



Fall-Nr.:	21-8141
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	23.11.2022
Entscheiddatum:	15.11.2022

BUDE 2022 Nr. 101

Baurecht; Art. 137 PBG; Art. 21 PBV. Die Baugesuchsunterlagen müssen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist. Der Baugesuchsteller hat die Folgen von Unklarheiten im Gesuch bzw. von unklaren Planinhalten zu tragen (Erw. 3.4.2). Vorliegend erweist sich das fragliche Baugesuch mit Blick auf die Planunterlagen (Farb- und Materialkonzept; Dachdetails) und in Verbindung mit der (rechtsgültigen und rechtskräftigen) Hauptbaubewilligung als unklar bzw. missverständlich. Ohne eine zusätzliche Planung des Dachs ergäben sich entweder Abweichungen zwischen den bewilligten Plänen gemäss Hauptbaubewilligung und dem tatsächlichen baulichen Endzustand des Dachs, oder aber es dürften gestützt auf die Hauptbaubewilligung zivilrechtlich offensichtlich unzulässige bauliche Massnahmen umgesetzt werden (Erw. 3.4.4). Feststellung der Rechtsgültigkeit der Hauptbaubewilligung; Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2022 Nr. 101 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



21-8141

Entscheid Nr. 101/2022 vom 15. November 2022

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Thomas Bösch, Rechtsanwalt, Neugasse 26,
9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Stadtrat W.____ (Entscheid vom 30. August 2021)

Rekursgegnerin

B.____ **AG**
vertreten durch lic.iur. Jürg Bereuter sowie Dr.iur. Andreas Brenner,
Rechtsanwälte, Vadianstrasse 44, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Farb- und Materialkonzept/Details Dachabschluss)



Sachverhalt

A.

Die B.____ AG, W.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch W.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde W.____ vom 11. Juni 1996 in der Kernzone. Es liegt ausserdem gemäss Schutzverordnung der Politischen Gemeinde W.____ vom 11. Juni 1996 im Ortsbildschutzgebiet Altstadt und Vorstadt. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gehört das Grundstück Nr. 001 zum historischen Stadtkern der Stadt W.____ und es liegt im ISOS-Gebiet G 1. Dem Gebiet G 1 kommt nationale Bedeutung zu, es gehört zu den Aufnahmekategorien A (ursprüngliche Substanz) und B (ursprüngliche Struktur) und ist mit Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) eingestuft. Westlich des Grundstücks Nr. 001 verläuft die H.____strasse, südlich grenzt es unter anderem an Grundstück Nr. 002. Letzteres steht im Eigentum von A.____, X.____. Die Grundstücke Nrn. 001 und 002 sind mit einem Mehrfamilienhaus (Vers.-Nrn. 003 und 004) überbaut, wobei die gemeinsame Grundstücksgrenze etwa mittig durch dieses Gebäude verläuft.

[...]

Übersicht Situation

(Quelle: Geoportal SG)

B.

a) Mit Baugesuch vom 1. Mai 2018 beantragte die B.____ AG bei der Stadt W.____ die Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 003 in ein Mehrfamilienhaus mit Anbau eines Treppenhauses. Innert der Auflagefrist vom 20. Juni bis 3. Juli 2018 erhob A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. In der Folge fand am 22. August 2018 eine Einspracheverhandlung statt, an der seitens der Einsprecherschaft neben A.____ auch seine Ehefrau C.____, X.____, teilnahm. Im Rahmen dieser Verhandlung wurden verschiedene Punkte und Anliegen von A.____ bzw. C.____ besprochen und grundsätzlich bereinigt. Gestützt darauf teilte A.____ am 3. September 2018 der Stadt W.____ mit, dass er seine Einsprache "bedingt zurückziehe". Er präziserte namentlich, bedingt heisse dabei, dass er darauf zähle, dass die "Lösungen", welche in der Einspracheverhandlung vom 22. August 2018 erarbeitet worden und in der dazugehörigen Aktennotiz dokumentiert seien, in der Baubewilligung entsprechend zum Ausdruck kämen. Gemäss Auskunft bei dieser Verhandlung beschränke er damit seine Einsprachemöglichkeit in Bezug auf die Baubewilligung auf die in dieser Sitzung verhandelten Positionen.

b) Mit Beschluss vom 24. September 2018 erteilte der Stadtrat W.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (nachfolgend: Hauptbaubewilligung). Die Einsprache von A.____ behandelte der Stadtrat W.____ nicht materiell, sondern ging von einem "Rückzug am 3. September 2018" aus. Ausserdem verwies der Stadtrat W.____



auf die Beurteilung der kommunalen Ortsbildkommission (nachfolgend: OBK) und auf deren Auflage, wonach vor Baubeginn ein Farb- und Materialkonzept und das Detail des Dachabschlusses einzureichen sei. Gegen den Beschluss vom 24. September 2018 wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

c) In der Folge wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Daraufhin beantragte A.____, nun vertreten durch lic.iur. Thomas Bösch, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 23. Dezember 2019 namentlich, es sei mit sofortiger Wirkung ein Baustopp zu verfügen und es sei über den gegenwärtigen Zustand der Bauten und über die stattgefundenen Bauarbeiten umgehend eine Baukontrolle mit entsprechender amtlicher Protokollierung vorzunehmen. Weil kein Baustopp verfügt wurde, gelangte A.____ mit Eingabe vom 8. Januar 2020 an den Stadtrat W.____ und ersuchte darum, über die verlangte Baueinstellung einen anfechtbaren förmlichen Entscheid zu treffen. Mangels eines entsprechenden Beschlusses des Stadtrates W.____ erhob A.____ am 24. Januar 2020 durch seinen Rechtsvertreter beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) Rechtsverweigerungsbeschwerde (Verfahren Nr. 20-770). Mit Entscheid Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 hiess das Baudepartement diese Rechtsverweigerungsbeschwerde im Sinn der Erwägungen gut. Als vorsorgliche Massnahme ordnete es einen Baustopp für sämtliche Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 001 an, und zwar solange, bis das Farb- und Materialkonzept und das Detail des Dachabschlusses rechtskräftig bewilligt sind.

C.

a) Anschliessend beantragte die B.____ AG bei der Stadt W.____ die Baubewilligung für ein Farb- und Materialkonzept. Die Gesuchsunterlagen bestanden aus einem Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020, einem Plan "Detail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020 und einem Plan "Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020. Das Gesuch hatte im Wesentlichen die Beschreibung von Material und Bearbeitung einzelner Bauteile des Gebäudes Vers.-Nr. 003 (Farb- und Materialkonzept) sowie eine Darstellung zweier Dachbereiche (Pläne vom 22. Januar 2020) zum Gegenstand.

b) Innert der Auflagefrist vom 9. bis 22. April 2020 erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Am 27. Mai 2020 fand eine Einspracheverhandlung statt, die im Ergebnis zu keiner Einigung führte.

d) Mit Beschluss vom 24. August 2020 erteilte der Stadtrat W.____ die Bewilligung für das Farb- und Materialkonzept. Gegen diesen Beschluss erhob A.____ Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 20-7102). Weil eine Teilverfügung der kantonalen Denkmalpflege (nachfolgend: DMP) fehlte, widerrief der Stadtrat W.____ diesen Beschluss am 25. Januar 2021, woraufhin das Rekursverfahren Nr. 20-7102 am



5. März 2021 als gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben wurde.

e) Mit Teilverfügung vom 18. August 2021 erteilte die DMP ihre Zustimmung u.a. zum Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 unter Auflagen.

f) Mit Beschluss vom 30. August 2021 erteilte der Stadtrat W.____ die Baubewilligung für das Farb- und Materialkonzept zum bereits genehmigten und rechtskräftigen Umbauprojekt unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab. Er betonte dabei, dass das Baugesuch ausschliesslich das Farb- und Materialkonzept zum Inhalt habe. Ferner erwog er, das betroffene Gebäude Vers.-Nr. 003 sei weder als geschützt noch als erhaltenswert eingestuft. Es sei einzig dessen Umgebung (Ortsbildschutzgebiet von nationaler Bedeutung) betroffen. Weiter sei das Farb- und Materialkonzept vom Präsidenten der OBK geprüft worden und die OBK beantrage die Bewilligungserteilung. Die DMP habe das Projekt ebenfalls geprüft und sei bei dessen Entwicklung eingebunden gewesen. Aufgrund der Empfehlungen der Fachgremien sowie der rechtlichen Ausgangslage in Bezug auf den bestehenden Schutzstatus des Gebäudes seien in Bezug auf das Farb- und Materialkonzept alle Vorgaben und Auflagen eingehalten.

D.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 8. September 2021 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 22. Oktober 2021 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Stadtrates der Stadt W.____ vom 30. August 2021 betreffend das Baubewilligungsverfahren Nr. 2018-134, Grundstück Nr. 001, H.____strasse 12, 9450 W.____, seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird zusammengefasst geltend gemacht, es sei keine Beurteilung der gesamten Dachgestaltung erfolgt, obwohl die Dachgestaltung für das fragliche Verfahren relevant sei. Sodann sei die Teilverfügung der DMP mangelhaft. Ferner seien die vorliegenden Baugesuchsunterlagen für eine ordnungsgemässe Beurteilung des Bauprojekts bezüglich der umstrittenen Dachgestaltung ungenügend, weshalb eine ordnungsgemässe Prüfung der Gestaltung des Dachs nicht möglich (gewesen) sei.

E.

a) Mit Eingabe vom 2. November 2021 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung und sie verweist auf die entsprechenden Beschlüsse.



b) Mit Vernehmlassung vom 30. November 2021 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Jürg Bereuter sowie Dr.iur. Andreas Brenner, Rechtsanwälte, beide St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekursgegnerin verfüge über eine Baubewilligung vom 24. September 2018, welche in Rechtskraft erwachsen sei. Strittig seien einzig die in der Baubewilligung verfügbaren Auflagen, mithin das Farb- und Materialkonzept und die Details des Dachabschlusses, welche mit dem angefochtenen Beschluss bewilligt worden seien. Weiter stellt die Rekursgegnerin die vom Rekurrenten vorgebrachten formellen Rechtsverletzungen (unter anderem Verletzung des rechtlichen Gehörs, fehlende Beurteilung der gesamten Dachgestaltung, mangelhafte Teilverfügung der DMP und ungenügende Entscheidungsgrundlagen) in Abrede. In materieller Hinsicht verweist die Rekursgegnerin auf die fachlichen Einschätzungen der DMP und der OBK und sie geht davon aus, dass bei Erfüllung der Auflagen keine Beeinträchtigung des Ortsbilds auszumachen und der Nachtrag zum ursprünglichen Baugesuch entsprechend zu bewilligen sei.

c) Mit "Stellungnahme/Amtsbericht" vom 2. Februar 2022 führt die DMP aus, die Baubewilligung für den geplanten Umbau sei bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der Teilverfügung vom 18. August 2021 bis auf das noch zu bewilligende Farb- und Materialkonzept sowie die Details des Dachabschlusses rechtskräftig bewilligt gewesen. Somit beziehe sie (die DMP) sich auch in der Stellungnahme ausdrücklich auf die offen gelassenen Aspekte und es werde keine "Gesamtbeurteilung" der Fassaden- und Dachgestaltung bzw. Einfügung in das geschützte Ortsbild vorgenommen. Unter Bezugnahme auf rechtliche und fachliche Grundlagen schlussfolgert die DMP, es sei eine integrale Erhaltung der Bauteile anzustreben und Umbauten und Renovationen hätten sich in die bestehende, wertvolle Baustruktur einzufügen. Dabei hätten sich insbesondere Gebäudeform und -stellung, Dachgestaltung, Gebäude- und Firsthöhe, Fassadengliederung und -gestaltung, Fensteranordnung und -einteilung, Jalousien, Eingangs- und Erschliessungssituation sowie Materialien und Farben gut in das Gesamtbild einzufügen. Ausserdem seien vorgeschriebene Materialien für die Dachflächen zu verwenden. Weiter äussert sich die DMP zu einzelnen Themen bzw. Bauteilen (insbesondere "Ziegeleindeckung", "Detail Dachabschluss" und "Farbe für die Fenster") und sie hält zusammenfassend fest, dass im Baugesuch die Angaben zu den für die Beurteilung des Ortsbildschutzes relevanten Punkten vorhanden gewesen seien und als genügend hätten eingeschätzt werden können.

d) Mit verfahrensleitendem Schreiben vom 28. März 2022 wurde den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, dass in einem allfälligen Rekursentscheid voraussichtlich auch über die Frage zu befinden wäre, ob gewisse Elemente des Dachs bzw. der Dachgestaltung mit der Hauptbaubewilligung bereits rechtskräftig bewilligt wurden (und gegebenenfalls: welche Elemente bzw. in welchem Umfang). Erst wenn der Umfang des mit der Hauptbaubewilligung bewilligten Zustands feststehe, könne überhaupt beurteilt werden, ob die nun



vorliegenden Unterlagen zum fraglichen Baugesuch (Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 sowie Plan "Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020 sowie Plan "Dachdetail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020) vollständig seien, und nur bei Vollständigkeit dieser neuen Gesuchsunterlagen könne eine allfällige Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung zu einem vollständig bewilligten Zustand führen. Damit der Umfang der im Jahr 2018 mit der Hauptbaubewilligung bewilligten Dachgestaltung bestimmt werden könne, sei nötig, dass es sich bei der Hauptbaubewilligung um eine rechtswirksame und nicht nichtige Baubewilligung handle, was der Rekurrent sinngemäss in Frage stelle. Vor diesem Hintergrund wurden der DMP zusätzliche Fragen zur Beantwortung unterbreitet.

e) Am 20. April 2022 reicht die DMP eine "Ergänzung Stellungnahme/Amtsbericht" ein, worin sie die vorerwähnten Zusatzfragen beantwortet.

f) Mit Stellungnahme vom 24. Mai 2022 äussert sich der Rekurrent zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und des Rekursgegners sowie zu den Ausführungen der DMP.

F.

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 Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung 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 30. August 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.

Der Rekurrent macht geltend, im Widerspruch zum ganzen Verfahren seit seiner Einsprache vom 3. Juli 2018 sei das Streitthema der Dachgestaltung im angefochtenen Beschluss weggefallen. Dieser Wegfall sei nicht erklärlich und werde auch nicht begründet. Das ausdrücklich vor Baubeginn vorzulegende "Detail des Dachabschlusses" sei wiederum nicht beurteilt worden, obschon die Vorinstanz dazu verpflichtet gewesen sei. Der angefochtene Entscheid sei schon deshalb aufzuheben, weil das Bauprojekt immer noch nicht in einem Gesamtentscheid vollständig beurteilt worden sei.

3.1 Umstritten ist damit, ob gewisse Elemente des Dachs bzw. der Dachgestaltung mit der Hauptbaubewilligung bereits rechtskräftig bewilligt wurden (und gegebenenfalls: welche Elemente bzw. in welchem Umfang). Erst wenn der Umfang des mit der Hauptbaubewilligung bewilligten Zustands feststeht, kann überhaupt beurteilt werden, ob die nun vorliegenden Unterlagen zum fraglichen Baugesuch (Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 sowie Plan "Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020 sowie Plan "Dachdetail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020) vollständig sind; nur bei Vollständigkeit dieser neuen Gesuchsunterlagen könnte eine allfällige Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung zu einem vollständig bewilligten Zustand führen.

3.2 Vorab ist somit der Umfang der im Jahr 2018 mit der Hauptbaubewilligung bewilligten Dachgestaltung zu bestimmen. Dazu ist zunächst ganz grundsätzlich nötig, dass es sich bei der Hauptbaubewilligung um eine rechtswirksame und nicht nichtige Baubewilligung handelt. Dies stellt der Rekurrent sinngemäss in Frage, wenn er rügt, der Entscheid der Vorinstanz sei "schon deshalb aufzuheben, weil das Bauprojekt entgegen der Pflicht der Vorinstanz gemäss ständiger Rechtsprechung – und sei es nur bezüglich des in der Baubewilligung 2018 vorbehaltenen 'Details des Dachabschlusses' – immer noch nicht in einem Gesamtentscheid vollständig beurteilt" worden sei. Im Übrigen wäre eine allfällige Rechtsunwirksamkeit bzw. Nichtigkeit der Hauptbaubewilligung von Amtes wegen zu berücksichtigen, mithin unabhängig davon, dass die Hauptbaubewilligung grundsätzlich nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.

3.2.1 Gemäss Art. 122 Abs. 3 PBG dürfen unter Schutz gestellte Objekte nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung ist ausserdem die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich (hier bzw. im Zusammenhang mit Baudenkmalern: Amt für Kultur bzw. in Ermächtigung die Leiterin oder der Leiter der Abteilung Denkmalpflege; vgl. Art. 10 Bst. d der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV] i.V.m. Anhang 3 Nr. DI.B.05.01 der Ermächtigungsverordnung [sGS 141.41]). Das Ver-



fahren ist zu koordinieren (Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes [SR 700]), und am Ende steht ein Gesamtentscheid im Sinn von Art. 133 Bst. f PBG. Kommunale Baubewilligungen, die ohne die erforderliche Zustimmung oder Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt wurden, können rechtsunwirksam und nichtig sein (vgl. BDE Nr. 5/2020 vom 17. Januar 2020 Erw. 2.1, insb. Erw. 2.1.7 mit Hinweisen).

3.2.2 Kommt die DMP im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beurteilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen wäre. Dies trifft nur für die eigentliche Zustimmungsverfügung der DMP zu; nur diese ist folglich auch Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde. Die blosser Beurteilung der DMP dagegen, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung, stellt lediglich eine Stellungnahme dar (vgl. z.B. BUDE Nr. 21/2022 vom 4. März 2022 Erw. 3.2 mit Hinweisen sowie J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 122 N 35).

3.2.3 Im konkreten Fall liegt kein Schreiben der sachbearbeitenden Denkmalpflegerin aus dem Jahr 2018 in den Akten, wonach das Bauvorhaben (gemäss damals vorhandener Planung) zu keiner Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung führt. Ebenso fehlt eine Teilverfügung des Amtes für Kultur aus dem Jahr 2018, mit welcher dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt worden wäre. Weiter hat sich die DMP – soweit ersichtlich – in der Teilverfügung vom 18. August 2021 nicht umfassend zum ganzen Bauvorhaben und allfälligen daraus resultierenden Beeinträchtigungen geäussert ("Nunmehr geht es ausschliesslich um das Material- und Farbkonzept sowie die Detailansichten, welche die Gesuchstellerin aufgrund Auflagen in der rechtskräftigen Baubewilligung nachreichen musste"; vgl. Erw. 2). Auch in der im Rekursverfahren eingereichten Stellungnahme vom 2. Februar 2022 beschränkt sich die DMP ausdrücklich auf die noch "offenen Aspekte, resp. zu beurteilenden Auflagen (Farb- und Materialkonzept sowie Details des Dachabschlusses)" und sie nimmt "keine 'Gesamtbeurteilung' der Fassaden- und Dachgestaltung resp. Einfügung in das geschützte Ortsbild vor (vgl. Vorbemerkung). Hingegen wird im Schreiben der sachbearbeitenden Denkmalpflegerin vom 27. Februar 2020 ("Feststellung – Keine Beeinträchtigung") auf das Gesamtvorhaben ("Umbau, Anbau Treppenhaus") Bezug genommen und darauf verwiesen, dass die DMP "das Projekt" geprüft habe und bereits bei dessen Entwicklung eingebunden gewesen sei. Jedoch standen in diesem Zeitpunkt die nun relevanten Unterlagen (Farb- und Materialkonzept und Details zum Dachabschluss) der DMP bereits zur Verfügung.



3.2.4 Vor dem soeben dargestellten Hintergrund und der sich daraus ergebenden Unklarheiten wurden der DMP im Rekursverfahren ergänzende Fragen zur Beantwortung unterbreitet. Dazu führte die DMP namentlich aus, die Dokumente und Angaben in den (ursprünglichen) Baugesuchsunterlagen (gemeint: aus dem Jahr 2018) hätten den Schluss zugelassen, dass keine Beeinträchtigung erfolge, soweit auch die noch einzureichenden Details den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprächen. Die geplanten Massnahmen (gemeint: gemäss den Unterlagen aus dem Jahr 2018) führten nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgedankens zum Ortsbildschutz. Die für die Schutzziele des Ortsbildschutzes relevanten Elemente des Gebäudes blieben ungeschmälert erhalten oder würden nicht wesentlich verändert, sodass dem ganzheitlichen Schutzgedanken des Ortsbildschutzes entsprochen werde. Dazu würden Lage und Volumetrie des Gebäudes und seine Dachform und charakteristische Fassadenelemente (Fenster, tektonische Elemente wie Sockel, Dachrand, Dacheindeckung, Farben und Materialien usw.) gehören. Die Anpassungen des Dachs seien vorliegend nicht konzeptioneller Art, d.h. die Dachlandschaft bleibe in ihrer Gesamtheit erhalten. Energetische und bautechnisch bedingte Anpassungen im Bereich der Ab- und Anschlüsse lägen in der Natur der Sache und seien für die Beurteilung von Beeinträchtigungen des Ortsbildschutzes von untergeordneter Relevanz.

3.2.5 Aus diesen Ausführungen wird klar, dass aus Sicht der DMP im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren (2018) das Projekt geprüft und gestützt auf die damals vorhandenen Unterlagen eine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung ausgeschlossen werden konnte. Diese Beurteilung ist nachvollziehbar, zumal sich das Grundstück Nr. 001 am Rand der Kernzone 2 befindet. Ferner wird das Volumen des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 003 im Wesentlichen nur im Bereich des geplanten Anbaus (Treppenhaus im Nordosten des Gebäudes) und auf der strassen- und zentrumsabgewandten Seite vergrössert. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass das Bauvorhaben gestützt auf die Planungsgrundlagen aus dem Jahr 2018 und gemäss retrospektiver Beurteilung der DMP – soweit damals beurteilbar – zu keiner Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung führte. Weil diese Beurteilung wie gezeigt noch keine Teilverfügung darstellt, musste sie auch nicht im Jahr 2018 im Rahmen eines Gesamtentscheids eröffnet werden. Die Hauptbaubewilligung ist somit weder rechtsunwirksam noch nichtig. Daran ändert nichts, dass das ursprüngliche Baugesuch – entgegen ständiger Rechtsprechung in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen – nicht einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl beurteilt wurde bzw. werden konnte (vgl. dazu BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen).

3.2.6 Die dargestellte Rechtslage betreffend Rechts(un)wirksamkeit der Hauptbaubewilligung ist vorliegend im Rahmen einer feststellenden Verfügung zu klären. Denn eine solche feststellende Verfügung



dient – Vorliegen eines schutzwürdigen Feststellungsinteresses vorausgesetzt – dazu, das Bestehen, das Nichtbestehen oder der Umfang von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflichten verbindlich festzustellen. Gegenstand einer Feststellungsverfügung kann ein konkretes und individuelles Rechtsverhältnis sein (vgl. zur feststellenden Verfügung z.B. auch BUDE Nr. 15/2022 vom 23. Februar 2022 Erw. 6 mit Hinweisen). Vorliegend kann die Frage nach der Rechts(un)wirksamkeit bzw. Nichtigkeit der Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2018 namentlich für allfällige weitere Projektänderungsgesuche von Bedeutung sein bzw. werden. Entsprechend ist es gerechtfertigt und angezeigt, im Rahmen des vorliegenden Entscheids festzustellen, dass die Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2018 nicht nichtig, sondern rechtswirksam ist.

3.3 Nachdem die Rechtswirksamkeit der Hauptbaubewilligung feststeht, bleibt zu prüfen, in welchem Umfang die baulichen Massnahmen am Dach des bestehenden Gebäudes bereits mit dieser Hauptbaubewilligung im Jahr 2018 bewilligt worden waren.

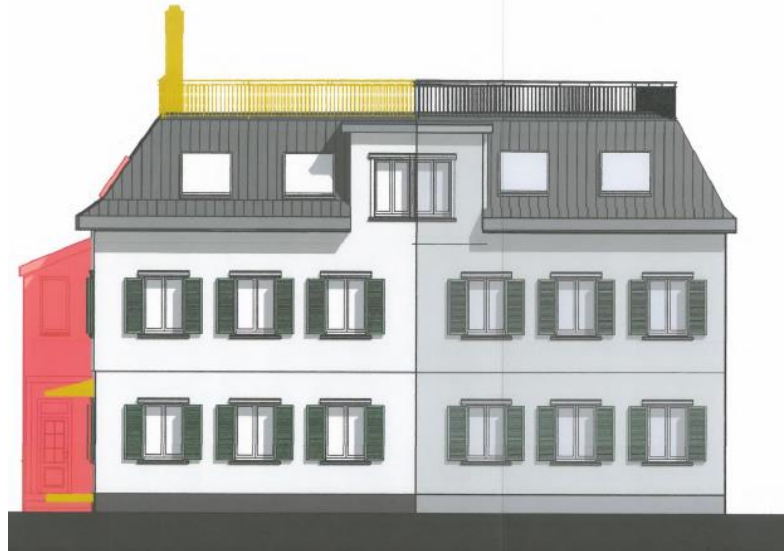
3.3.1 Ausgangspunkt bildet der Zustand des auf den beiden Grundstücken Nrn. 001 und 002 bestehenden Gebäudes Vers.-Nrn. 003 und 004. Das je ungefähr zur Hälfte im Eigentum des Rekurrenten und der Rekursgegnerin stehende Gebäude sieht von Westen betrachtet gemäss unwidersprochen gebliebener Darstellung des Rekurrenten heute wie folgt aus:

[...]

Ist-Zustand Westseite Gebäude Vers.-Nrn. 003 und 004

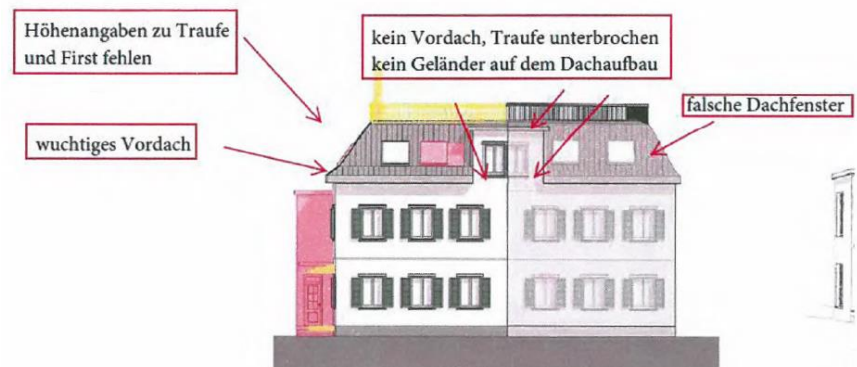
(Quelle: Rekursergänzung vom 22. Oktober 2021 N 6)

3.3.2 Teil des Baugesuchs der Rekursgegnerin aus dem Jahr 2018 war unter anderem folgender Plan ("Ansicht West"):



"Ansicht West" gemäss ursprünglichem Baugesuch
(Quelle: Plan "Ansichten / Schnitte" 1:100 vom 1.5.2018,
revidiert am 18.5.2018 [act. 38 der Vorakten])

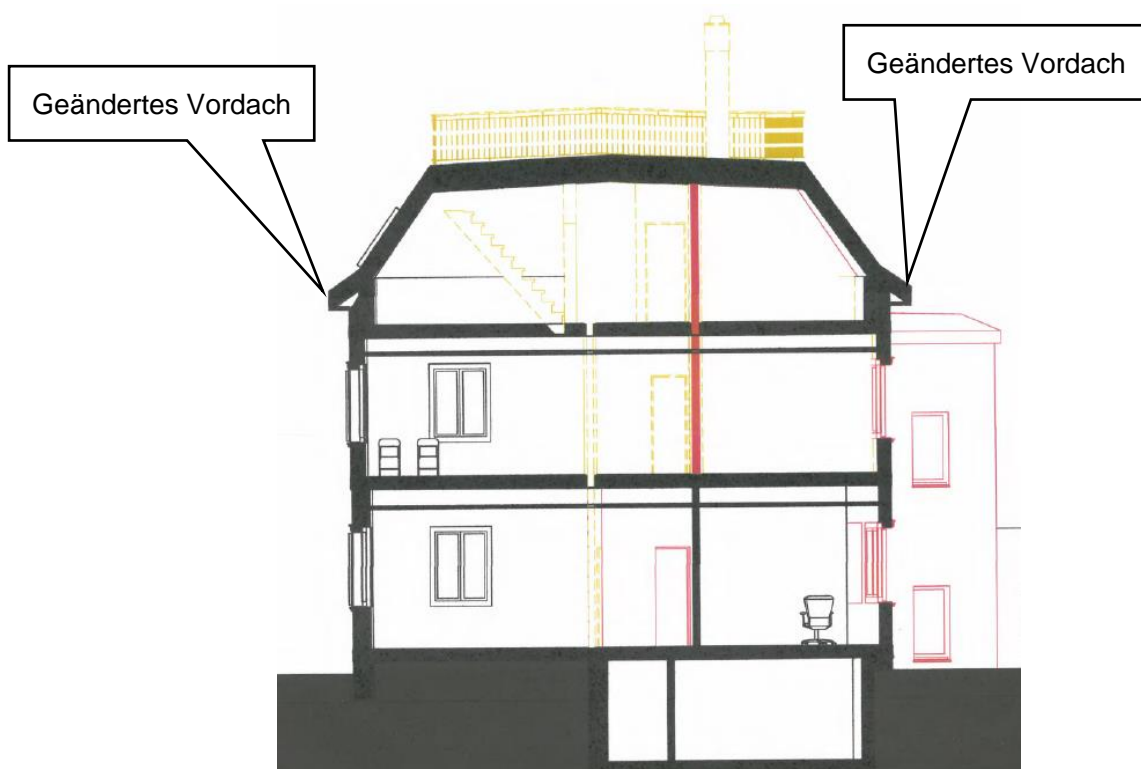
3.3.3 Der Rekurrent bemängelt die diesbezügliche Planung im vorliegenden Verfahren zusammengefasst wie folgt:



Einwände Rekurrent zu Dachgestaltung
(Quelle: Rekursergänzung vom 22.10.2021 N 7)

3.3.4 Die Einwände des Rekurrenten sind im Wesentlichen berechtigt. Im Vergleich zwischen Bestand und damaligen Baugesuchsplänen im Bereich des Dachs waren verschiedene Widersprüche und Unklarheiten vorhanden. Namentlich wäre gemäss dieser Planung das unter dem mittigen Dachaufbau heute bestehende Vordach bzw. die Dachrinne ab- und die Traufe damit unterbrochen worden, und zwar im Bereich beider Gebäudehälften. Auch das auf dem Dach bestehende Geländer hätte auf einer Gebäudehälfte abgebrochen werden sollen. Ferner ist am nördlichen Ende der rekursgegnerischen Dachhälfte ganz am Ende ein (gemäss Rekurrent "wuchtiges") Vordach erkennbar,

welches heute so nicht existiert (vgl. insbesondere unterschiedliche Darstellung dieser Bereiche gemäss "Ansicht West" [oben]). Gleichwohl wurden in den Plänen diese Vordach-Bereiche bei der ganzen Gebäudehälfte nicht farblich als Neuerung gekennzeichnet. Vielmehr legen die Pläne nahe, dass das Vordach heute schon besteht:



"Querschnitt S/02" gemäss ursprünglichem Baugesuch
(Quelle: Plan "Ansichten / Schnitte" 1:100 vom 1.5.2018,
revidiert am 18.5.2018 [act. 38 der Vorakten])

3.3.5 Zu prüfen bleibt, ob die in den damaligen Baugesuchsplänen vorhandenen Widersprüche und Unklarheiten im weiteren Verlauf des Hauptbaubewilligungsverfahrens (2018) geklärt wurden. Gemäss Hauptbaubewilligung beschloss die Vorinstanz, dass die in den Erwägungen enthaltenen "Auflagen und Bestimmungen" (gemeint wohl: "Auflagen und Bedingungen") einzuhalten seien. In den Erwägungen verwies die Vorinstanz in Ziff. 4 ("Bedingungen und Auflagen") auf die Beurteilung der OBK vom 22. August 2018, wonach die Erteilung der Bewilligung unter Auflagen beantragt werde. Als Auflage wurde namentlich aufgenommen, dass vor Baubeginn ein "Farb- und Materialkonzept" und "das Detail des Dachabschlusses" einzureichen seien. Die OBK erwog zusammengefasst unter dem Titel "Geländer", die Gesuchstellerin (hier: Rekursgegnerin) habe sich "bereit erklärt, das Geländer zu belassen und dies entsprechend als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen". Ihr (der OBK) sei es "wichtig, dass das Gebäude als Gesamterscheinung wahrgenommen wird, weshalb ein gänzlicher Abbruch (ganzes Geländer) [...] auch möglich gewesen wäre. Aufgrund der baulichen Massnahmen entsteht ein neuer Dachabschluss. Dieser ist deshalb vor Baubeginn zu bemustern". Weiter



erwog die OBK zur Thematik "Eingriffe", es müssten vor Baubeginn "alle Eingriffe" bemustert werden ("Farb- und Materialkonzept"). Gestützt auf diese Einschätzungen der OBK erwog die Vorinstanz in der Hauptbaubewilligung ausserdem, die "Bauherrschaft wird das bestehende Geländer auf ihre Kosten wieder aufbauen, so dass die optische Einheit bestehen bleibt. Die übrigen Arbeiten (Dachdetail) werden nicht vollumfänglich ohne 'Übergang' umsetzbar sein" (vgl. Ziff. 5 der Hauptbaubewilligung betreffend "Besondere Bedingungen" bzw. "Ver einbarungen aufgrund Einspracheverhandlung").

3.3.6 Damit zeigt sich, dass die dargestellten Unklarheiten und Widersprüche in den Planunterlagen nicht im ursprünglichen Bewilligungsverfahren geklärt wurden. Zwar wurde der Fortbestand des Geländers beim gesamten Gebäude thematisiert, jedoch ist diesbezüglich zumindest nicht eindeutig, dass der Fortbestand in rechtlich durchsetzbarer Weise verfügt wurde. Weitere Unklarheiten wurden gar nicht oder nur ganz am Rand behandelt; zu denken ist namentlich an das erwähnte, heute bestehende Vordach unter dem mittigen Dachaufbau. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz die Planunterlagen trotz der Unklarheiten/Widersprüche mit einem Stempel versehen ("Genehmigt am 24. Sep. 2018 Unter Vorbehalt der Baubewilligung"), unterzeichnet und damit mitbewilligt hat. Es ist somit auszuschliessen, dass mit der Hauptbaubewilligung im Jahr 2018 die gesamte Dachgestaltung bewilligt worden sein könnte. Vielmehr hat die Vorinstanz die gesamte Dachgestaltung in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren verwiesen bzw. hätte dies beim damaligen Planungsstand tun müssen. Entsprechend oblag es in der Folge der Rekursgegnerin, die Dachgestaltung planmässig darzustellen und im nachlaufenden Bewilligungsverfahren bewilligen zu lassen.

3.4 Zu prüfen bleibt damit, ob die nun eingereichten Baugesuchunterlagen der Rekursgegnerin die gesamte Dachgestaltung umfassten und damit vollständig waren und ob gestützt darauf mit dem angefochtenen Entscheid ein vollständig bewilligter Zustand resultierte.

3.4.1 Gemäss Art. 137 PBG werden Baugesuche sowie Gesuche um Erlass von weiteren für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Verfügungen der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll. Die dazugehörige Verordnung (PBV) enthält nähere Vorschriften über die notwendigen Unterlagen, die Form des Gesuchs und die Prüfungsmodalitäten desselben. Danach verwenden Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltdepartementes (Art. 21 Abs. 1 Satz 1 PBV) und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 Satz 2 PBV). Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 PBV). Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 Satz 2 PBV). Zusätzlich enthält das Baureglement der



Stadt W.____ vom 1. Oktober 2016 in Art. 25 weitergehende und präzisierende Vorgaben (wie Art und Form der Pläne, farbliche Darstellung, Möglichkeit, die Einreichung weiterer Unterlagen zu verlangen, usw.).

3.4.2 Das Baugesuch beinhaltet den an die zuständige Behörde gerichteten Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es dient der Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes müssen die Baugesuchsunterlagen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist (vgl. z.B. BUDE Nr. 33/2022 vom 8. April 2022 Erw. 3.2). Weiter ist nach dem Dispositionsprinzip die Baubehörde an die Begehren des Bauherrn gebunden. Die Bauherrschaft bestimmt mit ihrem Baugesuch, ob und in welchem Umfang ein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt bewilligt werden soll. Auf seine Angaben und geäusserten Absichten (z.B. zur Nutzung und zum Betrieb) im Gesuch hat sich der Gesuchsteller behaften zu lassen. Entsprechend hat er die Folgen von Unklarheiten im Gesuch zu tragen (VerwGE B 2021/49 vom 14. Februar 2022 Erw. 2.2 mit Hinweisen). Auch nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung trägt im Fall von unklaren oder missverständlichen Bauplänen die Bauherrschaft die Folgen unklarer Planinhalte. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig werden. Schematische Darstellungen sind in Projekteingabeplänen fehl am Platz (vgl. z.B. Urteile des Bundesgerichtes 1C_2/2021 vom 3. Dezember 2021 Erw. 3.2, 1C_344/2017 vom 17. April 2018 Erw. 3.1, 1C_448/2017 vom 3. Juli 2018 Erw. 2.2, 1P.728/2006 vom 16. Februar 2007 Erw. 2.2 und 1P.791/2006 vom 13. November 2007 Erw. 3.3; je mit Hinweisen).

3.4.3 Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung bildet erklärermassen einzig das Farb- und Materialkonzept vom 18. Februar 2020 (Ziff. 1 der angefochtenen Bewilligung), welches – auch nach Auffassung der Vorinstanz – "Details" vom 22. Januar 2020 umfasste. Mit Letzterem sind zwei Pläne, nämlich ein "Detail Flachdach/Steildach" und ein "Dachdetail 1" gemeint:

[...]
"Detail Flachdach/Steildach" vom 22. Januar 2020
(Quelle: act. 22 der kommunalen Vorakten)

[...]
"Dachdetail 1" vom 22. Januar 2020
(Quelle: act. 22 der kommunalen Vorakten)



3.4.4 Mit dem Farb- und Materialkonzept samt den vorerwähnten beiden Plänen wurden die dargestellten und in den ursprünglichen Plänen gemäss Hauptbaubewilligung enthaltenen Unklarheiten und Widersprüche offenkundig nicht vollständig beseitigt. Zwar lässt sich daraus wohl ableiten, dass auch nach Auffassung der Rekursgegnerin auf ihrer Dachhälfte weiterhin ein Geländer existieren soll. Unklar ist jedoch insbesondere weiterhin, was mit dem heute bestehenden Vordach unter dem mittigen Dachaufbau geschehen soll (Fortbestand hälftig/ganz oder vollständige Entfernung?). Auch sind die diversen weiteren Übergänge zwischen den beiden Gebäudehälften nicht abschliessend dargestellt (z.B. gemeinsames Fenster in Gebäudemitte; konkreter An-/Zusammenschluss der beiden Geländer im Grenzbereich der Gebäudehälften; Übergang zwischen den Gebäudehälften im flachen Dachbereich; Übergang vom Dachrand zur Fassade; vgl. zum Ganzen auch die Hauptbaubewilligung, wonach – abgesehen vom Geländer – die "übrigen Arbeiten (Dachdetail) [...] nicht vollumfänglich ohne 'Übergang' umsetzbar sein" werden). Diese Unklarheiten wurden auch im weiteren Verlauf des Bewilligungsverfahrens nicht abschliessend bereinigt. Zwar befasste sich die OBK mehrfach mit dem fraglichen Baugesuch und sie verlangte namentlich noch gewisse Anpassungen einzelner Positionen des Farb- und Materialkonzepts und des Dachdetails (vgl. Sitzung OBK vom 21. Januar 2020). Im Wesentlichen blieb das Vorhaben jedoch unverändert (vgl. Präsidialentscheid OBK vom 25. März 2020 und angepasste Unterlagen; beides in act. 26 der kommunalen Vorakten). Damit erweist sich das fragliche Baugesuch mit Blick auf die Planunterlagen (Farb- und Materialkonzept; Dachdetails) und in Verbindung mit der Hauptbaubewilligung (weiterhin) als unklar bzw. missverständlich. Dies wiegt vorliegend umso schwerer, als es sich beim Dach um ein Bauteil mit erheblichen räumlichen Aussenwirkungen handelt und zudem im konkreten Fall die Aussenwirkungen von den Übergängen zwischen den beiden Gebäudehälften abhängen. Ohne eine zusätzliche Planung des Dachs ergäben sich entweder Abweichungen zwischen den bewilligten Plänen gemäss Hauptbaubewilligung und dem tatsächlichen baulichen Endzustand des Dachs, oder aber die Rekursgegnerin dürfte gestützt auf die Hauptbaubewilligung zivilrechtlich offensichtlich unzulässige (weil in das Eigentum des Rekurrenten eingreifende) bauliche Massnahmen umsetzen (konkret insbesondere: Entfernung des Vordachs unter dem Dachaufbau). Im Übrigen war vorliegend die Nachforderung einer Detailplanung bezüglich der gesamten Dachgestaltung samt entsprechenden Abschlüssen umso mehr angezeigt, als die beiden Gebäudehälften zusammengebaut sind. Entsprechend wichtig ist es, dass die einzelnen Übergänge klar und unmissverständlich dargestellt werden (bzw. worden wären). Hinzu kommt, dass schon das ursprüngliche Baugesuch (2018) – entgegen ständiger Rechtsprechung in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen – nicht einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl beurteilt wurde bzw. werden konnte (vgl. dazu BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 2.5 mit Hinweisen); umso mehr wäre es erforderlich gewesen, nun wenigstens im nachlaufenden Bewilligungsverfahren für die nötige Klarheit zu sorgen.



3.4.5 Die Folgen der dargestellten Unklarheiten trägt wie erwähnt die Rekursgegnerin als Bauherrin. Es ist deshalb weiterhin mit Blick auf das gesamte Dach von einem unvollständigen Baugesuch auszugehen, weshalb die Vorinstanz das streitgegenständliche Baugesuch zur Verbesserung hätte zurückweisen müssen. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und die angefochtene Baubewilligung ist samt Einspracheentscheid aufzuheben.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Hauptbaubewilligung nicht nichtig, sondern rechtsgültig ist, was unter den gegebenen Umständen einen entsprechenden Feststellungsentscheid rechtfertigt. Im Übrigen ist jedoch die dem streitgegenständlichen Baugesuch zugrundeliegende Planung namentlich mit Blick auf den Dachbereich (weiterhin) unvollständig und/oder missverständlich, weshalb das Baugesuch hätte zur Verbesserung zurückgewiesen werden müssen. Die angefochtene Baubewilligung bzw. der Gesamtentscheid ist deshalb samt Einspracheentscheid aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Im Übrigen obliegt es – sofern gewünscht – der Rekursgegnerin, ihre Planung anzupassen bzw. zu vervollständigen und erneut zur Bewilligung einzureichen.

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 Entscheidegebühr 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.

5.2 Der vom Rekurrenten am 14. September 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Rekurrent und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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).

6.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen 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; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

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.

Es wird festgestellt, dass die Baubewilligung des Stadtrates W.____ vom 24. September 2018 (GemDat-Nr. 2018-134) betreffend Umbau Mehrfamilienhaus mit Anbau Treppenhaus auf Grundstück Nr. 001, Grundbuch W.____, nicht nichtig, sondern rechtsgültig ist.

2.

a) Der Rekurs von A.____, X.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Gesamtentscheid des Stadtrates W.____ vom 30. August 2021 samt Einspracheentscheid wird aufgehoben.

3.

a) Die B.____ AG, W.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 14. September 2021 von Thomas Bösch, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

4.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ AG entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren der B.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin