



Fall-Nr.:	22-6645, 22-6944
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	30.03.2023
Entscheiddatum:	21.03.2023

BUDE 2023 Nr. 034

Baurecht, Art. 71 PBG, 101 PBG. Da aufgrund der steilen Hanglage sowie der erheblichen Geländeeingriffe spezielle Verhältnisse vorliegen, sind gewisse Abklärungen und Auflagen in Bezug auf die Baugrubensicherung notwendig. Die vorhandenen Berichte und Pläne von Fachleuten zeigen plausibel auf, dass die Baugrube entsprechend den Regeln der Baukunde sicher ausgeführt werden kann. Insgesamt ergibt sich, dass das Bauvorhaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht den Anforderungen an die Sicherheit nach Art. 101 PBG genügt (Erw. 5). Das geplante Bauvorhaben weist zwei zulässige Vollgeschosse sowie reglementskonforme Untergeschosse auf, weshalb die Anforderungen an die Geschossigkeit in der Wohnzone W1a eingehalten sind (Erw. 6). Da vorliegend erhöhte ästhetische Anforderungen gelten, ist das Baugesuch einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl zu beurteilen. Aufgrund der aufgelockerten Gliederung und dem eingereichten Farb- und Materialkonzept sowie den entsprechenden Plänen konnte die Vorinstanz die Gestaltung des Neubaus hinreichend prüfen (Erw. 7). Aufgrund des klaren Wortlauts des Baureglements (Art. 8 Abs. 3) besteht in der Wohnzone W1a keine Beschränkung in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten (Erw. 8). Schliesslich erweisen sich die geplanten Terrainveränderungen nicht als übermässig (Erw. 9). Abweisung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2023 Nr. 34 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-6645/22-6944

Entscheid Nr. 34/2023 vom 21. März 2023

Rekurrenten 1

A.____ und B.____,

Rekurrent 2

C.____,

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Entscheide vom 16. August 2022)

Rekursgegnerin

D.____,

Betreff

**Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellgarage,
Errichtung und Betrieb Luft-Wasser-Wärmepumpe)**



Sachverhalt

A.

a) Die D.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, an der L.____strasse in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.____ vom 9. April 2001 in der Wohnzone W1a, wobei ein kleiner Streifen im Süden Wald ist. Das Grundstück ist unüberbaut und wird im Norden über die L.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen. Im südlichen Grundstücksteil befindet sich gemäss Gefahrenkarte ein Bereich mittlerer Rutschgefahr.

b) Am 23. November 2017 reichte die D.____ ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs 5 ½-Zimmerwohnungen mit Einstellgarage auf Grundstück Nr. 001 bei der Bauverwaltung X.____ ein. Mit Beschluss vom 6. November 2018 verweigerte der Gemeinderat X.____ die Baubewilligung und hiess die Einsprachen gut. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das geplante Bauvorhaben halte die Vorgaben zur Terraingestaltung nicht ein und sehe zu Unrecht keinen Kinderspielplatz vor. Ebenso fehlten Angaben zur Sicherheit.

c) Mit Beschluss vom 10. November 2020 erteilte der Gemeinderat X.____ die Baubewilligung für ein angepasstes Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus mit Einstellgarage auf Grundstück Nr. 001 und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. In den darauffolgenden Rekursverfahren (Nrn. 20-9292, 20-9264 und 20-9170) teilte die Rechtsabteilung des Baudepartementes (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) mit Schreiben vom 2. Februar 2021 im Rahmen einer vorläufigen Beurteilung mit, dass insbesondere bezüglich Gestaltung und Sicherheit einzelne Nachweise fehlen würden und gestützt darauf die Rekurse voraussichtlich gutzuheissen wären. In der Folge zog die Baugesuchstellerin das Baugesuch zurück, weshalb die vorgenannten Rekurse infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben wurden.

B.

a) Mit Baugesuch vom 25. Januar 2022 beantragte die D.____ bei der Bauverwaltung X.____ erneut die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Einstellgarage sowie für die Errichtung und den Betrieb einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Untergeschoss sind eine 2 ½- und eine 3 ½-Zimmerwohnung sowie im Erd- und Obergeschoss je zwei 5 ½-Zimmerwohnungen geplant. Im Tiefgaragengeschoss sind zehn Parkplätze vorgesehen.

b) Innert der Auflagefrist vom 9. bis 22. Februar 2022 erhoben A.____ und B.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten insbesondere die Geschossigkeit, eine ungenügende Einfügung des geplanten Gebäudes mit Terrainveränderungen sowie eine mangelhafte Sicherheit.

c) Ebenfalls innert der Auflagefrist vom 9. bis 22. Februar 2022 erhob C.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte namentlich eine ungenügende Einpassung in die Umgebung, die Geschossigkeit, eine unzulässige Terraingestaltung sowie einen fehlenden Kinderspielplatz.

d) Mit Beschlüssen vom 16. August 2022 erteilte der Gemeinderat X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von A.____ und B.____ sowie C.____ ab und verwies die privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilrechtsweg. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass der Gemeindepräsident aus privaten Gründen und E.____ als Mitglied der verfahrensleitenden Stelle sowie der Baukommission von sich aus in den Ausstand getreten seien. Die gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde X.____ vom 29. August 2000 (nachfolgend BauR) geforderte besondere Beachtung der Gestaltung sowie horizontale bzw. vertikale Gliederung könne dem geplanten Gebäude aufgrund der örtlichen Gegebenheiten attestiert werden. Bei der geforderten Einpassung gehe es zudem nicht allein um das Gebäudevolumen, sondern zur Hauptsache um die Farbgebung und Materialisierung, für welche



ein ausreichendes Farb- und Materialkonzept eingereicht worden sei. Das geplante Gebäude weise sodann die erlaubten zwei Vollgeschosse auf, auch wenn talseitig weitere Geschosse sichtbar seien. Zudem sei der Niveaupunkt korrekt vom Nachführungsgeometer bestimmt worden und die Gebäude- und Firsthöhe seien eingehalten. Da das Bauvorhaben fünf Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern aufweise, bestehe keine Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen. Weiter würden sich die Terrainabgrabungen im Rahmen der Bewilligungspraxis bewegen. Die an Hanglagen notwendigen Abgrabungen und Stützkonstruktionen würden sich insbesondere an Referenzobjekten in der Nachbarschaft orientieren und der ursprüngliche Geländeverlauf sei auch mit der vorliegenden Überbauung noch ablesbar. Die Gestaltung und Materialisierung sei sodann aus den Plänen im Detail ersichtlich, wobei Mauern grundsätzlich als Blockwurf auszuführen seien und – wo technisch nicht möglich – Betonmauern mit Efeu begrünt werden müssten. Der ausgeschiedene Naturgefahrenbereich werde durch den Bau bzw. die Bauarbeiten nicht tangiert, weshalb grundsätzlich kein Objektschutznachweis notwendig sei. Der freiwillig eingereichte Nachweis zeige jedoch plausibel auf, dass die baulichen Eingriffe keine Einflüsse auf die Naturgefährdung hätten. Aus den Unterlagen sei zudem ersichtlich, dass das Bauvorhaben sicher erstellt werden könne. Diesbezüglich seien entsprechende Auflagen zu verfügen.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ mit Schreiben vom 12. September 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 1, Verfahren-Nr. 22-6645) und beantragen die Ablehnung des Baugesuchs. Zur Begründung wird in formeller Hinsicht geltend gemacht, der Gemeinderat F.____ hätte in den Ausstand treten müssen. In materieller Hinsicht sei die Planung der Baugrubensicherung ungenügend, was zu einer starken Gefährdung des eigenen Grundstücks führe. Im aktuellen Plan sei diesbezüglich gegenüber ihrem Grundstück entgegen der Empfehlung im Geologiebericht eine Abstützung mit einem Eisengerüst vorgesehen und es werde die Gefahr von Verformungen am Nachbargrundstück angesprochen. Es fehle zudem an einer Erklärung, wie mit allfälligem grenzüberschreitenden Felsen umgegangen werde. Es werde schliesslich nicht aufgezeigt, wie ihr Grundstück im Bereich der geplanten fünf Meter hohen Stützmauer bei der Tiefgarage gegen Rutschungen gesichert werde. Das geplante Gebäude bestehe ferner aus drei Wohngeschossen, was die in der Wohnzone W1a maximal zulässigen zwei Wohngeschosse übersteige. Sofern die Gemeinde die «Y.____» von einer Einfamilienhauszone in eine Mehrfamilienhauszone abändern wolle, sei zuerst das Gesetz zu ändern.

b) Mit Schreiben vom 22. September 2022 erhob auch C.____ Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2, Verfahren-Nr. 22-6944). Mit Rekursergänzung vom 9. Oktober 2022 wird folgender Antrag gestellt:

Die von der Gemeinde erteilte Baubewilligung ist aufzuheben, bzw. an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Zur Begründung wird in formeller Hinsicht geltend gemacht, der Ausstand des Gemeindepräsidenten sowie von E.____ seien nicht begründet. In materieller Hinsicht wird geltend gemacht, das geplante Bauvorhaben sei überdimensioniert und entspreche auch nicht dem Ziel der inneren Verdichtung. Weiter sei der Niveaupunkt falsch berechnet, was dazu führe, dass zu viele Geschosse entstünden. Die Pflicht zur Erstellung eines Kinderspielplatzes könne nicht dadurch umgangen werden, dass im Untergeschoss eine übergrosse 2 ½-Zimmerwohnung geplant werde. Im Übrigen sei auch die Baugrubensicherung nicht schlüssig nachgewiesen. Zudem seien die massiven Terrainveränderungen nach wie vor unzulässig. Schliesslich seien in der Wohnzone W1a nicht mehr als vier Wohnungen zulässig.



D.

Mit Vernehmlassung vom 4. November 2022 verzichtet die Vorinstanz – ohne Antragstellung – auf eine Vernehmlassung in den beiden Rekursverfahren. Einzig zum behaupteten Ausstandsgrund von Gemeinderatsmitglied F.____ wurde angemerkt, dass seine Bauunternehmung am geplanten Bauvorhaben in keiner Art und Weise beteiligt sei, weshalb kein Ausstandsgrund vorliege.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 6. Dezember 2022 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass in der Umgebung des geplanten Bauvorhabens eine heterogene Bebauungsstruktur vorherrscht und auch teilweise Mehrfamilienhäuser erstellt worden sind. Das Ausmass der bisher vorgenommenen Terraineingriffe am Hang ist unterschiedlich.

b) Mit Eingabe vom 27. Dezember 2022 lassen sich die Rekurrenten 1 zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Da von der Vorinstanz erklärt worden sei, dass das Baugeschäft F.____ am Bau des geplanten Gebäudes nicht beteiligt sein werde, habe sich das Ausstandsgesuch erledigt und sei auch beim Augenschein nicht mehr erwähnt worden. Die Planung der Baugrubensicherung sei nach wie vor unzureichend. Da das Baugesuch nicht darauf ausgelegt sei, ihr Grundstück vor Schaden zu bewahren, dürfe das Baugesuch nicht bewilligt werden. Schliesslich weise das geplante Gebäude unzulässigerweise drei Wohngeschosse auf.

c) Mit Eingabe vom 5. Januar 2023 lässt sich sodann der Rekurrent 2 zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Dabei wird im Wesentlichen wiederholt, dass bezüglich Gestaltung die Vorgabe des BauR für die Wohnzone W1a verletzt werde und das geplante Gebäude viergeschossig wirke. Die geplante Baute sei zu reduzieren, da selbst in der Wohnzone W2a nur vier Wohnungen zulässig seien. Zudem seien die massiven Terrainveränderungen nicht bewilligungsfähig. Schliesslich fehle es an der notwendigen Abgrabungsbewilligung der zuständigen kantonalen Stelle.

d) Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 nimmt die Vorinstanz zur Abgrabungsbewilligung sowie den Anpassungen am Baugesuch Stellung. Da das Baugrundstück im Gewässerschutzbereich A_u liege und sich über dem mittleren Grundwasserspiegel befinde, sei für die geplanten Abgrabungen eine Bewilligung der Gemeinde notwendig, welche in der erteilten Baubewilligung inkludiert sei. Zudem entspreche das Entwässerungskonzept gemäss Kanalisationsplan den Anforderungen des Bereichs A_u, wie sie auch bei den zuletzt erstellten Nachbarbauten vorgesehen waren. Weiter seien die geplanten Terrainveränderungen nicht mit denjenigen des abgelehnten Baugesuchs aus dem Jahr 2018 vergleichbar.

e) Mit Schreiben vom 1. Februar 2023 nehmen die Rekurrenten 1 zum Schreiben der Vorinstanz vom 17. Januar 2023 Stellung. Tatsächlich sei praktisch nichts am Bauvorhaben geändert worden und dies werde auch nicht dokumentiert. Schliesslich sei nach wie vor nicht ersichtlich, weshalb ohne Gesetzesänderung drei Wohngeschosse zulässig sein sollten.

f) Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 reicht die Vorinstanz die gewünschten Vorakten zum abgelehnten Baugesuch aus dem Jahr 2018 ein.

F.

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



Erwägungen

1.

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

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

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse 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). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 16. August 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 BauR zur Anwendung.

3. [...]

4.

Weiter macht der Rekurrent 2 in formeller Hinsicht geltend, es fehle vorliegend die Abgrabungsbewilligung der zuständigen kantonalen Stelle (vgl. BDE Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 Erw. 4).

4.1 Der vorstehend erwähnte Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes bezieht sich auf eine Abgrabungsbewilligung der zuständigen kantonalen Stelle gemäss Art. 28^{bis} des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GSchVG) für Bohrungen und erhebliche Grabungen ausserhalb von besonders gefährdeten Bereichen («übriger Bereich»). Wie die Vorinstanz mit Schreiben vom 17. Januar 2023 zu Recht vorbringt, liegt das streitgegenständliche Bauvorhaben gemäss der Gewässerschutzkarte (www.geoportal.ch/ktsg) demgegenüber im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Art. 28 Abs. 2 GSchVG erteilt die politische Gemeinde in den Gewässerschutzbereichen A_u und Z_u die Bewilligung nach den Vorgaben der zuständigen Stelle des Kantons für Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten über dem mittleren Grundwasserspiegel (Bst. a) sowie Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen über dem mittleren Grundwasserspiegel, wenn: (Ziff. 1) kein, nur nicht verschmutztes oder zum überwiegenden Teil häusliches Abwasser anfällt; (Ziff. 2) keine wassergefährdenden Flüssigkeiten gelagert oder umgeschlagen werden, keine Bewilligung nach der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) erforderlich ist oder die politische Gemeinde nach Art. 35 Abs. 2 GSchVG für die Erteilung der Bewilligung zuständig ist (Bst. b). Das Baugrundstück Nr. 001 liegt gemäss der Grundwasserkarte (www.geoportal.ch/ktsg) nicht im Grundwasser und somit klarerweise über dem mittleren Grundwasserspiegel. Eine kantonale Bewilligung ist somit nicht erforderlich, weshalb es vorliegend entgegen der Ansicht des Rekurrenten 2 nicht am notwendigen Gesamtentscheid fehlt.

4.2 Gemäss dem Plan «Werkleitungen» (vi act. 2) sowie den Auflagen des angefochtenen Entscheids soll das Dachwasser sowie allfälliges Hang- bzw. Sickerwasser über einen vorgeschalte-



ten Schlammfänger mit Tauchbogen an das bestehende Meteorwasserleitungsnetz angeschlossen werden. Gemäss Schreiben der Vorinstanz vom 17. Januar 2023 wird das Meteorwasser anschliessend in einer bestehenden Versickerungsanlage am Hangfuss versickert. Das Schmutzwasser des geplanten Mehrfamilienhauses wird über einen Kontrollschacht in die Schmutzwasserleitung eingeleitet und von dort aus zur Pumpstation Y.____ befördert. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, inwiefern das Entwässerungskonzept damit nicht den Anforderungen bzw. kantonalen Vorgaben entsprechen sollte. Folglich war die Vorinstanz zur Bewilligung gemäss Art. 28 Abs. 2 GSchVG zuständig. Auch wenn die entsprechende Bewilligung vorliegend nicht ausdrücklich in die Baubewilligung aufgenommen wurde, hat sich die Vorinstanz aufgrund des vorstehend Gesagten genügend mit dieser Frage auseinandergesetzt, weshalb die entsprechende Bewilligung nach Art. 28 GSchVG als von der Baubewilligung mitumfasst angesehen werden kann. Selbst wenn eine ausdrückliche Bewilligung notwendig gewesen wäre, könnte vorliegend aufgrund derselben Zuständigkeit der Vorinstanz auf eine Nachreichung verzichtet werden, da dies ansonsten einem formalistischen Leerlauf gleichkommen würde.

5.

Die Rekurrenten 1 sowie der Rekurrent 2 machen eine ungenügende Baugrubensicherung und damit eine Verletzung der Sicherheitsvorschriften geltend.

5.1 Nach Art. 101 PBG haben Bauten und Anlagen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Bauten und Anlagen, die diesen Anforderungen auch durch allenfalls zu verfügende zusätzliche Auflagen nicht entsprechen, dürfen nicht bewilligt werden. Ohne Vorliegen spezieller Verhältnisse, wie sie beim Bauen an einem bekanntermassen rutschgefährdeten Hang oder in einer Gefahrenzone vorliegen mögen und welche besondere Auflagen und Bedingungen auch bezüglich der Bauausführung nötig machen können, darf die Baubewilligungsbehörde jedoch voraussetzen, dass der Bauherr das Bauvorhaben unter Beachtung der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen und nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausführen wird. Die Baubewilligungsbehörde ist denn auch nicht gehalten, in jedem Baubewilligungsverfahren den ausdrücklichen Nachweis der Ungefährlichkeit einzufordern oder gar von sich aus Abklärungen vorzunehmen. Den Bauherrn trifft selbstverständlich die Pflicht, auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen und Schäden zu verhindern (vgl. BDE Nr. 2/2017 vom 11. Januar 2017 Erw. 2.2.3; BDE Nr. 47/2012 vom 26. September 2012 Erw. 3.5; BDE Nr. 26/2020 vom 6. April 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen).

5.2 Nach der Gefahrenkarte des Kantons St.Gallen liegt nur der nördliche Teil des Baugrundstücks Nr. 001, der vom Bauvorhaben selbst nicht betroffen ist, in einem Naturgefahrenbereich (Rutschungen). Allerdings liegt das Baugrundstück an einem steilen Nordhang und es sind aufgrund der Baugesuchsunterlagen grössere Geländeingriffe mit teilweise erheblichen Abgrabungen vorgesehen. Entsprechend wurde im Baubewilligungsverfahren insbesondere ein entsprechendes Gutachten (siehe Baugrundbeurteilung des Geologen H.____, Chur, vom 19. Januar 2022) sowie ein Baugrubenplan (siehe Plan «Baugrubensicherungsplan») mit Technischem Bericht des Ingenieurunternehmens I.____, Chur, vom 18. Januar 2022 erstellt. Zusätzlich wurde durch den Ingenieur J.____ auf freiwilliger Basis ein Objektschutznachweis vom 9. Dezember 2021 erstellt, welcher namentlich Angaben zur Foundation sowie zur Veränderung der Topographie enthält. Aufgrund der anspruchsvollen Bodenverhältnisse verfügte die Vorinstanz in der Baubewilligung vom 16. August 2022 zudem als Auflage die Erstellung von Bestandesaufnahmen an Nachbargrundstücken vor Baubeginn sowie nach Bauvollendung und ordnete an, dass die Baugrube messtechnisch zu überwachen sei. Im Rahmen der Ausführungsplanung seien der Gemeinde zudem Stabilitätsnachweise zur vorgängigen Genehmigung einzureichen. Gemäss dem geologischen Gutachten vom 19. Januar 2022 muss die Baugrube sorgfältig geplant und messtechnisch überwacht werden, damit Schadenfälle infolge von übermässigen Deformationen oder Instabilitäten ausgeschlossen werden können. Die Kenntnisse über den Baugrund seien für die Erstellung



einer Baugrubensicherung ausreichend. Sofern für die angrenzenden Grundstücke keine Ankerrechte vorhanden seien, müssten die seitlichen Böschungen etappiert und gegen die Baugrube bzw. gegen die bereits erstellten Bauwerksteile mehrfach abgespriesst werden. Insgesamt könne die Baugrubensicherung auch mit ungünstiger als angenommenen Werten als realisierbar beurteilt werden. Nach Vorliegen der projektbezogenen Baugrunduntersuchungen seien die konzeptionellen Massnahmen zu überprüfen und wo nötig den effektiven Gegebenheiten anzupassen. Der Baugrubensicherungsplan mit Technischem Bericht vom 18. Januar 2022 zeigt sodann den geplanten Ablauf der Baugrubensicherung ausführlich auf. Am Augenschein vom 6. Dezember 2022 bestätigte zudem der Bauingenieur K.____, dass die Planung zwar anspruchsvoll sei, es für die Baugrube jedoch genügend technische Lösungen bzw. Massnahmen gebe, welche eine sichere Bauausführung gewährleisten würden.

5.3 Mit dem vorgängig aufgezeigten Vorgehen wurden bereits während des Baubewilligungsverfahrens die geforderten Abklärungen und Planungen im Zusammenhang mit dem Baugrund sowie der Baugrube vorgenommen. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 durfte der beauftragte Geologe dabei unter anderem auch auf Erkenntnisse im Rahmen von Abklärungen auf dem Nachbargrundstück abstellen, zumal der erwähnte Bericht der L.____, St.Gallen, vom 4. Juli 2016 den Beteiligten aus früheren Verfahren bekannt ist und keine Anzeichen bestehen, dass dieser Bericht gegen den Willen der Erstellerin verwendet wurde. Darüber hinausgehende Detailplanungen und Massnahmen sind jedoch praxismässig erst während der Bauausführung vorzunehmen, zumal nicht ersichtlich ist und von den Rekurrenten 1 sowie dem Rekurrenten 2 auch nicht weiter belegt wird, inwiefern – entgegen den Ausführungen der beteiligten Baufachleute – die Sicherheit bei der Erstellung der projektierten Baute unter Einhaltung der Regeln der Baukunde sowie der aufgezeigten und von der Vorinstanz verfügten Massnahmen nicht gewährleistet sein sollte. Diesbezüglich ist nicht ersichtlich, inwiefern die umfangreichen Pläne sowie Berichte von Fachleuten den Anforderungen an einen detaillierten Baugrubenplan nicht genügen sollten. Dass im Stadium des Baubewilligungsverfahrens teilweise Annahmen getroffen werden müssen und Anpassungen bzw. Konkretisierungen der Massnahmen bei der Detailplanung und Bauausführung notwendig werden könnten, liegt in der Natur der Sache. Ebenfalls ist es nicht notwendig, sämtliche technischen Möglichkeiten bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, weshalb der beteiligte Geologe diesbezüglich – entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 – von den für ein anderes Bauvorhaben gemachten Empfehlungen der L.____ abweichen konnte. Die vorliegenden Berichte und Pläne von Fachleuten zeigen plausibel auf, dass die Baugrube entsprechend den Regeln der Baukunde sicher ausgeführt werden kann, zumal die Vorinstanz mittels Auflagen insbesondere die notwendige Überwachung auch in öffentlich-rechtlicher Hinsicht verbindlich angeordnet hat. Anlässlich des Augenscheins wurde von der Bauherrschaft sowie dem begleitenden Bauingenieur ebenfalls ausgeführt, wie mit allfälligem grenzüberschreitenden Fels bautechnisch umgegangen werden kann. Dass die in einem solchen Fall notwendigen Massnahmen allenfalls aufwändig und teuer sind, liegt in der Verantwortung des Bauherrn, welcher die Regeln der Baukunde ohnehin auch aus privatrechtlicher Sicht einzuhalten hat. Es besteht bei dieser Ausgangslage kein Anlass, die Baubewilligung aufgrund der geplanten Baugrube zu verweigern. Insgesamt ergibt sich, dass das Bauvorhaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht den Anforderungen an die Sicherheit im Rahmen von Art. 101 PBG genügt und die Rekurse 1 und 2 diesbezüglich abzuweisen sind.

6.

Weiter beanstanden die Rekurrenten 1 sowie der Rekurrent 2 die Anzahl der Geschosse.

6.1 In der Wohnzone W1a sind gemäss Art. 7 BauR maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt (Art. 27 Abs. 1 BauR). Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, wenn die rohe Deckenoberkante nicht mehr als 1,0 m über dem Niveaupunkt liegt (Art. 27 Abs. 2 BauR). Als Niveaupunkt gilt nach Art. 60 Abs. 2 BauG der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (vgl. auch Art. 28



Abs. 1 Satz 2 BauR). Für den Niveaupunkt ist jener Teil des Gebäudevolumens entscheidend, der den gewachsenen Boden durchschneidet. Die klare Formulierung von Art. 60 Abs. 2 BauG hat zur Folge, dass jene Gebäudeteile, die sich unterhalb oder oberhalb der massgebenden Schnittfigur zwischen dem Gebäudevolumen und dem gewachsenen Terrain befinden, bei der Bestimmung des Niveaupunkts unberücksichtigt bleiben (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2008/IV/8). Der gewachsene Boden ist dabei das Gelände, wie es durch die Erdfaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist demgegenüber dort massgeblich, wo das gewachsene Terrain nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist (VerwGE vom 20. März 2012 i.S. A.S. Erw. 4.4.2; BDE Nr. 45/2013 vom 19. Juli 2013 Erw. 4).

6.2 Die Rekurrenten 1 erachten in der W1a nur zwei Geschosse mit Wohnnutzung als zulässig, weshalb das geplante Mehrfamilienhaus mit drei Wohngeschossen unzulässig sei. Es trifft zwar zu, dass sich im vorderen Teil des über der Einstellhalle liegenden Geschosses zwei Wohnungen befinden. Gemäss der baureglementarischen Definition (vgl. Art. 27 Abs. 2) handelt es sich dabei allerdings um ein Untergeschoss und kein Vollgeschoss, weil die entsprechende Decke gemäss den Baugesuchsunterlagen weniger als 1,0 m über dem Niveaupunkt liegt. Die in der W1a zulässige Anzahl Vollgeschosse (2) wird somit nicht überschritten. Dass Wohnflächen im Untergeschoss nicht zulässig sein sollten, ergibt sich aus dem Baureglement sowie dem übergeordneten kantonalen Recht (BauG bzw. PBG) nicht, zumal die Vorinstanz auch keine die Wohnflächen begrenzende Ausnützungsziffer kennt. Dass der Niveaupunkt nicht richtig ermittelt wurde, machen die Rekurrenten 1 sodann nicht geltend. Wie die Vorinstanz im Übrigen richtigerweise anmerkt, hat sie – entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 – sowohl im angefochtenen Entscheid (vi act. 2) als auch im Rahmen der Einspracheverhandlung (vi act. 13) begründet, weshalb in der W1a insbesondere an Hanglagen auch mehr als zwei Geschosse mit Wohnflächen ersichtlich sein können. Wie vorstehend gezeigt, trifft die Ansicht der Vorinstanz zu, weshalb der Rekurs 1 diesbezüglich abzuweisen ist.

6.3 Wie der Rekurrent 2 korrekterweise anmerkt, wirkt der geplante Neubau von der L.____strasse aus gesehen drei- bzw. viergeschossig. Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid allerdings fest, dass dies insbesondere an Hanglagen damit zusammenhängt, dass auf der Talseite ein Teil des Untergeschosses als Wohnraum genutzt werden kann und Abgrabungen zur Schaffung eines Zugangs nach Art. 37 Abs. 2 BauR zulässig sind. Wie vorstehend ausgeführt, gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Entgegen der Ansicht des Rekurrenten 2 ist für die Berechnung des Niveaupunkts nicht allein auf die Wohnflächen abzustellen. Aufgrund des vorliegenden beinahe quadratischen Grundrisses und dem Umstand, dass der gesamte Baukörper den gewachsenen Boden schneidet, liegt der Niveaupunkt in etwa der Mitte des Gebäudegrundrisses, was insbesondere an Hanglagen dazu führt, dass der Niveaupunkt von vorne bzw. talseitig gesehen regelmässig über den ersten sichtbaren Geschossen liegt (vgl. insb. Pläne «Schnittwerke» und «Baugespann»). Abgesehen davon, dass die Abbildung im BauR nicht rechtsverbindlich ist, zeigt diese gerade keine Situation an einem steilen Hang, sondern einen Bau in flachem Gebiet. Diesfalls liegt der auf dem gewachsenen Terrain liegende Niveaupunkt – anders als bei Bauten an einem stark abfallenden Hang – in der Regel in etwa auf Höhe des Fussbodens des ersten Wohngeschosses. Anhaltspunkte dafür, dass der Niveaupunkt vom Nachführungsgeometer der Vorinstanz nicht korrekt ermittelt wurde, liegen keine vor und werden auch nicht geltend gemacht.



6.4 Insgesamt ergibt sich somit, dass das geplante Mehrfamilienhaus über zwei zulässige Vollgeschosse sowie korrekte Untergeschosse verfügt, weshalb die Anforderungen an die Geschossigkeit vorliegend eingehalten werden. Die Rekurse 1 und 2 erweisen sich deshalb als unbegründet und sind diesbezüglich abzuweisen.

7.

Der Rekurrent 2 macht sodann eine mangelhafte Gestaltung im Sinn von Art. 8 Abs. 2 BauR geltend.

7.1 In der Wohnzone W1a gilt eine maximale Gebäudelänge von 25 m (Art. 7 BauR). Gemäss Art. 8 Abs. 1 BauR sind in Wohnzonen Gebäude mit mehr als 18 m Länge aufgelockert, d.h. vertikal bzw. horizontal, zu gliedern und gestalterisch gut einzupassen. In den Wohnzonen W1a und W2a ist im Sinn einer Übergangszone der Gestaltung besondere Bedeutung beizumessen (Art. 8 Abs. 2 BauR). Nach ständiger Rechtsprechung ist in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen das Baugesuch einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl zu beurteilen, weil andernfalls die Gestaltung noch nicht abschliessend beurteilt werden kann (GVP 2010 Nr. 132; VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 Erw. 2.3; BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 3.1).

7.2 Das fragliche Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W1a und weist eine Gebäudelänge von 20 m auf. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nachvollziehbar ausführt (S. 4 f.), wird das geplante Mehrfamilienhaus durch den versetzten Liftkern im Süden, die verschiedenen Balkonvorbauten im Südosten und Westen mit Rücksprüngen von der Fassade im Sinn von Art. 8 Abs. 1 BauR aufgelockert, bzw. vertikal und horizontal gegliedert, was grundsätzlich auch nicht bestritten wird. Umstritten ist vielmehr, ob sich der geplante Baukörper gestalterisch gut in das Quartier einpasst (vgl. Art. 8 Abs. 1 BauR) und der Gestaltung eine besondere Bedeutung beigemessen wird (vgl. Art. 8 Abs. 2 BauR). Diesbezüglich hat die Rekursgegnerin gemäss Baugesuchsunterlagen ein detailliertes Farb- und Materialkonzept sowie einen Gestaltungs-/Umgebungsplan eingereicht. Der Rekurrent 2 wendet sich diesbezüglich insbesondere gegen das geplante Gebäudevolumen bzw. die Einfügung in das hauptsächlich mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern überbaute Quartier S.____. Demnach bewirke der geplante Neubau eine erhebliche Störung des Ortsbilds. Gemäss Vorinstanz geht es bei der guten gestalterischen Einpassung sowie besonderen Beachtung der Gestaltung gemäss BauR in erster Linie um die Farbgebung und Materialisierungsgestaltung in Bezug auf die Einpassung in den Baubestand der näheren Umgebung und weniger um das Gebäudevolumen. Dieser Auslegung des kommunalen Baureglements durch die Vorinstanz kann gefolgt werden, zumal das fragliche Gebiet in keinem Ortsbildschutzgebiet liegt und auch keine weiteren Schutzobjekte vom Bauvorhaben betroffen sind. Überdies kommt der Vorinstanz bei der Anwendung von Art. 8 BauR eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, welche im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 Erw. 8.1 mit Hinweisen). Aufgrund der aufgelockerten Gliederung und dem zusätzlich eingereichten Farb- und Materialkonzept sowie entsprechenden Plänen konnte die Vorinstanz die Gestaltung des Bauvorhabens im Sinn von Art. 8 BauR sodann ausreichend prüfen und hat diese bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen mit einer nachvollziehbaren Begründung als gute gestalterische Einpassung angesehen. Es ist dem Rekurrenten 2 zwar darin zuzustimmen, dass es sich beim geplanten Neubau um einen für das Quartier, insbesondere im oberen Hangbereich, grossen Baukörper handelt. Allerdings wird die in der Wohnzone W1a nach Regelbauweise mögliche Gebäudelänge nicht voll ausgeschöpft und es handelt sich um ein für das Gebiet grosses Grundstück am Hang, was erfahrungsgemäss talseitig zu grösseren sichtbaren Fassaden führt. Am Augenschein vom 6. Dezember 2022 hat sich zudem gezeigt, dass sowohl im engeren Umfeld als auch im gesamten Quartier Y.____/S.____ eine heterogene Bebauungsstruktur mit verschiedenen Haustypen, Baustilen und Gebäudevolumina usw. vorherrscht, weshalb dem geplanten Neubau mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse die geforderte Gestaltung attestiert werden kann. Eine Verunstaltung nach Art. 99 PBG wird nicht geltend gemacht, wobei



eine solche auch nicht erkennbar wäre. Insgesamt erweist sich die Gestaltung des geplanten Neubaus als hinreichend im Sinn von Art. 8 Abs. 1 und 2 BauR, weshalb der Rekurs diesbezüglich abzuweisen ist.

8.

In diesem Zusammenhang bringt der Rekurrent 2 weiter vor, in der Wohnzone W1a seien nicht mehr als vier Wohnungen zulässig. Er begründet dies damit, dass gemäss Art. 8 Abs. 3 BauR selbst in der Wohnzone W2a nur Bauten mit maximal vier Wohneinheiten und maximal 450 m² anrechenbare Geschossfläche gestattet seien.

8.1 Ausgangspunkt der Auslegung eines Rechtssatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist der Wortlaut der Bestimmung klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, der Wortlaut ziele am «wahren Sinn» der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisches Element), ihr Zweck (teleologisches Element) oder der Zusammenhang mit andern Vorschriften (systematisches Element) geben. Nur für den Fall, dass der Wortlaut der Bestimmung unklar bzw. nicht restlos klar ist und verschiedene Interpretationen möglich bleiben, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Dabei sind alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (sogenannter Methodenpluralismus). Auch eine solche Auslegung findet ihre Grenzen aber im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung, indem der eindeutige Wortsinn nicht zugunsten einer solchen Interpretation beiseitegeschoben werden darf (vgl. z.B. BGE 147 II 25 Erw. 3.3, BGE 145 II 182 Erw. 5.1, BGE 143 I 272 Erw. 2.2.3 und BGE 140 II 495 Erw. 2.3.1 ff.; je mit Hinweisen).

8.2 Gemäss Art. 8 Abs. 3 BauR soll die W2a in ihrer baulichen Struktur als individuelles Wohngebiet mit mittlerer Dichte erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind nur Bauten mit maximal vier Wohneinheiten und maximal 450 m² anrechenbare Geschossfläche gestattet. Der kommunale Gesetzgeber hat damit in Art. 8 Abs. 3 BauR einzig für die W2a weitergehende (neben Art. 8 Abs. 1 und 2 BauR) Einschränkungen erlassen. Nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung ist gerade nicht vorgesehen, dass in der W1a Einschränkungen in Bezug auf die Anzahl Wohnungen oder anrechenbare Geschossfläche bestehen sollen, ansonsten auch diesbezüglich eine spezifische Regelung für die W1a geschaffen worden wäre. Ohnehin besteht für sämtliche Zonen grundsätzlich keine Ausnützungsziffer (vgl. Art. 7 BauR), was darauf hinweist, dass die Frage der anrechenbaren Geschossflächen – ohne anderslautende Spezialregelung – gerade keine Rolle spielen soll. Auch wenn in der W2a gemäss der Tabelle der Regelbauvorschriften (Art. 7 BauR) grundsätzlich grössere Bauten als in der W1a zulässig sind, sind vorliegend keine triftigen Gründe ersichtlich, weshalb abweichend vom klaren Wortlaut der Bestimmung in der W1a maximal vier – oder nach Ansicht des Rekurrenten 2 zwei – Wohneinheiten je Wohnbaute erlaubt sein sollten. Vielmehr verzichtete der Gesetzgeber bewusst darauf, auch in der W1a Einschränkungen in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten oder die anrechenbare Geschossfläche aufzustellen. Das vorliegende Bauvorhaben liegt in der W1a, für welche nach dem klaren Wortlaut von Art. 8 BauR keine Beschränkungen in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten oder anrechenbare Geschossflächen bestehen. Vor diesem Hintergrund ist das geplante Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in der W1a grundsätzlich zulässig und der Rekurs diesbezüglich abzuweisen.

9.

Der Rekurrent 2 macht sodann übermässige Terrainveränderungen geltend.

9.1 Das BauR regelt die Terrainveränderungen in Art. 38. Die Vorschrift hält fest, dass das natürliche bzw. gewachsene Terrain im Zusammenhang mit Bauvorhaben möglichst wenig zu verändern sei und sich Bauten und Anlagen dem bestehenden Terrain anzupassen haben – und



nicht umgekehrt (Abs. 2). Notwendige Terrainveränderungen haben sich der vorhandenen Topographie anzupassen (Abs. 3). Auffüllungen dürfen in der Regel die maximale Höhe von 1,0 m über die gesamte Länge ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten (Abs. 4). Nach Art. 38 Abs. 5 dürfen Böschungskanten und Stützmauern nicht näher als 0,5 m an die Grenze reichen, wenn die Terrainveränderung nicht grenzüberschreitend und gleichzeitig ausgeführt wird. Schliesslich sind Stützmauern und dergleichen auf das technisch Notwendige zu beschränken und möglichst naturnah auszugestalten. Nach Möglichkeit sind Lebendverbauungen vorzusehen (Abs. 6).

9.2 Der Rekurrent 2 hat die gerügten Terrainveränderungen und Abgrabungen nicht näher bezeichnet und zuvor bereits in der Einsprache lediglich darauf hingewiesen, dass die Terrainveränderungen massiv seien und keine Rücksicht auf das gewachsene Terrain genommen werde. Die Anpassungen im Vergleich zum Projekt aus dem Jahr 2018 führten nur zu einer unwesentlichen Verbesserung. Am Augenschein wurde insbesondere ergänzt, dass bei den Häusern in der Nachbarschaft wesentlich kleinere Eingriffe stattgefunden hätten. Aufgrund der steilen Hanglage tritt das geplante Wohnhaus auf der Nordwestseite mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss sowie dem mehrheitlich verdeckten, von Nordosten her zugänglichen Garagengeschoss und auf der Südostseite lediglich mit dem Unter-, Erd- und Dachgeschoss in Erscheinung. Dabei ergeben sich insbesondere zur Freilegung von Sitzplätzen und Treppenaufgängen Abgrabungen bis zu rund 3 m (vgl. Fassadenpläne). Seitlich sind zur Abstützung und für den Geländeübergang mehrere Böschungen, Blockwurfmauern sowie begrünte Betonstützmauern vorgesehen (vgl. Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept). Bereits aus bautechnischer Sicht sind insbesondere an steilen Hanglagen erfahrungsgemäss gewisse Abgrabungen und Stützkonstruktionen notwendig und üblich, wie auch die Feststellungen am Augenschein gezeigt haben. Aufgrund der baureglementarischen Vorgaben haben diese auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen und sich der Topographie anzupassen. Diesbezüglich orientiert sich die Vorinstanz bei ihrer Praxis insbesondere an Referenzobjekten in der näheren Umgebung. Wie sich auch am Augenschein gezeigt hat, sind Abgrabungen und Terrainveränderungen insbesondere zur Freilegung von Zugängen und zur Gestaltung von Sitzplätzen in der Umgebung durchaus üblich. Insbesondere bei neueren Bauten – z.B. auf den Grundstücken Nrn. 002 und 003 – ist auch eine Freilegung des Garagengeschosses zur Anbindung an die Strasse vorhanden. Auch bei mehreren Gebäuden im weniger steilen Bereich des Hangfusses finden sich mehrere grössere Abgrabungen und Terrainveränderungen auf der Seite und insbesondere auch im hinteren, südlichen Bereich (vgl. z.B. Grundstücke Nrn. 004 und 005). Das fragliche Bauvorhaben orientiert sich diesbezüglich durchaus an der Bebauung in der näheren Umgebung. Dass bei den meisten Häusern in der Nachbarschaft kleinere Eingriffe in das Terrain vorgenommen wurden, erklärt sich in erster Linie durch die Grösse des Bauvorhabens sowie die Freilegung des Untergeschosses zur niveaugleichen Anbindung an die L.____strasse. Aufgrund der erhöhten baureglementarischen Anforderungen wurde entsprechend ein detaillierter Umgebungsplan sowie ein Farb- und Materialkonzept eingereicht, worin verschiedene Überlegungen und der Umgang mit Terrainveränderungen aufgezeigt werden. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten 2 geht insbesondere aus einem Vergleich der den Parteien bekannten Fassadenpläne der bisherigen Bauprojekte auf Grundstück Nr. 001 ohne Weiteres hervor, dass das aktuelle Bauprojekt in wesentlichen Belangen auf der Südost-, Südwest- und Nordwestseite angepasst bzw. verbessert und mit zusätzlichen Angaben (Materialisierung, Umgebungsplan) ergänzt wurde. Zudem ist vorliegend grundsätzlich nur das streitgegenständliche Baugesuch zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund ist die unterschiedliche Beurteilung der verschiedenen Bauvorhaben auf dem Baugrundstück durch die Vorinstanz jedenfalls nachvollziehbar. Überdies ist zu beachten, dass der Vorinstanz bei der Beurteilung der umstrittenen kommunalen Bauvorschrift ein grosser Spielraum zukommt, welcher im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 Erw. 8.1 mit Hinweisen).



9.3 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das umstrittene Bauvorhaben die Regelbauvorschriften zu Terrainveränderungen einhält und die entsprechenden Rügen des Rekurrenten 2 unbegründet sind.

10.

Weiter rügt der Rekurrent 2 einen fehlenden Kinderspielplatz.

10.1 Gemäss Art. 71 PBG, welcher vorliegend direkt anwendbar ist (vgl. vorstehende Erw. 2), haben Grundeigentümerinnen und -eigentümer bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen (Art. 71 Abs. 1 PBG). Die politische Gemeinde kann in einem Reglement Mindestflächen und Mindestanforderungen für Spiel- und Begegnungsbereiche festlegen (Art. 71 Abs. 2 PBG).

10.2 Gemäss den Baugesuchsunterlagen (Pläne «Grundrisswerke Ebene -1+0» und «Grundrisswerke Ebene 1+2») sind insgesamt vier 5 ½-Zimmerwohnungen, eine 3 ½-Zimmerwohnung sowie eine 2 ½-Zimmerwohnung vorgesehen. Das geplante Mehrfamilienhaus verfügt folglich über fünf Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern. Bei der nordwestlich gelegenen Wohnung auf der Ebene 0 handelt es sich beim vorliegenden Projekt unbestrittenermassen um eine 2 ½-Zimmerwohnung. Nicht massgeblich ist dabei, dass die bergseits gelegenen Räume in einem früheren Projekt offenbar noch zur Wohnung gehört haben. Es ist diesbezüglich auf die verbindlichen Baugesuchspläne abzustellen. Da Art. 71 PBG – wie erwähnt – direkt anwendbar ist, kann nicht mehr auf den aufgehobenen Art. 73 BauG – welcher die Grenze zur Anrechenbarkeit noch bei Kleinwohnungen mit bis zwei Zimmer angesetzt hat – abgestellt werden, auch wenn Art. 34 des BauR noch auf Art. 73 BauG verweist. Aufgrund der direkten Anwendbarkeit von Art. 71 PBG ist eine Umsetzung auf kommunaler Ebene, d.h. eine vorgängige Anpassung des BauR, gerade nicht notwendig (vgl. Erw. 2). Da die geplante Wohnbaute somit nicht über sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern verfügt, besteht keine Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen nach Art. 71 PBG. Der Rekurs erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

11.

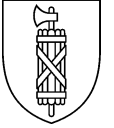
Zusammenfassend ergibt sich, dass der Gemeindepräsident sowie der Leiter Bau und Umwelt der Vorinstanz zu Recht in den Ausstand getreten sind bzw. die Ausstandsregeln nicht verletzt wurden. Sodann genügt die geplante Baugrube den Anforderungen an die Sicherheit. Im Übrigen hält das geplante Bauvorhaben die gerügten baureglementarischen Vorschriften (Geschossigkeit, Gestaltung, Terrainveränderungen) ein. Schliesslich ist aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern die Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen nicht erforderlich. Insgesamt erweisen sich die Rekurse deshalb als unbegründet und sind abzuweisen.

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 5'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten 1 sowie dem Rekurrenten 2 je zur Hälfte (d.h. je Fr. 2'500.–) zu überbinden.

12.2 Der von C.____ und R.____ am 11. Oktober 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

12.3 Der von A.____ am 16. September 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird abgewiesen.

b) Der Rekurs von C.____ wird abgewiesen.

2.

a) A.____ und B.____ wird eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 2'500.– auferlegt.

b) Der am 16. September 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

c) C.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt.

d) Der am 11. Oktober 2022 von C.____ und R.____ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin