



<b>Fall-Nr.:</b>	22-5476
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	12.09.2023
<b>Entscheiddatum:</b>	15.08.2023

## **BUDE 2023 Nr. 070**

**Baurecht. Art. 25a RPG, Art. 137 PBG, Art. 21 PBV. Der teilweise (inhaltlich klar definierte und abgrenzbare) Rückzug des Baugesuchs während hängigem Rekursverfahren ist vorliegend zulässig und verstösst insbesondere nicht gegen den Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids (Erw. 1.3). Aus den einschlägigen kantonal- und kommunalrechtlichen Vorgaben bzw. Definitionen zu Vorbauten lässt sich keine Beschränkung von Vorbauten im Sinn einer architektonischen und/oder optischen Unterordnung ableiten, ebenso wenig ein Verbot von Vorbauten auf mehreren, übereinanderliegenden Geschossen einschliesslich des Erdgeschosses. Weil das konkrete BauR unter einer Vorbaute ausdrücklich auch Erker versteht und ein Erker typischerweise (auch) der Wohnraumerweiterung und/oder der Vergrösserung des dahinterliegenden Raums dient, fällt eine konstruktive Trennung zwischen Erkern und Hauptbaute analog der Anbauten ebenfalls ausser Betracht (Erw. 5). Abweisung des Rekurses, soweit er nicht gegenstandslos geworden und darauf einzutreten ist. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)**

BUDE 2023 Nr. 70 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-5476

## **Entscheid Nr. 70/2023 vom 15. August 2023**

---

Rekurrenten

**A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_**

vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt,  
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat X.\_\_\_\_** (Entscheide vom 13. Juni 2022)

---

Rekursgegnerin

**C.\_\_\_\_ AG**

---

Betreff

Baubewilligung (Projektänderung zu Neubau Mehrfamilienhaus)  
und Einspracheentscheid



## Sachverhalt

### A.

a) Die C.\_\_\_\_ AG, X.\_\_\_\_, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.\_\_\_\_, an der G.\_\_\_\_strasse in X.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 26. Mai 1994 in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Es ist aktuell nicht mit einem Gebäude überbaut, vorhanden ist jedoch auf einem grösseren Teil der Grundstücksfläche eine im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben bereits erstellte Bodenplatte aus Beton (Fundament). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die G.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Diese gabelt sich im Südosten in zwei Strassenäste.

[...]

Übersicht Grundstücke und Zonierung  
(Quelle: Geoportal SG)

b) Am 24. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Abbruch eines damals auf Grundstück Nr. 001 bestehenden Wohnhauses und einer Scheune (ehemalige Vers.-Nrn. 002 und 003) sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen. Diese Baubewilligung (nachfolgend: Hauptbaubewilligung) erwuchs in Rechtskraft. Über Einsprachen war nicht zu entscheiden, da eine ursprünglich von Nachbarn erhobene Einsprache am 21. September 2016 zurückgezogen worden war.

c) Mit Verfügungen vom 16. Oktober 2017 und vom 19. Oktober 2018 verlängerte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ – jeweils auf Gesuch der C.\_\_\_\_ AG bzw. ihres Architekten – die Gültigkeit der Baubewilligung zunächst bis zum 17. November 2018 und anschliessend bis zum 17. November 2019.

d) Die auf Grundstück Nr. 001 ursprünglich vorhandenen Bauten wurden in der Folge abgebrochen und es wurde mit Bauarbeiten im Hinblick auf die Neuerstellung des Mehrfamilienhauses begonnen. Die Bauarbeiten wurden anschliessend wieder eingestellt.

e) Mit Baugesuch vom 22. Oktober 2019 beantragte die C.\_\_\_\_ AG bei der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für eine Projektänderung zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001 (nachfolgend: erste Projektänderung). Gegen dieses Änderungsgesuch erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, Einsprache und sie beantragten die Abweisung des Baugesuchs. Nach Einreichung angepasster Pläne zur Projektänderung erteilte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 13. Juli 2020 die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ab.



**f)** Gegen diesen Beschluss betreffend die erste Projektänderung erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 13. August 2020 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement; Verfahren Nr. 20-6391).

**g)** Nach Einholung von Amtsberichten des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) und des kantonalen Amtes für Feuerschutz (AFS) sowie nach Durchführung eines Augenscheins hiess das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ im Sinn der Erwägungen gut, soweit darauf einzutreten war. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 13. Juli 2020 wurden aufgehoben (vgl. BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021). Begründet wurde der Entscheid zusammengefasst damit, dass ein Teil einer Betonplatte bzw. ein so resultierendes Vordach abgestützt war und deshalb unzulässigerweise in den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 004 ragte. Eine Grenzabstandsverletzung durch das Vordach lag auch im Verhältnis zum Grundstück Nr. 005 vor. Zudem handelte es sich gemäss Rekursentscheid beim geplanten Velo-/Abstellraum samt Mauern und einschliesslich Terrasse nicht um ein unterirdisches Bauteil, sondern um einen Teil der Hauptbaute, welcher den minimal einzuhaltenden (kleinen) Grenzabstand zum Grundstück Nr. 005 unterschritt.

**B.**

**a)** Mit Baugesuch vom 9. Februar 2022 beantragte die C.\_\_\_\_ AG bei der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für eine Projektanpassung zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 001 (nachfolgend: zweite Projektänderung).

**b)** Innert der Auflagefrist vom 1. bis 14. März 2022 erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben.

**c)** Mit Beschluss vom 13. Juni 2022 erteilte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Mit separatem Beschluss gleichen Datums wies der Gemeinderat X.\_\_\_\_ auch die Einsprache von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ab. Er erachtete die Hauptbaubewilligung nach wie vor als gültig und das Vorgehen (Einreichung eines Projektänderungsgesuchs) als zulässig. Das (nördliche) Vordach sei nun nicht mehr abgestützt und damit zulässig. Auch die geplanten Erker seien als zulässige Vorbauten zu qualifizieren. Der Velo-/Abstellraum entspreche nach der zweiten Projektänderung den Anforderungen an eine unterirdische Baute und müsse die Grenzabstände für Hauptbauten nicht einhalten. Die Zufahrts- und Parksituation sei bereits mit dem ursprünglichen Projekt bewilligt worden und zulässig. Weiter liege keine Verunstaltung vor und die Baute stelle keine übermässige Einwirkung im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210) dar.



### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 25. Juli 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 24. August 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 13. Juni 2022 (Protokoll des Gemeinderates der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ [Beschluss Nr. 522/2022]) sei vollumfänglich aufzuheben;
2. Es sei die Baubewilligung gemäss Protokoll des Gemeinderates der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ (Registatur 73.02.09.02) vom 13. Juni 2022 / 11. Juli 2022 vollumfänglich aufzuheben;
3. Das Baugesuch Nr. 36/16 der C.\_\_\_\_ AG vom 11. Februar 2022 sei vollends abzulehnen;
4. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 7,7 % MwSt. zu Lasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Baugesuch sei unvollständig bzw. dessen Titel irreführend. Weiter handle es sich bei den angeblichen «Erkern» auf der Nord-Westfassade und der Süd-Ostfassaden nicht um abstandsprivilegierte Vorbauten, sondern um Bestandteile der Hauptbaute, weshalb sie Grenz- und Strassenabstände verletzen. Auch die Betonplatte im Erdgeschoss erachten die Rekurrenten unter dem Titel der Vorbauten und Grenzabstände als unzulässig. Zudem verletze der vorgesehene Velo-/Abstellraum baurechtliche Vorschriften; insbesondere liege er nicht vollständig unter dem gewachsenen oder gestalteten Terrain. Sodann habe der neu vorgesehene Unterflurcontainer einen Einfluss auf die Sichtweiten und Sichtzonen sowie auf einen Aussenparkplatz und damit letztlich auf die Verkehrssicherheit, die nicht mehr gewährleistet sei.

### **D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 14. September 2022 beantragt die Vorinstanz, der Rekurs sei abzuweisen bzw. auf diesen sei teilweise nicht einzutreten. Eventualiter sei bezüglich Unterflurcontainer ein separates Verfahren durchzuführen. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Baugesuch sei vollständig und die Änderungen zur rechtskräftigen Hauptbaubewilligung seien klar ersichtlich. Die bemängelten Erker erfüllten die gesetzlichen Grundlagen, seien freischwebend und hielten einen Abstand zum gewachsenen sowie dem gestalteten Terrain ein. Die durchgehende Betonplatte im Erdgeschoss sei nun dahingehend korrigiert worden, dass das nördliche Vordach nicht mehr abgestützt und freischwebend erstellt werde, weshalb keine Grenzab-



standsverletzung mehr vorliege. Auch bezüglich des Velo-/Abstellraums seien die mit Rekursentscheid Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 festgestellten Mängel korrigiert worden und dieses Bauteil erfülle nun die Vorgaben betreffend unterirdische Bauten. Auf Einwände im Zusammenhang mit den Parkplätzen, der Zufahrt und der Verkehrssicherheit sei nicht einzutreten, weil sich diese ausserhalb des Streitgegenstands befänden.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 12. September 2022 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es seien nach dem ersten Rekursentscheid nur noch die Punkte bezüglich Vordächer im Kellergeschoss auf der Westseite und der Mauer auf der Nordseite abzuändern gewesen. Dies sei in Absprache mit dem Bauamt erfolgt und die Baubewilligung sei daraufhin erteilt worden.

**c)** Nach Einholung der Vorakten zur Hauptbaubewilligung und zur Bewilligung der ersten Projektänderung nahmen die Rekurrenten mit Replik vom 17. November 2022 ergänzend Stellung zur Sache.

**d)** Mit Nachricht vom 17. März 2023 teilt die kommunale Bauverwaltung mit, dass die Rekursgegnerin das Baugesuch zur zweiten Projektänderung teilweise zurückgezogen habe, nämlich betreffend die Teilbereiche «Unterflurcontainer» sowie «befestigte Terrasse über Verloraum».

**e)** Mit Stellungnahme vom 1. Mai 2023 bestreiten die Rekurrenten die Zulässigkeit des teilweisen Rückzugs des Baugesuchs während des hängigen Rekursverfahrens, weil dadurch gegen den Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids verstossen werde.

## **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<sup>bis</sup> 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 – vorbehältlich der nachfolgenden Ausführungen – einzutreten.



**1.3** Die Rekurrenten bezweifeln die Zulässigkeit eines teilweisen Rückzugs des Baugesuchs während des hängigen Rekursverfahrens. Ein solcher Teilrückzug sei dann nicht statthaft, wenn damit gegen den Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids verstossen werde. Projektänderungen im Lauf des Rechtsmittelverfahrens seien zulässig, wenn sie im Verzicht auf die Ausführungen von klar umschriebenen Teilen des Projekts bestünden und keine wesentlichen Änderungen an beibehaltenen Teilen bedingten; andernfalls sei ein neues Baubewilligungsverfahren vor der örtlichen Baubehörde erforderlich. Im konkreten Fall könne die Situation mit dem Unterflurcontainer nicht einfach weggelassen werden; dadurch sei nun nicht klar, wie sich dies auf die Parkplatzsituation auswirke. Zudem lasse sich die Situation der Terrasse oberhalb des Veloraums nicht in bewilligte und nicht bewilligte Teile trennen, vor allem, da es den bisher vorhandenen Plänen an Transparenz mangle. Es liege keine klare Abgrenzung zwischen bewilligten und nicht bewilligten Teilen vor. Die Rekursgegnerin habe neue Pläne einzureichen, und zwar vor der Vorinstanz im Rahmen eines neuen Gesuchs.

**1.3.1** Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700) verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 5.3). Eine teilweise Baubewilligung ist mithin nur möglich, wenn sich bewilligte und nicht bewilligte Teile klarerweise vollständig voneinander trennen lassen und die Bauherrschaft mit einer entsprechenden Aufteilung einverstanden ist bzw. diese als Eventualstandpunkt beantragt hat (Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids, Koordinationsgrundsatz und Dispositionsprinzip). Mit dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids soll eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_615/2017 vom 12. Oktober 2018 Erw. 2.4 f. mit Hinweisen).

**1.3.2** Vorab ist festzuhalten, dass vorliegend die Rekursgegnerin ihr Baugesuch zur zweiten Projektänderung teilweise zurückgezogen hat. Sie ist damit offenkundig mit der Aufteilung des Bauvorhabens einverstanden, und es war – entgegen der rekurrentischen Auffassung – kein diesbezüglicher Eventualantrag der Rekursgegnerin (mehr) nötig.

**1.3.3** Sodann ist hinsichtlich des Unterflurcontainers festzustellen, dass dessen Weglassen keinerlei Auswirkungen auf das geplante Gebäude und dessen Umgebung hat. Es handelt sich beim Unterflurcontainer um eine Anlage, die jedenfalls vorliegend vollständig isoliert betrachtet werden kann und auch so in den Plänen eingezeichnet ist (vgl. Grundrisspläne gemäss zweiter Projektänderung). Ein Zusammenhang zur Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2016 besteht nicht, und



insgesamt erweist sich der teilweise Rückzug des Baugesuchs hinsichtlich Unterflurcontainer als zulässig. Dies führt im Übrigen dazu, dass in diesem Bereich des Baugrundstücks – Rekursabweisung vorausgesetzt – einzig eine Umsetzung des Bauvorhabens gemäss den Plänen zur zweiten Projektänderung zulässig ist.

**1.3.4** Leicht anders gestaltet sich die Lage bezüglich des Velo-/Abstellraums. Hier sieht die zweite Projektänderung die zusätzliche Erstellung einer Terrasse auf dem Velo-/Abstellraum und eine teilweise Überdeckung des Velo-/Abstellraums mit Erdmaterial vor. Hinzu kommt eine Absturzsicherung (Geländer) im Westen der Terrasse. Damit weist die zweite Projektänderung einen baulichen Zusammenhang zum bewilligten Zustand gemäss Hauptbaubewilligung auf. Gleichwohl kann auch hier nach dem Teilrückzug des Baugesuchs der bewilligte Zustand eindeutig festgestellt werden. Dieser richtet sich (alleine) nach den Plänen gemäss Hauptbaubewilligung, also insbesondere nach dem Plan «Grundriss UG» und dem Plan «Schnitt B» (beide enthalten im Plan «Grundrisse Schnitt Fassaden» vom 14. Juni 2016), und namentlich unter Einschluss der im Plan handschriftlich vermerkten Vorgabe («muss mittels zulässiger Terraingestaltung überdeckt werden»). Jedenfalls unter Mitberücksichtigung der Hauptbaubewilligung lassen sich also auch bezüglich des Velo-/Abstellraums die bewilligten und nicht bewilligten Teile klarerweise vollständig voneinander trennen. Damit ist auch diesbezüglich der teilweise Rückzug des Baugesuchs zulässig.

**1.3.5** Mit dem – inhaltlich klar auf die beiden Themen «Unterflurcontainer» und «Velo-/Abstellraum» beschränkten – Teilrückzug des Baugesuchs liegt somit kein Verstoss gegen den Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids vor. Nach ständiger Rechtsprechung ist es ausserdem allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; BUDE Nr. 87/2022 vom 30. September 2022 Erw. 1.5 mit Hinweisen), und ein Rückzug des Baugesuchs ist grundsätzlich jederzeit möglich. Inwiefern bei einem (inhaltlich klar definierten) Teilrückzug etwas anderes gelten soll, ist nicht ersichtlich. Der fragliche Teilrückzug erweist sich deshalb auch in zeitlicher Hinsicht (während hängigem Rekursverfahren) als zulässig.

**1.3.6** Mit dem Teilrückzug wurde das Baugesuch betreffend Velo-/Abstellraum und Unterflurcontainer gegenstandslos und infolgedessen auch der Rekurs. Auf den Rekurs ist deshalb insoweit nicht weiter einzugehen, als damit Mängel im Zusammenhang mit dem Velo-/Abstellraum und dem Unterflurcontainer geltend gemacht werden. Auf die diesbezüglichen Kostenfolgen wird zurückzukommen sein.

**1.4** Die Rekurrenten bemängeln sodann die Parkplatzsituation und die Verkehrssicherheit, und zwar namentlich in Verbindung mit dem vorerwähnten Unterflurcontainer.



**1.4.1** Im Rekursverfahren kann nur Verfahrensgegenstand sein, was bereits Gegenstand des Bewilligungs- und Einspracheverfahrens war. Der Anfechtungsgegenstand ist sowohl Ausgangspunkt als auch äusserster Rahmen für den Streitgegenstand (VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 1.3; BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 1.2.1 mit Hinweisen).

**1.4.2** Anfechtungsgegenstand bildet im vorliegenden Rekursverfahren die vorinstanzliche Baubewilligung zum zweiten Projektänderungsgesuch und der dazugehörige Einspracheentscheid. Bereits die Vorinstanz hatte nur dieses Bauvorhaben ([zweite] «Projektänderung») zu prüfen und zu bewilligen, und nur diese Baubewilligung bildet Anfechtungsobjekt und damit äusserster Rahmen des Rekursverfahrens. Nicht Anfechtungsgegenstand ist demgegenüber die rechtskräftige Hauptbaubewilligung.

**1.4.3** Entgegen der rekurrentischen Vermutungen und jedenfalls nach Teilrückzug des Baugesuchs betreffend Unterflurcontainer sind im zweiten Projektänderungsgesuch im Vergleich zur Hauptbaubewilligung keine Veränderungen bezüglich der Parkplatzsituation (insbesondere zu den Parkplätzen P1 und P4) und hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung ersichtlich. Diese Aspekte wurden in der Hauptbaubewilligung somit abschliessend behandelt und das Bauvorhaben unter diesbezüglichen Auflagen (insbesondere betreffend Einhaltung der Sichtzonen nach SN 640 273a bei der Grundstücksausfahrt) bewilligt. Auf die Einwände im Zusammenhang mit den Parkplätzen, der Zufahrt und der Verkehrssicherheit ist unter diesen Umständen nicht einzutreten (ähnlich bereits BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 1.2 zur ersten Projektänderung). Entsprechend erübrigen sich diesbezügliche Beweisabnahmen, insbesondere ein Augenschein vor Ort; der entsprechende Antrag der Rekurrenten ist in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

## **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 13. Juni 2022. 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//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

## **3.**

Die Rekurrenten machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. eine Verletzung der Begründungspflicht geltend. Die Vorinstanz habe sich bezüglich der geplanten Fassadenauswölbungen («Erker») mit den Vorbringen im Einspracheverfahren nicht auseinandergesetzt.



**3.1** Nach der Rechtsprechung muss die Begründung als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör dem Betroffenen gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglichen. Dies ist möglich, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3; ferner VerwGE B 2021/215 vom 16. Juni 2022 Erw. 6.2.1 mit Hinweisen).

**3.2** Die Vorinstanz erachtete die fraglichen Erker unter Hinweis auf kommunale und kantonale Rechtsgrundlagen (insbesondere Art. 16 des Baureglements der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 18. August 2014 [nachfolgend: BauR] und Art. 76 PBG) als gesetzeskonform und bewilligungsfähig. Dass sich die Vorinstanz unter den gegebenen Umständen namentlich auf das in BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 6 enthaltene obiter dictum zu den Erkern bezog, ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Jedenfalls im Zusammenspiel mit diesem Rekursentscheid waren die Rekurrenten aufgrund der Ausführungen der Vorinstanz ohne Weiteres in die Lage versetzt, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sachlage weiterzuziehen. Es liegt keine Verletzung der Begründungspflicht oder des rechtlichen Gehörs vor. Ohnehin wäre eine solche aber geheilt (vgl. insbesondere ergänzende Begründung der Vorinstanz in ihrer Rekursvernehmlassung vom 14. September 2022 mit Hinweisen und Beilagen).

**3.3** Die Rekurrenten rügen eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sie bei angeblichen Absprachen zwischen der Rekursgegnerin und dem kommunalen Bauamt nicht einbezogen worden seien. Diesbezüglich ist ihnen ebenfalls nicht zu folgen. Jede Bauverwaltung nimmt systembedingt gewisse Beratungsaufgaben wahr. Es sind jedenfalls vorliegend keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, dass diese Beratung ein unzulässiges Ausmass angenommen und/oder in Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrenten stattgefunden haben könnte. Auch ist weder ersichtlich noch dargetan, inwiefern ein Mitglied der Vorinstanz in die Beratungstätigkeit der Bauverwaltung involviert gewesen sein könnte. Entsprechend kann entgegen der rekurrentischen Darstellung nicht die Rede davon sein, dass die Vorinstanz einseitig zu Gunsten der Rekursgegnerin entschieden habe. Der Rekurs ist auch diesbezüglich unbegründet.



#### 4.

Die Rekurrenten machen die Unvollständigkeit des Baugesuchs geltend.

**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 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt 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 und das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Art. 21 Abs. 1 PBV). Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 PBV). Zusätzlich enthält das BauR Vorgaben betreffend die Form des Baugesuchs bzw. die einzureichenden Unterlagen (Art. 25 BauR). Die Baugesuchsunterlagen müssen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist (vgl. z.B. BUDE Nr. 33/2022 vom 8. April 2022 Erw. 3.1; BDE Nr. 21/2020 vom 18. März 2020 Erw. 6.2). Bei den Vorschriften zu den formellen Anforderungen an das Baugesuch handelt es sich um blosser Ordnungs-, nicht um absolute Gültigkeitsvorschriften. Damit liegt es im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde, die Prüfung eines Baugesuchs trotz allfälliger formeller Mängel von Unterlagen an die Hand zu nehmen, sofern dieses im Hinblick auf die baupolizeiliche Beurteilung als vollständig erscheint (BUDE Nr. 83/2022 vom 15. September 2022 Erw. 7.3; BDE Nr. 24/2012 vom 19. Juni 2012 Erw. 3.2). Schliesslich stellt es gemäss Praxis des Verwaltungsgerichtes keine Rechtsverletzung dar, wenn eine Baupolizeibehörde davon absieht, für ein Korrektorgesuch ein Baugesuchformular des Bau- und Umweltdepartementes im Sinn von Art. 21 Abs. 1 Satz 1 PBV einzufordern (VerwGE B 2021/59 und 66 vom 20. Januar 2022 Erw. 5 mit Verweis auf VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 2.4.2).

**4.2** Soweit die Rekurrenten das Fehlen eines Baugesuchformulars G1 beim zweiten Projektänderungsgesuch rügen, ist ihnen nach dem Gesagten nicht zu folgen. Daran ändert – entgegen der rekurrentischen Auffassung – nichts, dass in diesem Formular aus dem Jahr 2016 gewisse Angaben enthalten sind, die nach der zweiten Projektänderung nicht mehr zutreffen (z.B. über den Baubeginn, über das Datum der öffentlichen Auflage oder die Anzahl der Parkplätze, ferner über den neu hinzugekommenen Unterflurcontainer). In Nachachtung der verwaltungsgerichtlichen Praxis durfte die Vorinstanz von der Nachforderung eines aktualisierten Formulars G1 absehen. Ebenfalls nicht zu folgen ist dem Einwand, mit der Wahl des falschen Titels des Baugesuchs («Projektänderung zum Neubau Mehrfamilienhaus [Än-



derung Vordach, Terrasse und Velo-/Abstellraum]») sei der unzutreffende Eindruck erweckt worden, die Fassadenauswölbungen («Erker») seien bereits bewilligt. Der Inhalt des Baugesuchs richtet sich nicht ausschliesslich nach dessen Titel, sondern – zu ganz wesentlichen Teilen – nach den Plänen. Aus diesen wird vorliegend genügend klar, dass auch die von den Rekurrenten monierten Teile des geplanten Gebäudes (Fassadenauswölbungen bzw. «Erker») Gegenstand des zweiten Projektänderungsgesuchs sind.

**4.3** Die Rekurrenten machen im Zusammenhang mit Art. 21 PBV und der Vollständigkeit des Baugesuchs auch geltend, die Bewilligung der ersten Projektänderung sei rechtskräftig aufgehoben. Wenn die Rekursgegnerin nun mit den Plänen Änderungen aufzeigen wolle, müsse dies im Verhältnis zur rechtskräftigen Hauptbaubewilligung gelten und nicht zu einem rechtskräftig abgelehnten Gesuch. Die zweite Projektänderung sei auch unter diesem Aspekt ungenügend; mit den jetzigen Plänen und den zahlreichen gelben und roten Markierungen darauf sei das Projekt nicht nachvollziehbar.

**4.3.1** Die Pläne gemäss Hauptbaubewilligung sehen im Erdgeschoss (EG) und im Obergeschoss (OG) bei der östlichen Längsfassade ein auskragendes Bauteil vor (jeweils «Zimmer 1» und «Zimmer 2» der dortigen Wohnungen). Hinzu kommt bei beiden Geschossen sowie beim Dachgeschoss (DG) je ein Balkon im Norden/Nordosten. Diese Bauteile wurden gemäss den nun relevanten Plänen zur zweiten Projektänderung angepasst oder ersetzt. Die Balkone wurden entfernt und sind entsprechend gelb eingetragen. Gleichzeitig wurden die dortigen Räume erweitert («Wohnbereiche» im EG und im OG) bzw. es wurde ein «Abstellraum» hinzugefügt (DG; vgl. rote Markierungen). Sodann wurde bei der östlichen Längsfassade das auskragende Bauteil und damit die dahinterliegenden Räume erweitert (EG und OG) bzw. es wurde ein Balkon weggelassen (DG). Für alle diese Bauteile gilt, dass in den nun bewilligten Plänen sowohl der Planungsstand gemäss Hauptbaubewilligung (gelb) als auch die nun vorgenommenen Änderungen (rot) ersichtlich sind. Das Gleiche gilt für die geänderte Raumhöhe des DG und die damit einhergehende Absenkung der einzelnen, darunterliegenden Geschossdecken und des Fundaments des Gebäudes. Ebenfalls ersichtlich sind die Änderungen bei der Raumaufteilung. Insgesamt sind die Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Projekt nicht derart gravierend, dass von einem neuen Projekt gesprochen werden müsste (so bereits zur ersten Projektänderung BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 1.2.1).

**4.3.2** Somit ist den Rekurrenten zwar dahingehend Recht zu geben, dass Ausgangspunkt für das zweite Projektänderungsgesuch der bewilligte Zustand gemäss Hauptbaubewilligung ist. Sowohl der damalige Planungsstand als auch die vorgesehenen Änderungen sind jedoch in den Planunterlagen genügend klar ersichtlich. Entsprechend war der Vorinstanz eine Überprüfung möglich, und auch die Rekurrenten waren in der Lage, gestützt auf Pläne zur zweiten Projektänderung die (angebliche) Unrechtmässigkeit einzelner Bauteile darzulegen und



zu begründen. Sie konnten sich damit wirksam gegen die Baubewilligung zur zweiten Projektänderung zur Wehr setzen, und auch im Rekursverfahren lassen die bewilligten Planunterlagen eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln zu.

**4.4** Insgesamt hat somit die Vorinstanz in pflichtgemässer Ausübung des ihr zustehenden Ermessens die Prüfung des (vollständigen) Baugesuchs an die Hand genommen. Der Rekurs ist diesbezüglich als unbegründet abzuweisen.

## **5.**

Die Rekurrenten beanstanden, die Fassadenauswölbungen (angebliche «Erker») auf der Nord-Westfassade und der Süd-Ostfassade seien aufgrund ihrer Dimension, Funktion und Ästhetik als Teil der Hauptbaute zu betrachten und müssten daher die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Vorliegend sei der Strassenabstand von 3 m zur G. \_\_\_strasse und der Grenzabstand von 4 m zum Grundstück Nr. 004 verletzt, weshalb das Baugesuch nicht bewilligungsfähig sei.

**5.1** Gemäss Art. 16 BauR gelten als Vorbauten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge (Abs. 1). Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1,50 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen (Abs. 2).

**5.2** Der Begriff des Vordachs ist im BauG genauso wenig definiert wie der Vorbautenbegriff. 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 (vgl. RRB Nr. 64/1996 vom 15. Januar 1996 Erw. 2.c). Sodann dient ein Vordach typischerweise dem Schutz der darunterliegenden Flächen vor Witterungseinflüssen bzw. allenfalls dem Fassadenschutz.

**5.3** In BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 6.1 zur ersten Projektänderung und zu den bemängelten Erkern wurde im Sinn eines obiter dictums und basierend auf einer summarischen Prüfung ausgeführt, aus den kantonal- und kommunalrechtlichen Vorgaben bzw. Definitionen zu Vorbauten und namentlich aus Art. 16 BauR lasse sich keine Beschränkung von Vorbauten im Sinn der rekurrentischen Auffassung ableiten. Weder sehe Art. 16 BauR ein Verbot von auf mehreren Geschossen übereinanderliegenden Vorbauten vor, noch ergebe sich aus Art. 16 BauR zwingend eine architektonische und/oder optische Unterordnung von Vorbauten. Vielmehr lasse Art. 16 Abs. 2 BauR ein Hineinragen von Vorbauten in Grenz-/Strassenabstände auf 50 % der Fassadenlänge zu. Insofern (aber nicht weitergehend) werde die Dimension der Vorbauten beschränkt, und



einzigste Folge bei Überschreitung der Hälfte der Fassadenlänge durch Vorbauten sei der Wegfall der Privilegierung beim Strassen- und Grenzabstand (VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 Erw. 4.1); die Vorbaute werde dadurch nicht automatisch zum Teil der Hauptbaute. Ausserhalb des Grenzabstandsbereichs seien somit Vorbauten auch auf mehr als 50 % der Fassadenlänge möglich und zulässig, ohne dass diese Bauteile dadurch ihren Charakter als Vorbauten verlieren. Weiter verstehe das BauR unter einer Vorbaute ausdrücklich auch Erker. Ein Erker wiederum diene typischerweise (auch) der Wohnraumerweiterung und/oder der Vergrösserung des dahinterliegenden Raums und dessen Aussenwände beinhalteten – im Gegensatz zu anderen Vorbauten wie Balkonen oder Vordächern – die Wärmedämmung (so auch BDE Nr. 123/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.5). Damit falle eine konstruktive Trennung zwischen Erkern und Hauptbaute analog der Anbauten zum Vornherein ausser Betracht. Gegen die Rechtsauffassung der Rekurrenten, wonach eine konstruktive Trennung und eine optische und funktionale Unterordnung auch bei Vorbauten vorausgesetzt sein soll, spreche ausserdem, dass das BauR in Art. 15 ebendiese Voraussetzungen für Anbauten, nicht aber in Art. 16 BauR für Vorbauten statuiere. Wäre es der Wille des kommunalen Gesetzgebers gewesen, An- und Vorbauten gleich zu behandeln, hätte er die beiden Bestimmungen zweifelsohne gleich bzw. zumindest ähnlich formuliert. Weiter spreche auch nichts gegen die Zulässigkeit von Vorbauten bereits im Erdgeschoss; massgeblich sei auch hier, ob der Bauteil über die Fassade (hier: des Erdgeschosses) hinausrage. An den vorstehenden Ausführungen würden schliesslich die Ausführungen von C. BERNET (in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 73-89 N 54 ff.) zu den Vorbauten und Dachvorsprüngen nichts zu ändern vermögen. Diese bezögen sich auf die Regelungen des PBG, welche hier nicht einschlägig, sondern zunächst von den Gemeinden umzusetzen seien. Ob die fragliche Lehrmeinung, wonach bezüglich der Vorbauten «an die bisherige Rechtsprechung zur Anbaute angeknüpft werden» könne (N 57), zutrefte, könne damit offen bleiben. Zusammenfassend wurde im Rekursentscheid zur ersten Projektänderung festgehalten, die Vorinstanz habe ihr eigenes kommunales Recht (Art. 16 BauR) unter Einhaltung des ihr zustehenden Ermessens angewendet.

**5.4** An diesen Ausführungen wird festgehalten. Ergänzend ist zu den diesbezüglichen rekurrentischen Vorbringen Folgendes zu bemerken:

**5.5** Die Rekurrenten wenden ein, aus Art. 16 Abs. 1 BauR ergebe sich ähnlich wie aus Art. 76 und 81 PBG, dass Vorbauten untergeordneter Natur seien und nicht dominant und nicht als Teil der Hauptbaute in Erscheinung treten sollten. Aus diesem Grund könnten für die Auslegung von Art. 16 Abs. 1 BauR die Art. 76 und 81 PBG als Auslegungshilfsmittel herangezogen werden, zumal sich die Vorinstanz hinsichtlich Vorbauten auch selbst auf das PBG berufe. Das Bau- und



Umweltdepartement habe im ersten Rekursentscheid die entscheidende Frage offen gelassen, ob bezüglich Vorbauten an die bisherige Rechtsprechung zur Anbaute geknüpft werden könne.

**5.5.1** Letzteres trifft grundsätzlich zu und das Offenlassen wurde wie erwähnt damit begründet, dass sich die entsprechende Lehrmeinung von C. BERNET (a.a.O., Art. 73-89 N 54 ff. bzw. N 57) auf die von den Gemeinden umzusetzenden Regelungen des PBG beziehen. Solange eine Umsetzung des PBG im kommunalen BauR nicht stattgefunden hat, kann diesbezüglichen Bestimmungen des PBG (und entsprechenden Lehrmeinungen) zum Vornherein keine zentrale Bedeutung zukommen.

**5.5.2** Die Rekurrenten stützen ihre Rechtsauffassung auch auf VerwGE B 2022/161 vom 16. März 2023. Diesem Entscheid lagen jedoch ein anderer Sachverhalt und eine andere baureglementarische Bestimmung zu Grunde. Konkret beschränkte Art. 17 Abs. 2 des dortigen BauR die Grenzabstandsprivilegierung auf Vorbauten von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge. Der Sinn dieser Bestimmung dürfte gemäss Verwaltungsgericht darin liegen, dass nur (kleinere) Vorbauten, welche eine bestimmte Länge nicht überschreiten und «als Folge davon» die Nachbarliegenschaft optisch und von der Nutzung her nur in relativ geringem Umfang beeinträchtigen, abstandsprivilegiert sein sollten. Im Zentrum stand sodann die Frage, ob – bei einer Fassadenlänge von 8,38 m – eine Vorbaute von insgesamt 4,15 m Länge auch *teilweise* (nämlich im Umfang von 1,4 m) grenzabstandsprivilegiert sein kann oder nicht. Das Verwaltungsgericht schloss auf eine (gänzlich) fehlende Grenzabstandsprivilegierung der geplanten Vorbaute und deshalb auf die fehlende Bewilligungsfähigkeit (vgl. Erw. 2.4.3). In vorliegender Konstellation sieht Art. 16 Abs. 2 BauR jedoch eine Grenz-/Strassenabstandsprivilegierung «höchstens auf 50 % der Fassadenlänge» vor. Damit bzw. «als Folge davon» (so die verwaltungsgerichtliche Formulierung) erhöht sich eben auch der Umfang der Auswirkungen auf Nachbarliegenschaften. Dies hat der kommunale Gesetzgeber offenbar in Kauf genommen. Wie stark also (grenz-/strassenabstandsprivilegierte) Vorbauten Nachbarliegenschaften beeinträchtigen, ergibt sich nicht aus dem Vorbautenbegriff, sondern – jedenfalls bis zur Umsetzung des PBG – aus den diesbezüglichen Bestimmungen in den Baureglementen. Bloss der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass der fragliche Entscheid des Verwaltungsgerichtes beim Bundesgericht angefochten wurde (Verfahren 1C\_204/2023). Das Bau- und Umweltdepartement vertritt (auch) in diesem Beschwerdeverfahren die Auffassung, dass für die Gewährleistung der Wohnhygiene ausschliesslich ausschlaggebend sein kann, dass Vorbauten auf nicht mehr als dem baureglementarisch vorgegebenen Maximalmass grenzabstandsprivilegiert sein sollen.

**5.5.3** Nochmals zu betonen ist, dass Art. 15 BauR für *Anbauten* ausdrücklich eine konstruktive Trennung zwischen Haupt- und Anbauten sowie eine optische und funktionale Unterordnung der Anbauten verlangt. Für *Vorbauten* verzichtet Art. 16 BauR demgegenüber auf diese



Anforderungen. Auch dies belegt, dass die von den Rekurrenten geforderte Gleichbehandlung von An- und Vorbauten vorliegend nicht angezeigt ist und dass die Vorinstanz das ihr bei Anwendung ihres eigenen kommunales Recht zustehende Ermessen in zulässiger Weise ausgeübt hat.

**5.6** Die Rekurrenten machen im Zusammenhang mit den Erkern auch geltend, diese dürften nicht über mehrere Geschosse ragen bzw. gegebenenfalls seien diese hinsichtlich der maximalen Länge zusammenzuzählen; weil vorliegend im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erhebliche Wohnraumerweiterungen durch die sogenannten «Erker» geplant seien, sei bei einem Zusammenzählen der Längen auf jedem Geschoss die Vorgabe von 50 % der Fassadenlänge überschritten. Eine solche Einschränkung ergibt sich jedoch nicht aus Art. 16 BauR. Angesichts der eigentumsbeschränkenden Wirkung einer derartigen Auslegung wäre eine klare gesetzliche Grundlage zu erwarten und nötig. Angesichts der Formulierung in Art. 16 Abs. 1 BauR («wie Balkone, Erker [...] usw.») würde die von den Rekurrenten vertretene Auffassung zudem die häufig anzutreffenden Balkontürme verunmöglichen, was nicht die Absicht des kommunalen Gesetzgebers gewesen sein kann. Entsprechend dürfen Balkone, aber auch Erker, über mehrere Geschosse ragen. Aus denselben Überlegungen trifft es – entgegen der rekurrentischen Auffassung – auch nicht zu, dass Vorbauten bzw. Erker in den oberen Geschossen, nicht jedoch im Erdgeschoss, anzusiedeln seien, um freischwebend zu sein. Eine solche Beschränkung von Erkern auf obere Geschosse ergibt sich nicht aus den relevanten gesetzlichen Grundlagen. Damit können Erker bei entsprechender baulicher Gestaltung auch schon im Erdgeschoss vorhanden sein und gelten als Vorbauten, wenn sie über dem gestalteten Terrain liegen.

**5.7** Wenn also Vorbauten auf einer Länge von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge gemäss Baureglement zulässig sind (und dies über mehrere Geschosse inklusive dem Erdgeschoss), dann resultiert aus offensichtlichen Gründen nicht eine optische Unterordnung, sondern – im Vergleich zur Hauptfassade – ungefähr eine optische Gleichwertigkeit. Kommunale Gesetzgeber mit grosszügigen (Längen-)Vorgaben haben dies aber in Kauf genommen, was zu akzeptieren ist. Jedenfalls ergibt sich aus den kantonalrechtlichen Bestimmungen, insbesondere dem BauG, keine grössenmässige Vorgabe für Vorbauten und keine Notwendigkeit, die für Anbauten entwickelte Rechtsprechung auch auf Vorbauten anzuwenden.

## **6.**

Die Rekurrenten bemängeln die durchgehende Betonplatte im Erdgeschoss. Diese solle auf der gleichen Höhe gebaut werden wie der Erdgeschossfussboden. Die im ersten Rekursentscheid Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 festgestellte Abstützung des nördlichen Teils der Betonplatte sei nach wie vor vorhanden bzw. es bestehe nach wie vor zumindest teilweise eine direkte Verbindung der Betonplatte zum Boden, weshalb die Grenzabstände verletzt seien. Gemäss den Plänen,



die einen Vergleich zur Hauptbaubewilligung aus dem Jahr 2016 nur schwer ermöglichen, sei ersichtlich, dass sich hinsichtlich dieser Betonplatte kaum etwas von rechtlicher Relevanz geändert habe. Es sei aufgrund des unklaren Plans davon auszugehen, dass das nördlichste Vordach nach wie vor teilweise abgestützt sei.

**6.1** Gemäss den Planunterlagen zur Hauptbaubewilligung war im Erdgeschoss bei der westlichen Längsfassade (überhaupt) keine – als Vordach dienende – Betonplatte vorgesehen.

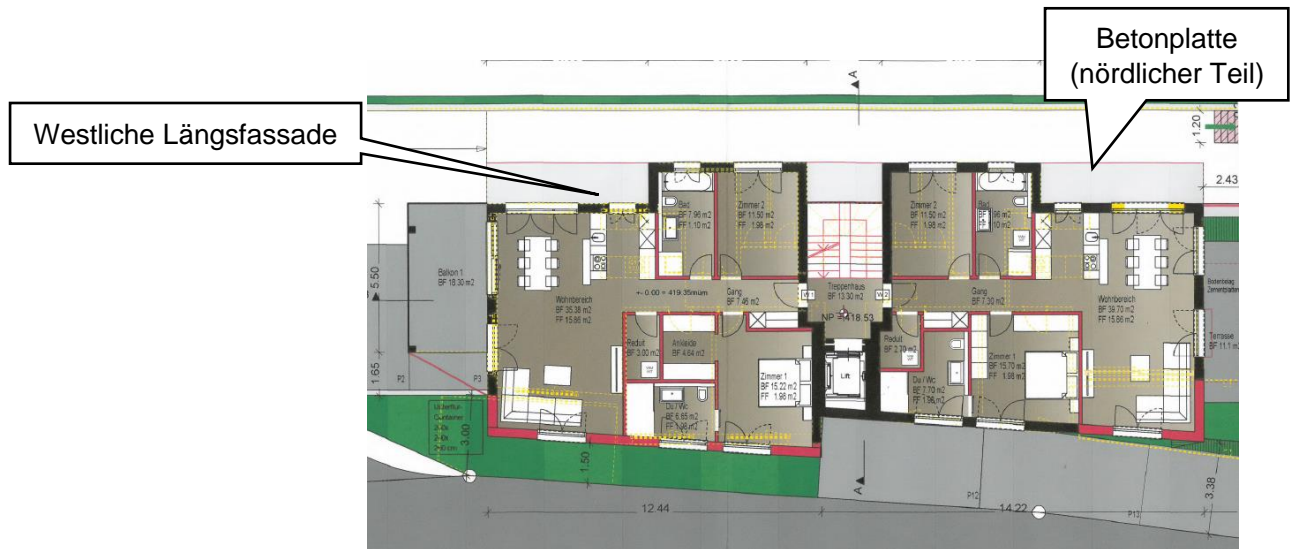
Westliche Längsfassade  
(ohne Betonplatte)



Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Plan «Grundrisse Schnitte Fassaden»  
vom 14. Juni 2016)

**6.2** Gemäss den Planunterlagen zur zweiten Projektänderung ist demgegenüber bei der westlichen Längsfassade – in drei Abschnitten/Teilen – die fragliche Betonplatte ersichtlich, darunter auch deren nördlichster Teil:



Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Plan «Grundrisse / Schnitte Mst. 1:100» vom 9. Februar 2022)

**6.3** Der nördlichste Teil der Betonplatte war also gemäss Hauptbauabewilligung nicht vorhanden, sondern wurde im Rahmen der Projektänderungen hinzugefügt. Dieser Teil der Betonplatte ist überdies – im Unterschied zur ersten Projektänderung und wie die zwei weiteren Teile – nicht abgestützt (vgl. darunterliegende Zufahrt zu den Parkplätzen P10 und P11; ferner Grundrissplan Kellergeschoss sowie Plan «Schnitt A-A», wo keine Abstützung ersichtlich ist). Es handelt sich bei den einzelnen Teilen der Betonplatte ausserdem funktionell um Vordächer, die dem Schutz der darunterliegenden Flächen vor Witterungseinflüssen dienen (vgl. dazu auch BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 4.3 f.). Die Vordächer und insbesondere das nördlichste Vordach halten unter Berücksichtigung der Grenzabstandsprivilegierung gemäss Art. 16 Abs. 2 BauR den kleinen Grenzabstand zum westlich gelegenen Grundstück Nr. 004 ein. Zum nördlich gelegenen Grundstück Nr. 005 beträgt der Grenzabstand ausserdem 4 m, was ebenfalls den baureglementarischen Vorgaben entspricht. Der Rekurs erweist sich mit Blick auf die Betonplatte und auf das nördlichste Vordach als unbegründet.

## 7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekursgegnerin zulässigerweise während dem hängigen Rekursverfahren ihr Baugesuch teilweise zurückgezogen hat. Ferner ist auf den Rekurs insoweit nicht einzutreten, als Mängel an Teilen des Bauvorhabens geltend gemacht werden, die mit der Hauptbewilligung rechtskräftig bewilligt wurden und unverändert blieben. Weiter liegt keine Verletzung des rechtlichen



Gehörs vor und erweist sich das Baugesuch als vollständig. Schliesslich qualifizierte die Vorinstanz in zulässiger Weise die geplanten Fassadenauswölbungen/Erker sowie die projektierte Betonplatte (Vordächer) als Vorbauten im Sinn ihres Baureglements, weshalb diesbezüglich keine Grenz- oder Strassenabstandsverletzungen vorliegen. Der Rekurs ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird und er durch den teilweisen Rückzug des Baugesuchs nicht ohnehin gegenstandslos geworden ist.

## **8.**

**8.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Gemäss Art. 95 Abs. 2 Satz 2 VRP hat jeder Beteiligte die Kosten zu übernehmen, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, deren rechtzeitige Geltendmachung ihm möglich und zumutbar gewesen wäre.

**8.2** Die Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgelegt (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5).

**8.3** Für die Verteilung der amtlichen Kosten ist zunächst relevant, dass die angefochtene Baubewilligung grundsätzlich bestätigt wurde. Jedoch geschah dies erst, nachdem die Rekursgegnerin ihr Baugesuch während hängigem Rekursverfahren teilweise zurückgezogen hatte. Dieser Rückzug betraf Bereiche des Bauvorhabens (Velo-/Abstellraum und Unterflurcontainer), welche die Rekurrenten zuvor bemängelt hatten und diesbezüglich ohne Teilrückzug aller Voraussicht nach obsiegt hätten:

**8.3.1** Beim Velo-/Abstellraum handelt es sich auch gemäss der zweiten Projektänderung nicht um ein unterirdisches und damit grenzabstandsprivilegiertes Bauteil. Vielmehr ist der Eingangsbereich des Raums nach wie vor nicht überdeckt, sondern von aussen sichtbar und der Raum liegt hier weiterhin über dem gewachsenen Terrain, was die Rekurrenten zu Recht geltend machen. Somit wäre diesbezüglich von einer Verletzung des Grenzabstands auszugehen, was ohne Teilrückzug des Baugesuchs zur Gutheissung des Rekurses geführt hätte (vgl. zum Ganzen bereits BUDE Nr. 76/2021 vom 26. November 2021 Erw. 5.2 und insbesondere Erw. 5.2.3 mit Hinweisen; demgemäss verstossenen Regelungen in kommunalen Baureglements, wonach unterirdische Bauten teilweise auch über dem Terrain liegen dürfen, gegen kantonales Recht und sind unzulässig).

**8.3.2** Mit Blick auf den Unterflurcontainer fällt sodann in Betracht, dass die diesbezüglichen Angaben in den Baugesuchsunterlagen zur strittigen Projektänderung ungenügend sind und eine Überprüfung sämtlicher baupolizeilichen Regelungen nicht zugelassen hätten. Die Rekurrenten hätten somit aller Voraussicht nach auch diesbezüglich obsiegt, wenn das Baugesuch betreffend Unterflurcontainer nicht zurückgezogen worden wäre.



**8.4** Es ergibt sich, dass der Rekurs ursprünglich zu Recht erhoben wurde, weshalb – nach der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung (siehe VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 3.3.2) – die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden sind (siehe auch BUDE Nr. 64/2023 vom 7. Juli 2023 Erw. 21.2).

**8.5** Der von den Rekurrenten am 2. August 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **9.**

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**9.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**9.2** Die Rekurrenten unterliegen zwar mit ihren Anträgen. Dies ist aber einzig darauf zurückzuführen, dass die Rekursgegnerin während hängigem Rekursverfahren das Baugesuch teilweise zurückzog. Andernfalls wäre der Rekurs wie gezeigt gutgeheissen worden, weshalb bei der Verlegung der ausseramtlichen Kosten von einem Obsiegen der Rekurrenten auszugehen ist. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekurrenten zu bezahlen.

## **Entscheid**

### **1.**

Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, wird abgewiesen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist und darauf eingetreten wird.

### **2.**

**a)** Die C.\_\_\_\_ AG, X.\_\_\_\_, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.



**b)** Der am 2. August 2022 von der Künig Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

**3.**

Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.\_\_\_\_ AG entschädigt A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin