinen Vertreter mit Schreiben vom 25. Februar 2021 wiederum Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten insbesondere, dass kein Ausnahmegrund vorliege. Am 26. Februar 2021 liess A.____ die Einsprache vom 25. Februar 2021 bezüglich des westlichen Neubaus zurückziehen und in Bezug auf den östlichen Neubau neu einreichen.

c) Mit Beschluss vom 28. Mai 2021 bewilligte die Baubewilligungskommission das Gesuch unter Bedingungen und Auflagen, wobei sie für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands und für die Unterschreitung des Gewässerabstands je eine Ausnahmegewilligung erteilte. Die Einsprachen von B.____ und A.____ wies sie ab. Bezüglich des Teilrückzugs von A.____ schrieb sie die Einsprache ab. Sie begründete die Abweisung der Einsprachen damit, dass auf dem Baugrundstück nach Regelbauweise weder eine städtebaulich überzeugende Bebauung noch eine sinnvolle Nutzung möglich sei. Demgegenüber werde die Nachbarschaft durch die Unterschreitung des Grenzabstands nicht unzumutbar benachteiligt. Betreffend die Unterschreitung des Gewässerabstands lägen die betroffenen Balkone auf einer Höhe von 6 m, womit der Zugang für einen allfälligen Gewässerunterhalt sichergestellt sei. Das Bauvorhaben sei zonenkonform, das Baugrundstück liege in dicht überbautem Gebiet und das Bauvorhaben stehe einer allfälligen Offenlegung des E.____bachs nicht im Wege. Schliesslich habe auch das AREG der Unterschreitung des Gewässerabstands mit Verfügung vom 8. August 2019 zugestimmt.

C.

Gegen diesen Beschluss erheben A.____ (nachfolgend Rekurrent 1; Rekurs Nr. 21-5798) durch seinen Vertreter und B.____ (nachfolgend Rekurrentin 2; Rekurs Nr. 21-5769) je mit Schreiben vom 18. Juni 2021 Rekurs beim Baudepartement. Es wird folgender übereinstimmender Antrag gestellt:

Der Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission vom 28. Mai 2021 betreffend Baubewilligung und Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands in Sachen Baugesuch Nr. 56257 der C.____ GmbH vom 4. Dezember 2018/17. Mai 2019 und Gesuch für eine Ausnahmegewilligung vom 16. Februar 2021 für ein Mehrfamilienhaus Parzelle 001 (westliches Gebäude) seien aufzuheben, unter Kostenfolge.



Zur Begründung wird gleichlautend geltend gemacht, dass das Baudepartement die Grenzabstandsunterschreitung in seinem Entscheid lediglich geschätzt, nicht aber festgehalten habe. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Rekursgegnerin zur Ergänzung der Pläne einzuladen, womit das Erfordernis ordnungsgemässer und vermasster Pläne verletzt sei. Auch seien die Ausführungen der Vorinstanz betreffend die maximale Gebäudetiefe falsch. Nach Abzug der zu berücksichtigenden Abstände bleibe eine maximale Gebäudetiefe von rund 10 m, womit das Baugrundstück ohne weiteres zonenkonform überbaut werden könne. Das Argument der Vorinstanz, wonach das Interesse am haushälterischen Umgang mit den Bodenressourcen für eine Ausnahmebewilligung spreche, sei ebenfalls falsch, weil so allgemein planerische Interessen mit Massnahmen der Ortsplanung und nicht mit Ausnahmebewilligungen zu verfolgen seien. Allein die optimale Ausnutzung des Grundstücks stelle keinen Grund für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung dar. Schliesslich werde die Rekursgegnerin – ganz im Gegensatz zu der Nachbarschaft, die durch die massive Unterschreitung des Grenzabstands um 5 m bis 6 m empfindlich benachteiligt werde – durch die Einhaltung der Regelbauvorschriften nicht schlechter gestellt, als andere Grundeigentümer. Die Interessenabwägung spreche klar für den Schutz der Nachbarschaft.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 20. Juli 2021 beantragt die Vorinstanz, die beiden Rekurse abzuweisen und hält an ihrem Beschluss unter Hinweis auf dessen Begründung fest.

b) Mit Vernehmlassung vom 8. Oktober 2021 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Markus Schmucki, Rechtsanwalt, St.Gallen, dass auf die Rekurse unter Kostenfolge nicht einzutreten sei. Eventualiter seien sie abzuweisen. Zur Begründung wird zunächst geltend gemacht, dass G.____, der sich in seiner Rekurschrift nicht als Vertreter des Rekurrenten 1 bezeichne, den Rekurs 1 in eigenem Namen eingereicht habe, mangels Eigentümerstellung vom Entscheid der Vorinstanz aber gar nicht betroffen sei. Auf den Rekurs 1 sei deshalb nicht einzutreten. Betreffend die Rekurschrift der Rekurrentin 2 werde bestritten, dass die Rekurrentin 2 die Rekurschrift selbst unterzeichnet habe, da die Unterschrift nicht zu ihrem Namen passe. Auch auf Rekurs 2 sei deshalb nicht einzutreten. Darüber hinaus befrage die tatsächliche maximale Gebäudetiefe entgegen den Ausführungen der Rekurrenten nach Abzug der zu berücksichtigenden Abstände lediglich 6,81 m, womit eine zonenkonforme Überbauung des westlichen Teils des Baugrundstücks nicht möglich sei. Eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands sei deshalb nicht für die optimale Ausnutzung, sondern vielmehr für die sinnvolle Überbauung des Baugrundstücks notwendig. Schliesslich sei vorliegend keine unzumutbare Benachteiligung der Nachbarschaft durch die Unterschreitung des Grenzabstands gegeben, was sich auch dadurch zeige, dass andere Nachbarn keine Einsprache gegen das Bauvorhaben erhoben hätten.



E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 6. Dezember 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Dabei führten die Vorinstanz und die Rekursgegnerin aus, dass das Bauvorhaben deshalb einen Strassenabstand von 4,5 m statt 3 m einhalten müsse, weil entlang der D. ___strasse eine entsprechende Gebäudeflucht bestehe.

b) Mit Eingabe vom 6. Januar 2022 macht die Rekurrentin 2 zum Augenscheinprotokoll geltend, dass es sich beim Strassenabstand von 4,5 m um reines Wunschdenken handle. Verbindlich seien die reglementarisch vorgeschriebenen 3 m. Einen grösseren Strassenabstand hätte die Baubehörde mit einem Sondernutzungsplan mit Baulinien umzusetzen. Zudem würden an der D. ___strasse bereits bestehende Gebäude wie das Gebäude des H. ___ eine angebliche Gebäudeflucht von 4,5 m ebenfalls unterschreiten. Mit Blick auf das von der Vorinstanz und der Rekursgegnerin vorgebrachte Argument der inneren Verdichtung sei es angebracht, auf überdimensionierte Strassenabstände zu verzichten.

F.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

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

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt.

1.4 Die Rekursgegnerin bestreitet die Rekursberechtigung des Rekurrenten 1 und der Rekurrentin 2. So habe G. ___ den Rekurs im eigenen Namen statt im Namen seines Vaters eingereicht, und die Rekurrentin 2 habe den Rekurs nicht selber unterzeichnet.

1.4.1 Zur falschen Parteibezeichnung des Rekurrenten 1 ist zu sagen, dass diese auf einen Fehler der Vorinstanz im Beschluss vom 28. Mai 2021 zurückgeht, worin G. ___, der Sohn und Vertreter von A. ___,



fälschlicherweise als Einsprecher bezeichnet wird. Dieser hatte am 25. bzw. 26. Februar 2021 aber ausdrücklich als Verwalter der Liegenschaft Nr. 003 bzw. Vertreter seines Vaters A.____ Einsprache erhoben, wie er das bereits im vorausgegangenen Einsprache- und Rekursverfahren (19-7266) getan hatte. Vorliegend wird A.____ in gleicher Streitsache weiterhin von seinem Sohn vertreten, was mit nachträglich eingereichter Vertretungsvollmacht vom 28. Juli 2021 schriftlich bestätigt wurde.

1.4.2 Die Rekurrentin 2 sodann reichte ihren Rekurs vom 18. Juni 2021 in eigenem Namen ein und unterzeichnete diesen auch eigenhändig. Die Unterschrift "I. ____" auf ihrem Rekurs ist identisch mit derjenigen auf der Einsprache gegen das Baugesuch Nr. 56267. Auch sämtliche weiteren Eingaben von B. ____ bzw. I. ____ weisen dieselbe Unterschrift auf. Die Unterschrift lässt den Namen der Rekurrentin 2, die auch im Telefonbuch auf local.ch unter dem Namen "I. ____" aufgeführt ist, klar erkennen. Es gibt somit keinen Grund, die Unterschrift der Rekurrentin 2 anzuzweifeln.

1.4.3 Nach dem Gesagten ist auf beide Rekurse einzutreten. Daran ändert im Übrigen auch nichts, dass A.____ ausdrücklich Rekurs gegen das westliche Gebäude erhoben hat, obgleich er die entsprechende Einsprache vom 25. Februar 2021 am 26. Februar 2021 zurückgezogen und gleichzeitig – innert Einsprachefrist – gegen das östliche Gebäude Einsprache erhoben hatte und die Vorinstanz die zurückgezogene Einsprache zusammen mit der Bewilligung des Baugesuchs vom 28. Mai 2021 infolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftsliste abgeschrieben hat. Davon abgesehen, dass es sich vorliegend um ein einheitliches Baugesuch für zwei Baukörper handelt, die unterirdisch miteinander verbunden sind und somit nicht getrennt voneinander beurteilt werden können, handelt es sich beim Rekursantrag um einen offensichtlichen Verschrieb bzw. um ein Versehen, weil die Rekurseingaben des Rekurrenten 1 und der Rekurrentin 2 ansonsten völlig identisch sind. Mithin ist klar, dass sich A.____ in erster Linie gegen den östlichen Neubau wehrt, wovon er hauptsächlich betroffen ist.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 28. Mai 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.



Der Rekurrent 1 und die Rekurrentin 2 rügen im Wesentlichen die erteilte Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands. Es sei widersprüchlich, diesen für die innere Verdichtung zu Lasten der Nachbarn zu reduzieren, wenn gleichzeitig der Strassenabstand auf der gegenüberliegenden Seite zu Ungunsten der Nachbarn nicht voll ausgeschöpft werde.

3.1 Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre (Art. 108 Abs. 1 PBG). Die Ausnahmegewilligung ist nach Art. 108 Abs. 2 PBG zulässig, wenn sie:

- a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst;
- b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt;
- c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt.

Besondere Verhältnisse liegen insbesondere dann vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird (Art. 108 Abs. 3 PBG).

3.2 Art. 108 PBG ist unmittelbar anwendbar (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1), weshalb die bisherige Bestimmung Art. 77 BauG nicht mehr zur Anwendung gelangt. Im Wesentlichen entspricht die Bestimmung jedoch der Praxis zum früheren Art. 77 BauG (M.E. LOOSER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 108 N 1). Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sind besondere Verhältnisse – was gleichbedeutend ist wie eine "Ausnahmesituation" – erforderlich. Allgemeine Gründe, die sich praktisch immer anführen lassen, stellen keine besonderen Verhältnisse dar und sind nicht zu berücksichtigen (BDE Nr. 28/2020 vom 21. April 2020 Erw. 9.1; VerwGE B 2010/105 vom 16. Dezember 2010 Erw. 4.4.3). Gefordert ist ein positives öffentliches Interesse (z.B. Gründe der Hygiene, des Verkehrs, der Feuersicherheit oder der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung), welches geradezu die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlangt. Gemäss Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum PBG (ABI 2015, S. 2496) sollen mit der Ausnahmegewilligung Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten vermieden werden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Erweist sich die Durchsetzung einer Vorschrift als unzweckmässig oder unbillig, so muss auch von besonderen Verhältnissen gesprochen werden. Die Ausnahmegewilligung darf aber nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen



lassen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geändert werden (KAISER/ MANSER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 6 N 38 ff.).

3.3 Besondere Verhältnisse für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung liegen nach Meinung der Vorinstanz u.a. darin, dass die Gebäude entlang der D. ___strasse eine einheitliche Gebäudeflucht bildeten, weshalb der ordentliche Strassenabstand nicht vollständig ausgeschöpft werden dürfe.

3.3.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b der Bauordnung der Politischen Gemeinde Z. ___ (SRS 731.1; abgekürzt BO) muss zur D. ___strasse ein minimaler Strassenabstand von 3 m eingehalten werden. Zeichnen die bestehenden Gebäude eine Bauflucht vor, ist nach Art. 26 Abs. 2 BO diese massgebend.

3.3.2 Die D. ___strasse weist etwa auf der Höhe der Einfahrt der E. ___strasse einen kleinen Knick bzw. eine leichte Kurve auf. Die bestehenden Gebäude östlich der Einfahrt halten auf der Südseite der leicht ansteigenden D. ___strasse einen relativ einheitlichen Strassenabstand von rund 5 m ein. Dabei handelt es sich überwiegend um grosse Gewerbebauten, denen fast überall Senkrechtparkplätze vorgelagert sind. Mithin ist hier eine Bauflucht erkennbar.

3.3.3 Demgegenüber stehen im Bereich westlich des Knotens mit der E. ___strasse bis zum Knoten mit der K. ___strasse südlich entlang der in diesem Bereich flach verlaufenden D. ___strasse drei grosse Wohn- und Gewerbebauten mit durchwegs unterschiedlichen Strassenabständen zwischen 3 m und 8 m. Vorgelagerte Senkrechtparkplätze direkt an der Strasse gibt es an diesem Strassenabschnitt keine. Das Wohn-Gewerbehaus auf dem Baugrundstück, das bestehen bleiben soll, weicht mit 7 m sogar klar von der Wunschlinie von 4,5 m ab. Zudem befindet sich an diesem Strassenabschnitt der L. ___weiher mit einer grossen Grünfläche, was zusätzlich gegen eine einheitliche Bauflucht spricht.

3.3.4 Eine Bauflucht im Sinn von Art. 26 Abs. 2 BO, welche die Aufhebung des reglementarischen Strassenabstands zu rechtfertigen vermöchte, besteht im massgeblichen Strassenabschnitt somit nicht. Entsprechend kann gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b BO bis auf einen Abstand von 3 m an die D. ___strasse gebaut werden. Allein der Wunsch nach einer künftigen Bauflucht von 4,5 m entlang der Strasse begründet keine besonderen Verhältnisse, die eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands auf der gegenüberliegenden Seite rechtfertigen würde. Wollte die Vorinstanz auch in diesem Abschnitt der D. ___strasse eine einheitliche Bauflucht erzielen, hätte sie dafür vielmehr einen Sondernutzungsplan mit Baulinien zu erlassen. Konkrete lärmschutzrechtliche Einwände gegen die Ausnutzung des Mindestabstands bringen die Vorinstanz und die Rekursgegnerin nicht vor. Sollte es sich vorliegend um ein lärmbelastetes Gebiet



handeln, wäre im Sinn von Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01) und Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) vorzugehen und namentlich zu prüfen, ob die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden können, oder ob der Lärm durch andere bauliche oder gestalterische Massnahmen abgeschirmt werden könnte, bevor zu Lasten der gegenüberliegenden Nachbarn der Grenzabstand ausnahmsweise unterschritten wird.

3.3.5 Nach dem Gesagten könnte das Bauprojekt bis 3 m an die D. ___strasse gebaut und damit die Grenzabstandsunterschreitung um 1,5 m vermindert werden. Dies hätte zudem den Vorteil, dass der Gewässerabstand zum E. ___bach nicht mehr verletzt werden müsste und somit diesbezüglich ebenfalls keine Ausnahmegewilligung mehr erforderlich wäre.

3.4 Als weiteren Ausnahmegrund wird die innere Verdichtung geltend gemacht. Nach Meinung der Rekursgegnerin müsse von den Regelbauvorschriften abgewichen werden, damit das Baugrundstück in der WG4-Zone mit einer ausreichenden Ausnützung überbaut werden könne. Die geplanten Neubauten würden eine Tiefe von 11,3 m aufweisen. Demgegenüber könne unter Einhaltung des grossen Grenzabstands von 12 m trotz Verringerung des Strassenabstands von 4,5 m auf 3 m bloss eine Gebäudetiefe von rund 6,8 m statt 14 m realisiert werden. Mit einer solchen Gebäudetiefe könne offensichtlich weder ein städtebaulich ansprechendes, noch der Wohnhygiene entsprechendes Projekt erreicht werden. Das Festhalten an der Einhaltung des grossen Grenzabstands habe somit faktisch zur Folge, dass das Baugrundstück im westlichen Teil nicht weiter überbaubar sei.

3.4.1 Nach Art. 56 Abs. 1 BauG ist der Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Gemäss Art. 23 Abs. 2 BO ist der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Für die WG4-Zone schreibt der Anhang Tabelle zu Art. 13 BO einen grossen Grenzabstand von 12 m und einen kleinen Grenzabstand von 6 m vor. Dementsprechend ist vorliegend im Süden des Baugrundstücks der grosse Grenzabstand von 12 m zur Grundstücksgrenze und im Norden des Baugrundstücks der Strassenabstand von 3 m zur D. ___strasse einzuhalten. Während das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand um bis 3,5 m unterschreitet, überschreitet es den Strassenabstand um 1,5 m.

3.4.2 Auch wenn die Grenzabstände nicht vermassst sind, wie der Rekurrent 1 und die Rekurrentin 2 rügen, lässt sich aus den (vermasssten) Plänen herausmessen, dass das Baugrundstück an der schmalsten überbaubaren Stelle 23,8 m und an der tiefsten Stelle knapp 38 m breit ist. Damit ist nach Abzug des Strassenabstands von 3 m und des grossen Grenzabstands von 12 m an der schmalsten Stelle eine Gebäu-



detiefe von 8,8 m möglich. Allerdings befindet sich beim aktuellen Bauvorhaben diese Stelle im Bereich des Gebäudeabstands zwischen den beiden Neubauten, weil gemäss Anhang Tabelle 3 zu Art. 13 BO in der WG4-Zone die Gebäudelänge auf 60 m beschränkt ist und somit zur maximalen Überbauung des noch unbebauten Grundstückteils zwei Baukörper errichtet werden müssen. Im Bereich, wo die zwei geplanten oberirdischen Baukörper zu stehen kommen sollen, ist das Baugrundstück 24,3 m bis knapp 38 m breit, so dass unter Einhaltung der reglementarischen Vorgaben immerhin noch eine maximale Gebäudetiefe von 9,3 m bis 23 m bzw. die maximal zulässige Tiefe von 14 m möglich ist. Bei solchen Gebäudetiefen kann nicht gesagt werden, dass der noch unbebaute Teil des Baugrundstücks nicht zonenkonform überbaut werden könne, zumal die Fertigbauelemente, die vorliegend verwendet werden sollen, kein bestimmtes Mass aufweisen müssen, sondern ohnehin individuell hergestellt werden (können), wie die Vertreter der Rekursgegnerin am Rekursaugenschein ausgeführt haben.

3.4.3 Nach dem Gesagten begründet die längliche Form des Baugrundstücks allein keine Ausnahmesituation, so dass der grosse Grenzabstand unterschritten werden müsste. Wenn die Vorinstanz das Quartier hier über die ordentlichen Grenzabstände hinaus weiter verdichten wollte, hätte sie dies planerisch umzusetzen, allenfalls unter Einbezug der dafür geeigneten Nachbargrundstücke. Dafür würden sich allenfalls die Grundstücke der Rekurrenten anbieten, die in der gleichen Zone liegen, lediglich mit kleinen älteren Einfamilienhäusern überbaut und damit ihrerseits unternutzt sind. Allein das private Interesse der Rekursgegnerin an der optimalen Ausnützung des Baugrundstücks jedenfalls begründet keine Ausnahmesituation im Sinn von Art. 108 PBG (M.E. LOOSER, a.a.O., Art. 108 N 8 mit Hinweisen; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2005/III/21).

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Vorhaben den grossen Grenzabstand mit bis 3,5 m massiv verletzt und die Vorinstanz hierfür zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung erteilt hat. Da der übergangsrechtlich einzuhaltende Gewässerabstand innerhalb des grossen Grenzabstands liegt, ist auch keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung nötig, wenn der grosse Grenzabstand eingehalten wird. Somit muss nicht weiter geprüft werden, ob die Vorinstanz die ausnahmsweise Unterschreitung des Gewässerabstands erteilen durfte bzw. das AREG der entsprechenden Ausnahmegewilligung zu Recht zugestimmt hat. Die Rekurse erweisen sich folglich als begründet, weshalb die Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 28. Mai 2021 aufzuheben sind.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für die beiden Rekurse beträgt



Fr. 4'500.– (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.

5.2 Die vom Rekurrenten 1 bzw. von der Rekurrentin 2 am 24. bzw. 28. Juni 2021 geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– sind zurückzuerstatten.

6.

Der Rekurrent 1, die Rekurrentin 2 und die Rekursgegnerin verlangen je eine Parteientschädigung.

6.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht.

6.2 Vorliegend begründen der Rekurrent 1 und die Rekurrentin 2 ihren Entschädigungsanspruch nicht, und auch sonst ist nicht ersichtlich, dass ein erheblicher Aufwand angefallen wäre, der eine ausnahmsweise Umtriebsentschädigung rechtfertigen würde. Der Antrag des Rekurrenten 1 und der Rekurrentin 2 um Entschädigung ihrer Parteikosten ist daher abzuweisen.

6.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.



Entscheid

1.

- a) Der Rekurs Nr. 21-5798 von A.____, wird gutgeheissen.
- b) Der Rekurs Nr. 21-5769 von B.____, wird gutgeheissen.
- c) Der Gesamt- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ vom 28. Mai 2021 wird aufgehoben.

2.

- a) Die C.____ GmbH bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 4'500.–
- b) Der am 24. Juni 2021 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- c) Der am 28. Juni 2021 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c) Das Begehren der C.____ GmbH um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin