



Fall-Nr.:	21-8268
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	20.09.2022
Entscheiddatum:	06.09.2022

BUDE 2022 Nr. 080

Baurecht, Art. 684 ZGB, Art. 53 BauG, Art. 175 Abs. 1 PBG. Eine privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB kann nicht erst im Rekursverfahren erhoben werden; auf ein solches Rechtsbegehren ist nicht einzutreten (Erw. 1.4). Mit dem Inkrafttreten des PBG wurde bestehenden kommunalen Wohnhygienebestimmungen nicht die kantonrechtliche Grundlage entzogen, sondern eine solche besteht mit Art. 53 BauG (und bis zum Inkrafttreten der angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne) weiterhin (Erw. 3.1). Das Bauvorhaben verletzt die vorliegend relevante Wohnhygienebestimmung (Pflicht zur Erstellung von Abstellräumen bestimmter Art; Erw. 3.2). Ausserdem wurden für die Bestimmung der Gebäudelänge seitliche Treppenaufgänge zu Unrecht ausser Acht gelassen. Bei korrekter Ermittlung resultiert eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge (Erw. 4). Gutheissung des Rekurses, soweit darauf einzutreten war. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2022 Nr. 80 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-8268

Entscheid Nr. 80/2022 vom 6. September 2022

Rekurrent 1

A.____

Rekurrentin 2

B.____

Rekurrent 3

C.____

Rekurrent 4

D.____
alle vertreten durch D.____

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission Stadt X.____ (Entscheid
vom 20. August 2021)

Rekursgegnerin

E.____ **AG**
vertreten durch M.A. HSG Ivo Hartmann, Rechtsanwalt,
Schützengasse 10, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Mikrowohnungen)



Sachverhalt

A.

a) Die F.____bahnen, Y.____, sind Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 001 und 002 und die G.____bahn, Z.____, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 003, alle Grundbuchkreis X.____. Diese Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt X.____ vom 1. November 1980 in Verbindung mit der Zonenplanänderung "O.____strasse", genehmigt am 9. Oktober 1984, und soweit vorliegend von Interesse, in der Wohn-Gewerbezone Bauklasse 3. Die Grundstücke Nrn. 001 und 002 sind im Wesentlichen unüberbaut. Auf dem Grundstück Nr. 003 befinden sich (zwischenzeitlich teilweise rückgebaute bzw. umverlegte) Gleisanlagen der G.____bahn sowie – im Bereich des Bauvorhabens – das Gebäude Vers.-Nr. 004.

[...]
Übersicht Grundstücke
(Quelle: Geoportal SG)

b) Nördlich der erwähnten Grundstücke befindet sich die P.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Entlang der südlichen Grenze von Grundstück Nr. 001 verläuft die O.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) von welcher die Q.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) abzweigt.

[...]
Übersicht Strassen
(Quelle: Geoportal SG)

B.

a) Mit Baugesuch vom 3. Juni 2021 beantragte die E.____ AG, W.____, bei der Stadt X.____ die Baubewilligung für den Neubau eines Gebäudes mit 17 Mikrowohnungen samt Photovoltaik-Anlage und Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf Grundstück Nr. 001 sowie für den Innenumbau des Gebäudes Vers.-Nr. 004.

b) Innert der Auflagefrist vom 22. Juni bis 7. Juli 2021 erhoben D.____ und C.____, beide X.____, gemeinsam öffentlich-rechtliche Einsprache. Sie rügten namentlich eine ungenügende strassenmässige Erschliessung sowie eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge und –tiefe. Weiter machten sie geltend, das Bauprojekt verfüge über keine angemessenen Abstellräume in den Wohnungen selber, im Keller oder auf dem Estrich. Ebenfalls innert der Auflagefrist erhoben A.____ und B.____, beide X.____, zusammen mit weiteren "Miteinsprechern", gemeinsam öffentlich-rechtliche Einsprache. Zur Begründung wurden im Wesentlichen die gleichen Einwände vorgebracht wie in der Einsprache von D.____ und C.____.



c) Mit Beschluss vom 20. August 2021 erteilte die Baubewilligungskommission der Stadt X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die erhobenen Einsprachen ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____, B.____, C.____ und D.____, alle vertreten durch D.____, mit Schreiben vom 9. September 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Stadt X.____ vom 20. August 2021 (Nr. 59, Baugesuch Nr. 58543, versandt am 30. August 2021) sei, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen, wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben.

dementsprechend

- sei das Baugesuch Nr. 58543 wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache der Rekurrenten; oder eventualiter,
- sei die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

2. Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Stadt X.____ vom 20. August 2021 (Nr. 59, Baugesuch Nr. 58543; versandt am 30. August 2021) sei, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben;

dementsprechend

- sei das Baugesuch Nr. 58543 wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen unter gleichzeitiger Gutheissung der privatrechtlichen Einsprache der Rekurrenten nach Art. 684 ZGB; oder, eventualiter,
- sei die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen, es überschreite die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudetiefe und es besitze keine eigenen Estrich- oder Kellerräume. Weiter liessen Altlasten im Nebengebäude keine Aufenthalte zu und sei die Baubewilligung in Verletzung der Abwehransprüche gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) erteilt worden.



D.

a) Mit Vernehmlassung vom 27. September 2021 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen auf den angefochtenen Entscheid verwiesen.

b) Mit Vernehmlassung vom 29. Oktober 2021 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch M.A. HSG Ivo Hartmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, es sei der Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird namentlich geltend gemacht, der Rekurrent 4 sei nicht zur Rekurshebung berechtigt und von den übrigen Rekurrenten nicht zur Rekurshebung bevollmächtigt. Weiter sei das Baugrundstück strassenmässig hinreichend erschlossen und es seien die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe eingehalten.

c) Mit Eingabe vom 10. November 2021 reicht der Rekurrent 4 eine von den Rekurrenten 1, 2 und 3 unterzeichnete Vollmacht ein.

d) Mit Amtsbericht vom 22. November 2021 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, die P.___strasse erfülle aus technischer Sicht die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung für den motorisierten Verkehr. Es fehle jedoch ein Trottoir sowie die entsprechenden baulichen Abgrenzungen. Auch solle der Aspekt "Klassierung / effektiver Strassenverlauf" aus rechtlicher Sicht mit der Kantons- bzw. Stadtpolizei abgeklärt werden.

e) Mit Eingabe vom 19. Dezember 2021 nehmen die Rekurrenten Stellung zum Amtsbericht des TBA und zur Stellungnahme der Rekursgegnerin.

f) In ihrer Eingabe vom 24. Januar 2022 geht die Rekursgegnerin weiterhin von einer hinreichenden strassenmässigen Erschliessung aus. Für den gegenteiligen Fall führt sie aus, das Land bzw. das Bauvorhaben sei – unabhängig vom Zugang aus östlicher Richtung über die P.___strasse/R.___strasse – bereits rechtsgenügend über die Q.___strasse und aus westlicher Richtung ab der O.___strasse/P.___strasse erschlossen. Der angebliche Mangel einer ungenügenden Erschliessung könne sich einzig auf die Erschliessung der Parkieranlagen entlang der P.___strasse beziehen. Auf die strittigen Parkplätze sei sie nicht angewiesen. Vor diesem Hintergrund beantragt die Rekursgegnerin, eventuell sei der angefochtene Entscheid um die Auflage zu ergänzen, dass die Erstellung der projektierten Parkplätze entlang der P.___strasse (acht Parkplätze, ein Behinderten-Parkplatz) untersagt wird. Im Übrigen begründet die Rekursgegnerin, weshalb ihres Erachtens Art. 58 der Bauordnung der Politischen Gemeinde X.___ vom 9. August 2002 bzw. 23. Februar 2006 ([...]; abgekürzt BO) betreffend Abstellräume als Wohnhygienebestimmung seit Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) übergeordnetem Recht widerspreche und deshalb nicht anzuwenden sei.



g) Mit einer weiteren Eingabe vom 4. März 2022 äussert sich die Rekursgegnerin schliesslich zur rekurrentischen Vernehmlassung vom 19. Dezember 2021 und in diesem Rahmen insbesondere zur Gebäudelänge und zur Gebäudetiefe.

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 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.

1.3 Die Rekursgegnerin stellt die Rekursberechtigung des Rekurrenten 4 in Frage. Sie führt aus, die Wohnung des Rekurrenten 4 sei durch die S.___strasse, die Gleise, Teile des Güterbahnhofsareals und die P.___strasse vom Bauvorhaben getrennt. Sie befinde sich in einer Distanz von rund 100 m zum Bauvorhaben.

1.3.1 Kantonalrechtlich ist nach Art. 45 Abs. 1 VRP zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut.

1.3.2 Das Bundesgericht verlangt neben der formellen Beschwer, dass der Beschwerdeführende über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss



eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings wurde stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden dürfe, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich sei (Urteil des Bundesgerichtes 1C_11/2021 vom 15. Dezember 2021 Erw. 1.5 mit Hinweisen; vgl. auch BUDE Nr. 41/2022 vom 11. Mai 2022 Erw. 1.2.1 f.).

1.3.3 Vorliegend beträgt die Distanz zwischen dem geplanten Gebäude und der vom Rekurrenten 4 bewohnten Liegenschaft (Gebäude Vers.-Nr. 005 auf Grundstück Nr. 006) etwas weniger als 100 m. Die Distanz zwischen den beiden Grundstücksgrenzen (Grundstücke Nrn. 001 und 006) beträgt in den relevanten Bereichen ungefähr 83 m bis 88 m (vgl. Messfunktion im Geoportal SG) und damit ebenfalls weniger als 100 m. Hinzu kommt, dass vom Grundstück Nr. 006 zum Bauvorhaben eine Sichtverbindung besteht; dazwischen befinden sich im Wesentlichen die Gleisanlagen der F.___bahnen und der G.___bahnen. Unter diesen Umständen verfügt der Rekurrent 4 über die geforderte Nähe zum Streitgegenstand insbesondere in räumlicher Hinsicht und er hat ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung bzw. Änderung des angefochtenen Entscheids.

1.3.4 Der Rekurrent 4 ist somit zur Rekurerhebung berechtigt. Er konnte sich ausserdem – auf entsprechendes Begehren der Rekursgegnerin – im Verfahren mittels Vollmacht als Vertreter der Rekurrenten 1 bis 3 ausweisen. Deren Rekursberechtigung ist nicht bestritten und gegeben. Unter dem Titel der Legitimation steht einem Eintreten auf den Rekurs nichts entgegen.

1.4 Die Rekurrenten beantragen mit Rechtsbegehren Ziff. 2 im Rekursverfahren, der angefochtene Beschluss sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben. Die Rekursgegnerin entgegnet, die Rüge der Verletzung der Abwehransprüche gemäss Art. 684 ZGB werde von den Rekurrenten erstmals in der Rekurschrift vorgebracht, was nicht zulässig sei.

1.4.1 Während der Auflagefrist kann neben öffentlich-rechtlicher Einsprache (vgl. dazu Art. 153 PBG) auch schriftlich privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB erhoben und geltend gemacht werden, dass das Bauvorhaben übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum bewirke (Art. 154 Abs. 1 PBG). Über die privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 ZGB wird – wie über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen – im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden (vgl. Art. 154 Abs. 2 PBG). Art. 154 Abs. 1 PBG kann die bundesrechtlichen Abwehrrechte nicht einschränken. Der Einsprecher muss sich aber entscheiden, ob er die zivilrechtlichen Ansprüche nach Art. 684 ZGB im Verwaltungsverfahren (Einspracheverfahren) oder direkt vor dem Zivilgericht geltend machen will. Wird der verwaltungsrechtliche Weg gewählt, muss die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB schriftlich während der Auflagefrist erhoben werden. Wer nicht innert



der Auflagefrist Einsprache erhebt, ist vom Verwaltungsverfahren ausgeschlossen. Die Erhebung einer privatrechtlichen Einsprache erst im Rekursverfahren ist nicht zulässig (M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 154 N 16 f.).

1.4.2 Die Rekurrenten erhoben im vorinstanzlichen (Einsprache-)Verfahren ausdrücklich nur öffentlich-rechtliche Einsprache. Hinweise auf das Vorliegen einer privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB liegen demgegenüber nicht vor. Die erst im Rekursverfahren erhobene privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB ist somit unzulässig, weshalb auf Rechtsbegehren Ziff. 2 des Rekurses nicht einzutreten ist.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 20. 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 (vgl. dazu im Einzelnen auch nachfolgend).

3.

Die Rekurrenten rügen fehlende Abstellräume und damit eine Verletzung von Art. 58 BO. Sie machen geltend, der Baukörper besitze weder Estrich noch Keller.

Die Rekursgegnerin wendet ein, Art. 53 BauG, auf welchen sich die kommunalen Wohnhygienevorschriften wie z.B. Art. 58 BO oder Art. 11 Abs. 1 des Vollzugsreglements zur Bauordnung und zum Reklamereglement ([...]; abgekürzt VR-BO) stützten, sei mit Inkrafttreten des PBG ersatzlos gestrichen worden. Im PBG gebe es keine Hygienevorschriften und keine gesetzliche Grundlage für den Erlass entsprechender kommunaler Vorschriften mehr. Kommunale Wohnhygienebestimmungen stünden mit dem übergeordneten Recht in Widerspruch, weshalb ihnen die Anwendung zu versagen sei. Auch hingen keine anderen Nutzungs- und Bauvorschriften von den Hygienevorschriften gemäss Art. 58 BO ab. Die Bestimmungen seien isoliert von weiteren, allenfalls einer Gesamtbetrachtung zugänglichen Regelungsbereichen der BO, weshalb kein Anlass für eine vorgängige ortsplannerische Gesamtbetrachtung bestehe. Zudem verfüge die Stadt X.____ bei der Umsetzung der Vorgaben betreffend die Hygienevorschriften weder über ein Ermessen noch über einen konkreten Handlungsspielraum, sondern vielmehr laufe das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage im PBG auf ein umfassendes Verbot von kommunalen Hygienebestimmungen hinaus. Der Gesetzgeber habe die Anwendung von neuem Recht nur dort von der Inkraftsetzung von neuen PBG-konformen Nutzungsplänen abhängig machen wollen, wo das PBG



"neue Möglichkeiten" schaffe, die zuerst noch umgesetzt werden müssten (vor allem in der Ortsplanung). Mit dem Verzicht auf Hygienebestimmungen seien aber gerade keine derartigen "neuen Möglichkeiten" verbunden. Ein Absehen vom sofortigen Nachvollzug der Vorgaben würde schliesslich gemäss Rekursgegnerin dem Hauptziel des PBG widersprechen, wonach die Regulierungsdichte möglichst begrenzt werden solle. In diesem Fall würden mit den Hygienevorschriften ohne Not weiterhin Regeln angewendet, an deren Durchsetzung gerade kein öffentliches Interesse (mehr) bestehe. Die Hygienebestimmungen wirkten sich ausschliesslich innerhalb der definierten Bauvolumina aus und zeitigten nach aussen keine Auswirkungen. Daran bestehe kein öffentliches Interesse, weshalb aus teleologischer Sicht den Hygienevorschriften umgehend die Anwendung zu versagen sei.

Ähnlich äussert sich die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss (vgl. Erw. 6), wo sie ausführt, die Abstellräume für die Wohnungen würden in der Remise (gemeint: Gebäude Vers.-Nr. 004) angeordnet. Für jede Wohnung sei ein Abstellraum vorhanden. Jedoch weiche die ausgewiesene Grösse – zumindest teilweise – von der Vorgabe nach Art. 11 Abs. 1 VR-BO ab. Die erwähnte Bestimmung sei jedoch Teil der wohnhygienischen Anforderungen und habe ihre Grundlage in Art. 53 BauG gehabt. Das PBG gebe jedoch keine wohnhygienischen Anforderungen mehr vor, womit Art. 11 Abs. 1 VR-BO ihre Rechtsgrundlage verloren habe. Die erwähnte Bestimmung könne nicht mehr selbständig durchgesetzt werden. Es könne einzig noch im Sinn einer Empfehlung darauf verwiesen werden.

3.1 Gemäss Art. 58 BO müssen Wohnbauten über angemessene Abstellräume verfügen, die in der Wohnung selber, im Keller oder auf dem Estrich liegen. Gemäss Art. 11 Abs. 1 VR-BO ("zu Art. 58 Abstellflächen") sind als angemessene Abstellräume pro Wohnung bestimmte Mindestflächen nachzuweisen (bis 2-Zimmerwohnungen mindestens 5 m²; für 3-Zimmerwohnungen mindestens 6 m²; ab 4-Zimmerwohnungen mindestens 8 m²).

3.1.1 Die Anwendung eines Grossteils der Bestimmungen des PBG setzt gemäss der Praxis im Kanton St.Gallen und der Rechtsprechung voraus, dass die an das PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne bereits in Kraft sind. Ist dies nicht der Fall, ist auf das bis 30. September 2017 gültig gewesene BauG und auf das jeweilige – nicht angepasste – kommunale Baureglement abzustellen bzw. es sind vorderhand nur die justiziablen Bestimmungen des PBG anwendbar (VerwGE B 2020/65 vom 28. April 2021 Erw. 2; VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 Erw. 5; vgl. auch BDE Nr. 92/2020 vom 9. Oktober 2020 Erw. 2.2).

3.1.2 Die vorliegend in Frage stehende BO wurde noch nicht an das neue Recht angepasst. Von neuen Regelungen gemäss PBG kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt an-



wendbar sind. Vorliegend geht es zwar nicht um die direkte Anwendung einer im PBG enthaltenen Bestimmung, sondern es wurde im Gesetzgebungsprozess bzw. im PBG auf den Erlass einer ursprünglich im BauG noch enthaltenen Vorschrift (hier: Verpflichtung zum Erlass von Wohnhygienevorschriften; vgl. Art. 53 BauG) verzichtet. Dieser Verzicht ist jedoch – entgegen der Auffassung der Rekursgegnerin – nicht justiziabel. Dies umso weniger, als diese Auffassung (gemeindeübergreifend und jedenfalls bis zur Anpassung der Baureglements an das PBG) zu erheblicher Rechts- und Planungsunsicherheit führte, und zwar nicht nur hinsichtlich Normen betreffend die Pflicht zur Erstellung von Abstellräumen, sondern themenübergreifend: Sämtliche kommunalen Wohnhygienebestimmungen, welche (namentlich) die "sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz" betreffen (vgl. Art. 53 BauG), dürften nach der Argumentation der Rekursgegnerin nicht mehr angewendet werden. Dies gälte zudem nicht nur bei kommunalen Wohnhygienebestimmungen, sondern bei sämtlichen derzeit in Kraft stehenden kommunalen Baureglementsbestimmungen: Immer müsste zunächst akzessorisch überprüft werden, ob eine entsprechende Grundlage im PBG noch vorhanden ist. Entsprechend könnten somit beispielsweise auch die Vorschriften betreffend Ausnützungsziffer mangels Grundlage im PBG keine Anwendung mehr finden. Dies ist weder praktikabel noch war es die Absicht des Gesetzgebers. Vielmehr wurde mit Art. 175 Abs. 1 PBG den politischen Gemeinden eine Frist zur Anpassung ihrer Baureglements an das neue Recht eingeräumt. Dazu gehört auch die Aufhebung von kommunalen Wohnhygienebestimmungen, welche im PBG nicht mehr vorgesehen sind. Somit besteht für die derzeit noch rechtsgültigen und kantonally genehmigten kommunalen Wohnhygienevorschriften weiterhin eine kantonally rechtliche Grundlage, nämlich Art. 53 BauG. Entsprechend dieser Rechtslage entspricht es der Praxis des Bau- und Umweltdepartementes, in kommunalen Baureglements enthaltene Wohnhygienebestimmungen auch nach Inkrafttreten des PBG anzuwenden (vgl. z.B. BDE Nr. 92/2020 vom 9. Oktober 2020 Erw. 6). Im Übrigen scheint auch die Vorinstanz nicht auf die Anwendung von Art. 58 BO, sondern nur auf die Anwendung von Art. 11 Abs. 1 VR-BO verzichten zu wollen. Andernfalls dürfte sie zukünftig (und fälschlicherweise) bei keinem Bauvorhaben mehr gestützt auf Art. 58 BO die Erstellung von Abstellräumen verlangen.

3.2 Damit zeigt sich, dass Art. 58 BO weiterhin und bis zur Anpassung der BO an das PBG und somit auch auf das fragliche Bauvorhaben anzuwenden (gewesen) wäre. Die in Art. 58 BO enthaltenen Voraussetzungen sind schon deshalb nicht erfüllt, weil die Abstellräume nicht "in der Wohnung selber, im Keller oder auf dem Estrich" liegen, sondern in der bestehenden Remise (Gebäude Vers.-Nr. 004) auf Grundstück Nr. 007 vorgesehen sind. Die Auffassung der Rekursgegnerin, wonach Art. 58 BO nicht verlange, dass sich die Abstellräume im selben Gebäude befinden müssten, erweist sich bereits angesichts des klaren Wortlauts von Art. 58 BO als unzutreffend. Zudem



unterschreiten die ins Feld geführten Abstellräume mindestens teilweise die Mindestflächen gemäss Art. 11 Abs. 1 VR-BO. Damit verletzt das Bauvorhaben Art. 58 BO und Art. 11 Abs. 1 VR-BO. Im Übrigen ist – zumindest soweit ersichtlich – der Fortbestand der (ausserhalb der Wohnbaute und auf einem zweiten Grundstück) vorgesehenen Abstellräume hier nicht rechtlich sichergestellt; auch deshalb können sie zur Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 58 BO nicht mitberücksichtigt werden. Damit hätte die Baubewilligung verweigert werden müssen und die Einsprachen wären gutzuheissen gewesen. Der Rekurs erweist sich als begründet und die angefochtene Baubewilligung ist samt Einspracheentscheid aufzuheben.

4.

Die Rekurrenten machen weiter geltend, das Bauvorhaben überschreite die maximal zulässige Gebäudelänge von 22 m.

4.1 Für die Anwendbarkeit von Art. 82 PBG, welche die Gebäudelänge definiert, braucht es eine entsprechende Umsetzung des kommunalen Rechts, die vorliegend noch aussteht. Im Baugesetz wird die Gebäudelänge nicht festgelegt. Art. 21 BO definiert die Gebäudelänge als längere Seite des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks.

4.1.1 In der geplanten Wohnbaute sind auf drei Geschossen Mikrowohnungen mit Grundflächen zwischen ca. 22 m² bis 30 m² pro Wohnung geplant. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über seitlich angeordnete, offene Treppenaufgänge in Verbindung mit Laubengängen auf der nördlichen Gebäudelängsseite. Im Innern des Gebäudekörpers konnte unter diesen Umständen auf ein Treppenhaus verzichtet werden. Entsprechend sind insbesondere die seitlichen Treppenaufgänge für das Bauvorhaben und die Benutzbarkeit der Wohnungen und entsprechend für die (Gesamt-)Baute zwingend notwendig. Die seitlichen Treppenaufgänge gehören deshalb zur "Baute" im Sinn von Art. 21 BO und sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge zu berücksichtigen.

4.1.2 Sowohl die Rekursgegnerin als auch die Vorinstanz argumentieren, die seitlichen Treppenhäuser stellen eine bauliche Anlage dar, welche nicht als Baukörper bzw. Teil einer Baute zu beurteilen und folglich auch nicht der Gebäudelänge anzurechnen seien. Die Rekursgegnerin begründet ihre Auffassung insbesondere damit, dass die Treppenaufgänge nicht überdacht seien, womit es sich um Anlagen handle. Diesen Einwänden ist nicht zu folgen. Zwar trifft es zu, dass die Treppenaufgänge auf Höhe des zweiten Obergeschosses nicht überdacht sind und dort insoweit kein Witterungsschutz besteht. Das Fehlen eines solchen Daches (im eigentlichen Sinn) bedeutet jedoch nicht, dass es sich bei den seitlichen Treppenaufgängen nicht um Bauten im allgemeinen baurechtlichen Sinn handeln kann. Danach sind Bauten Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart ausgestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen gegen Witterungseinflüsse ganz oder teilweise zu schützen (vgl. z.B. BDE Nr. 65/2019 vom 9. Oktober 2019 Erw. 3.4 und BDE



Nr. 28/2020 vom 21. April 2020 Erw. 6.1; je mit Hinweisen). Die von der Rekursgegnerin geforderte Überdachung über den Treppenaufgängen ist demgegenüber für die Annahme einer Baute (im allgemeinen baurechtlichen Sinn) nicht erforderlich. Vorliegend besteht sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss ein Witterungsschutz, nämlich vom jeweils darüber liegenden Teil des Treppenaufgangs. Entsprechend kann es sich bei den Treppenaufgängen um Bauten (weiterhin im allgemeinen baurechtlichen Sinn) handeln, und noch viel mehr handelt es sich um Teile der "Baute" im Sinn von Art. 21 BO. Die Treppenaufgänge sind wie dargelegt zwingende Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Gebäudes, bieten einen (gewissen) Witterungsschutz und sind jedenfalls keine (für die Gebäudelänge allenfalls nicht zu berücksichtigende) "Anlagen". Andernfalls könnten diverse Gebäude unter Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudelänge geplant und deren Erschliessung mittels (angeblicher) "Erschliessungsanlagen" – und in Überschreitung der Gebäudelänge – ins Freie verschoben werden.

4.1.3 Die Rekursgegnerin bringt zusätzlich vor, wenn bei den Treppenaufgängen nicht von einer Anlage ausgegangen werde, seien sie als Vorbauten zu qualifizieren und auch deshalb gemäss Art. 29 Abs. 1 Bst. c BO für die Bemessung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Ähnlich äussert sich die Vorinstanz. Auch dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Festzustellen ist zunächst, dass Art. 76 PBG betreffend Vorbauten der kommunalen Umsetzung bedarf; die in Art. 76 PBG enthaltene Begriffsbestimmung ist vorliegend nicht massgeblich. Weiter enthält die BO zwar eine Regelung zu Vorbauten (vgl. Art. 29 BO), nicht jedoch eine eigenständige Definition. Eine solche fehlt auch im VR-BO und im dortigen "Anhang 2: Skizzen bzw. Plandarstellungen über Messweise". Abzustellen ist somit auf die – unter Geltung des BauG – entwickelte Definition: Allgemein gelten als Vorbauten die in den Luftraum hinausragenden Gebäudeteile (B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 687). Praxisgemäss dürfen – abweichende Regelung im Baureglement vorbehalten – Vorbauten nicht abgestützt sein, sondern sie müssen frei über die Fassade hinausragen (BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 4.3 mit Verweis auf RRB Nr. 64/1996 vom 15. Januar 1996 Erw. 2.c). Vorliegend sind die seitlichen Treppenaufgänge jedenfalls punktuell abgestützt. Sie liegen – entsprechend ihrer Erschliessungsfunktion – ausserdem zumindest teilweise auf dem gestalteten Terrain, andernfalls ein sinnvoller Zugang über die Treppen gar nicht möglich wäre. Es handelt sich somit bei den seitlichen Treppenaufgängen nicht um in den Luftraum hinausragende Gebäudeteile im dargestellten Sinn und somit nicht um Vorbauten. Eine diesbezügliche Ausklammerung bei der Bestimmung der Gebäudelänge scheidet aus.

4.1.4 Abschliessend ist zu ergänzen, dass die seitlichen Treppenaufgänge auch nicht unter dem Titel von "Anbauten" bezüglich der Gebäudelänge privilegiert werden können. Dies käme – wenn überhaupt – nur in Betracht, wenn es sich um sogenannte "kleine Anbauten" im Sinn von Art. 30 BO handeln würde (vgl. Art. 30 Abs. 3 BO).



Dies ist bereits angesichts der Höhe der Treppenaufgänge offenkundig nicht der Fall.

4.2 Zusammenfassend zeigt sich damit, dass es sich bei den seitlich angeordneten Treppenaufgängen weder um Anlagen noch um Vorbauten handelt. Vielmehr gehören sie zur "Baute" im Sinn von Art. 21 BO, weshalb sie bei der Ermittlung "des kleinsten, die Baute umhüllenden Rechtecks" zu berücksichtigen gewesen wären. Dies ist unterblieben und die maximal zulässige Gebäudelänge wird überschritten. Der Rekurs erweist sich auch in diesem Punkt als begründet und die Baubewilligung samt Einspracheentscheid ist auch deshalb aufzuheben.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben keine den kommunalen Vorgaben genügenden Abstellräume vorsieht. Auch wird die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission der Stadt X.____ vom 20. August 2021 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob allenfalls weitere Einwände der Rekurrenten (insbesondere betreffend Gebäudetiefe und strassenmässige Erschliessung) ebenfalls zur Aufhebung der Baubewilligung geführt hätten.

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 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.

6.2 Der von den Rekurrenten am 17. September 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Rekurrenten und Rekursgegnerin 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). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Ver-



bindung 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. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

7.2 Die nicht anwaltlich vertretenen Rekurrenten beantragen zwar eine ausseramtliche Entschädigung von mindestens Fr. 1'500.– zuzüglich 4 % Barauslagen. Sie begründen jedoch nicht, weshalb ihnen eine Umtriebsentschädigung geschuldet sein soll. Dies wäre umso mehr nötig gewesen, als der gemeinsame Vertreter der Rekurrenten auch im eigenen Namen Rekurs erhob. Zudem ist nicht ersichtlich, dass ein erheblicher Aufwand angefallen wäre, der eine ausnahmsweise Umtriebsentschädigung rechtfertigen würde. Der rekurrentische Antrag auf Ersatz von Parteikosten ist daher abzuweisen.

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

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, B.____, C.____ und D.____, alle X.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.

b) Der Beschluss der Baubewilligungskommission der Stadt X.____ vom 20. August 2021 wird aufgehoben.

2.

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

b) Der am 17. September 2021 von D.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____, B.____, C.____ und D.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin