



Fall-Nr.:	23-1936
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	07.03.2024
Entscheiddatum:	07.12.2023

BUDE 2023 Nr. 106

Baurecht, Art. 11 Abs. 1 BauG. Sollen in einem als Bauklasse für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeschiedenen Gebiet (Wohnzone WE) Mehrfamilienhäuser zulassen werden, kann dafür in einem Sondernutzungsplan eine entsprechende Bestimmung erlassen werden. Darauf hat die Vorinstanz beim Erlass des Überbauungsplans aber nachträglich verzichtet bzw. ist in Nachachtung einer Einsprache wieder davon abgekommen. Somit erweist sich das bewilligte Fünffamilien-Mehrfamilienhaus in der WE-Zone als baurechtswidrig. Gutheissung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2023 Nr. 106 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-1936

Entscheid Nr. 106/2023 vom 7. Dezember 2023

Rekurrentin

Erbengemeinschaft A____. sel.

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Beschluss vom 8. März 2023)

Rekursgegner

Baukonsortium «B.____»

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus Grundstück-Nr. 0001)



Sachverhalt

A.

a) Der einfachen Gesellschaft «B.____» bzw. deren Gesellschaftern gehört das 1'000 m² grosse unbebaute Grundstück Nr. 0001, Grundbuch Z.____, an der C.____-Strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 10. November 2009 in der Wohnzone WE (780 m²) und in der Grünzone Freihaltung (220 m²).

b) Das Baugrundstück Nr. 0001 wird zudem vom Überbauungsplan D.____ vom 10. November 2009 und 2. März 2022 überlagert, wo es im Baubereich C liegt. Dieser Bereich umfasst aktuell die Grundstücke Nrn. 0002, 0003, 0004 und 0005. Gemäss Planungsbericht vom 19. Juni 2008 soll im Baubereich C optional eine gewisse Verdichtung möglich sein. Im Gegenzug sind gegenüber den östlichen Nachbargrundstücken gewisse Einschränkungen vorgesehen. Konkret sieht Art. 6 Abs. 1 der besonderen Vorschriften (abgekürzt: besV) des Überbauungsplans D.____ vor, dass hier Attikageschosse bei guter Gestaltung nordseitig fassadenbündig angeordnet werden dürfen. Weiter hat der Baubereich C gemäss Art. 7 Abs. 1 besV im Plangebiet den grössten Ausnutzungsfaktor bezüglich Arealfläche (0,565). Im Gegenzug gilt nach Art. 6 Abs. 2 besV für Fassaden, die sich zum östlichen Quadranten orientieren, eine Gebäudelänge von nur 15,0 m (pro Hauptbaute, inkl. Anbauten) statt 28 m (vgl. Art. 9 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 25. März 1994; abgekürzt BauR). Zudem dürfen über die östliche Baubereichsabgrenzung (Strassenabstandslinie) keine Balkone und Erker hinausragen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 16. April 2018 beantragte das Baukonsortium «B.____» bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 0001.

b) Innert der Auflagefrist vom 5. bis 18. Mai 2018 erhob die Erbengemeinschaft A.____ sel. als Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 0006 Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten unter anderem die Unvollständigkeit der Gesuchsunterlagen, die Zonenkonformität des Bauvorhabens, die Verletzung von verschiedenen Regelbauvorschriften sowie Lärmimmissionen, Schattenwurf und den Wert- und Ertragsverlust ihrer Liegenschaft. Am 5. Dezember 2018 fand ein Einigungsgespräch statt, worauf die Bauherrschaft am Bauvorhaben mehrere Korrekturen vornahm. Weiter erwies sich die Erschliessung als unzureichend, weshalb die Planungsbehörde ein Strassenbauprojekt samt Teilstrassenplan erliess, gegen welches ebenfalls Einsprache erhoben wurde. Die Einsprachen wurden mit Beschluss vom 25. August 2020 abgewiesen. Nach Rückzug des entsprechenden Rekurses erwuchsen der Teilstrassenplan und das entsprechende Strassenbauprojekt am 24. Oktober 2022 in Rechtskraft.



c) Mit Beschluss vom 8. März 2023 wies die Baukommission Z.____ die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Dabei wies sie namentlich auf das vorhandene Überbauungskonzept hin, das den Anforderungen des nötigen Gesamtkonzepts entspreche. Weiter begründet sie, dass in der Bauzone WE auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden dürften, sofern die entsprechenden Regelbauvorschriften eingehalten seien. Das Wohnquartier D.____ sei im Jahr 2010 entstanden und somit von Wohnhäusern im zeitgenössischen Stil mit klarer und kubischer architektonischer Formsprache geprägt. Der geplante Neubau übernehme die Flachdach-Typologie und Formsprache. Die Farbgebung der verputzten Fassade in hellem Sandgrau füge sich daher gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Auch sonst halte der geplante Bau sämtliche Vorschriften des Baureglements und des Sondernutzungsplans ein, weshalb er zu bewilligen sei.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob die Erbgemeinschaft A.____, am 16. März 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 4. April 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Das Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen heisst die öffentlich-rechtlichen Einsprachen gut.
2. Die Erbgemeinschaft A.____ sel. verneint die Rechtmässigkeit des Baus eines Mehrfamilienhauses im Baubereich C auf dem Plangebiet D.____, da in diesem Bereich der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht zonenkonform ist. Die Erbgemeinschaft A.____ sel. beantragt dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen, die durch den Gemeinderat Z.____ erteilte Baubewilligung für den Neubau des Mehrfamilienhauses «B.____» mit elf Tiefgaragenplätzen und zwei Besucherparkplätzen auf dem Grundstück Nr. 0001, zu widerrufen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das vorliegende Überbauungskonzept entspreche nicht dem nach Art. 7 Abs. 2 besV nötigen Gesamtkonzept. Namentlich äussere sich das Überbauungskonzept nicht zur Entwässerung des Plangebiets. Auch fehlten genauere Angaben zur Begrünung, Dachgestaltung und die Zufahrtswege. Das Konzept sei sodann auch nicht unterschrieben und fehle im Baugesuchformular. Ebenfalls nicht vorhanden sei der Umgebungsplan, der nach Art. 15 Abs. 5 besV nötig sei. Es habe von Anfang an Opposition dagegen gegeben, dass hier Mehrfamilienhäuser gebaut würden. Dementsprechend habe man die Nennung von Mehrfamilienhäusern im Plan gestrichen. Weiter verletze der geplante Neubau zahlreiche Baureglements- und Sonderbauvorschriften.



D.

a) Mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2023 beantragt die Vorinstanz die kostenpflichtige Abweisung des Rekurses. Zur Begründung wird geltend gemacht, weder der Zonen- noch der Sondernutzungsplan würden Mehrfamilienhäuser ausschliessen. Das Baugesuch sei vollständig sowie die Regel- und Sonderbauvorschriften eingehalten.

b) Die Rekursgegnerin verzichtete auf eine Stellungnahme.

E.

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

Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 8. März 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin macht geltend, das nötige Gesamtkonzept und der erforderliche Umgebungsplan fehle.

3.1 Art. 47 Abs. 2 BauR bestimmt, dass das Baugesuch insbesondere eine Beschreibung des Bauvorhabens enthalten muss sowie Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne, das Kanalisationsprojekt, den Umgebungsplan mit Angabe insbesondere von Materialwahl, Bepflanzung, Kinderspielplätzen, Einzäunung und Stützmauern. Bei kleineren Bauvorhaben können diese Angaben in den übrigen Plänen eingetragen werden. Art. 7 Abs. 2 besV verlangt zudem, dass zusammen



mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Baubereichs C der Bewilligungsbehörde ein Gesamtkonzept eingereicht wird. Darin sind für den gesamten Baubereich insbesondere die Bebauung, Erschliessung, Parkierung, Terraingestaltung, Entwässerung und Begrünung aufzuzeigen. Das Baugesuch und die Unterlagen sind vom Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer zu unterzeichnen (Art. 47 Abs. 6 BauR).

3.2 Das Baugesuch verfügt reglementswidrig über keinen separaten Umgebungsplan. Die Umgebung kann immerhin aus dem Grundrissplan (Erdgeschoss) herausgelesen werden. Ob es sich vorliegend aber um ein «kleineres Bauvorhaben» handelt, so dass die entsprechenden Angaben nach Art. 47 Abs. 2 Bst. i BauR in den übrigen Plänen eingetragen werden können, ist bei einer Überbauung eines 1'000 m² grossen Grundstücks mit einem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und einem Bauvolumen von Fr. 2'000'000.– (Baugesuch vom 9. Oktober 2018) mehr als fraglich. Dazu kommt, dass auch Art. 15 Abs. 5 besV ausdrücklich verlangt, dass mit jedem Baugesuch ein *separater* Umgebungsplan einzureichen sei. Weiter erfüllt auch das Überbauungskonzept vom 18. April 2018 die Anforderungen an das Gesamtkonzept gemäss Art. 7 Abs. 2 besV nur teilweise. Bezüglich Entwässerung kann einzig aus dem Schnittplan B-B entnommen werden, dass auf der Nordostseite unter dem Autoabstellplatz ein Retentionsbecken vorgesehen ist. Darüber hinaus verweist die Baubehörde auf den Kanalisationsplan, was Art. 7 Abs. 2 besV aber widerspricht. Das Überbauungskonzept weist zudem weder einen Genehmigungsstempel der Baubehörde noch eine Unterschrift der Bauherrschaft auf. Mit Blick auf Art. 7 Abs. 2 besV und Art. 47 Abs. 6 BauR ist das Gesamt- bzw. Überbauungskonzept als Teil des Baugesuchs aber Bestandteil der Baubewilligung und als solche zu unterschreiben und zu bewilligen.

3.3 Nach dem Gesagten ist der Rekurrentin zuzustimmen, dass die Gesuchsunterlagen unvollständig sind.

4.

Die Rekurrentin bestreitet zudem, dass in der Wohnzone WE Mehrfamilienhäuser erstellt werden dürfen.

4.1 Nach Art. 11 Abs. 1 BauG umfassen Wohnzonen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Die Gemeinden unterteilen das Wohngebiet regelmässig in verschiedene Bauklassen. Damit wird die Intensität der Wohnnutzung für ein umgrenztes Gebiet differenziert und nicht etwa die Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe, Industrie) neu festgelegt. Ob in einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus gewohnt wird, spielt für die Nutzungsart solange keine Rolle, als mit der unterschiedenen Bauklasse gute wohnhygienische Bedingungen gesichert werden. Die Unterscheidung zwischen den verschiedenen Wohnhaustypen steht damit auf gleicher Stufe wie die Differenzierung nach Gebäudeabmessungen und -volumen, Ge-



schosszahlen und Ausnützungsziffern oder ihre unterschiedliche Stellung zu einander (freistehend, Doppel- oder Reiheneinfamilienhaus, geschlossene Bauweise usw.). Der Entscheid, dass in einem bestimmten Gebiet Ein- und Zweifamilienhäuser, oder aber andere Häusertypen wie Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, hat somit planerischen Charakter, womit ein legitimes Ziel der Nutzungsplanung verfolgt wird. Es liegt im öffentlichen Interesse, wenn mit Ein- und Zweifamilienhauszonen der jeweilige typische Gebietscharakter und eine gute Einordnung in diese Siedlungsstruktur angestrebt wird (VerwGer B 2009/97 und 100 vom 24. Februar 2010 Erw. 2.4.4 ff.; bestätigt mit Urteil des Bundesgerichtes 1C_185/2010 vom 27. Oktober 2010 Erw. 3.3).

4.2 Die Politische Gemeinde Z.____ sieht für die Zonenart Wohnen vier verschiedene Bauklassen vor. Bei der Bauklasse WE handelt es sich um die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser. Demgegenüber dürfen in der nächsthöheren W2-Zone auch kleinere Mehrfamilienhäuser erstellt werden (Richtplanung Z.____, Aufbau und Gliederung des Richtplans, St.Gallen/Herisau, Januar 2004, S. 12). Diese Beschränkung auf bestimmte Häusertypen, Ein- und Zweifamilienhäuser also, hat wie gesagt planerischen Charakter und muss bei der Bewilligung eines Baugesuchs beachtet werden (VerwGer B 2009/97 und 100 vom 24. Februar 2010 Erw. 2.4.4.).

4.3 Allerdings kann es raumplanerisch Sinn machen, punktuell von der vorgegebenen Bauklasse abzuweichen. Mithin liegt es im Planungsermessen der zuständigen Behörde, unter Beibehaltung der zugrundeliegenden Nutzungsart – dem ruhigen und gesunden Wohnen also – mit einem Sondernutzungsplan von den allgemein gehaltenen Regelbauvorschriften bzw. grundsätzlichen Zonenvorschriften abzuweichen und in grundsätzlich für Ein- und Zweifamilienhäuser vorbehaltenen Gebieten auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wenn es aufgrund der örtlichen und baulichen Situation angezeigt ist. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere die Planungsgrundsätze nach Art. 3 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG), wonach die Landschaft zu schonen ist, indem die Zersiedelung durch innere Verdichtung gebremst werden soll bzw. nach Art. 3 Abs. 3 RPG, wonach die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (VerwGer 2010/227 und 228 vom 6. Juli 2011 Erw. 5.3 f.).

4.4 Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz, wenn sie im vorliegend als Bauklasse für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeschiedenen Gebiet Mehrfamilienhäuser zulassen will, dafür im Sondernutzungsplan hätte eine entsprechende Bestimmung erlassen müssen. Darauf hat sie beim Erlass des Überbauungsplans D.____ aber nachträglich verzichtet und ist – wie bei der ursprünglich vorgesehenen und nachträglich reduzierten Mehrausnutzung – wieder davon abgekommen. Gemäss Planungsbericht des Teilzonenplans und Überbauungsplans D.____ vom 19. Juni 2008 sollte auf Grund der Einspracheverhandlungen nebst der nordseitigen Fassadenbündigkeit nämlich nur



noch mit einer leicht höheren Ausnützungsziffer von den Regelbauvorschriften abgewichen werden können, damit der an sich gewünschten verdichteten Bauweise zumindest mit Doppel-Einfamilien- oder Reihenhäusern nachgelebt werden kann. Damit erweist sich das zu überprüfende Fünffamilien-Mehrfamilienhaus als baurechtswidrig, weshalb deren Bewilligung aufzuheben ist.

5.

Weiter wird gerügt, das Bauvorhaben verstosse gegen die sonderbaurechtliche Attika-Norm, womit zusätzlich weitere Reglementsbestimmungen wie Gebäudehöhe, Geschossigkeit und die Aufbauten-Bestimmung verletzt würden.

5.1 Art. 6 Abs. 1 besV bestimmt für den Baubereich C, dass Attikageschosse bei guter Gestaltung nordseitig fassadenbündig angeordnet werden dürfen. Auf den restlichen Seiten ist die 45-Grad-Regel gemäss Baureglement einzuhalten.

5.2 Wie in der Skizze unter B. b) ersichtlich hat der geplante Neubau keine nordseitige Fassade, sondern eine nordwest- und eine nordostseitige. Die Vorinstanz legt die Bestimmung nun so aus, dass der Neubau zwei Nordseiten habe und der Bauherr deshalb wählen könne, auf welcher er das Attikageschoss fassadenbündig anordnen wolle. Diese Auslegung liegt grundsätzlich im Ermessen der Planungsbehörde, zumal es sich um eine kommunale Bestimmung handelt und kaum ein Gebäude exakt nach Nord-Süden ausgerichtet ist. Für die Fassadenbündigkeit auf der Nordostseite spricht, dass das Attikageschoss hier keine Fenster von Zimmern mit Hauptwohnnutzungen aufweist und die betroffenen Nachbarn somit wegen des Verzichts des Rücksprungs um den 45 Grad-Winkel immissionsmässig keine zusätzliche Beeinträchtigung erleiden. Damit erweist sich Art. 6 Abs. 1 besV als nicht verletzt.

5.3 Wenn wie dargelegt das Attikageschoss auf der Nordostseite sonderbaurechtlich fassadenbündig erstellt werden darf, können allein dadurch die Reglementsbestimmungen bezüglich Dachaufbauten, Geschossigkeit und Gebäudehöhe grundsätzlich nicht verletzt werden, wie die Rekurrentin geltend macht.

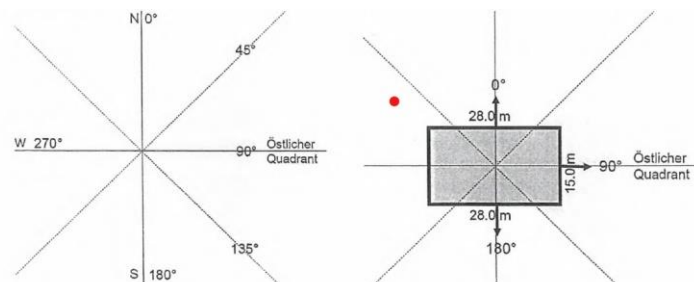
6.

Die Rekurrentin rügt sodann, dass die Gebäudelänge auf der Südostseite nicht eingehalten sei.

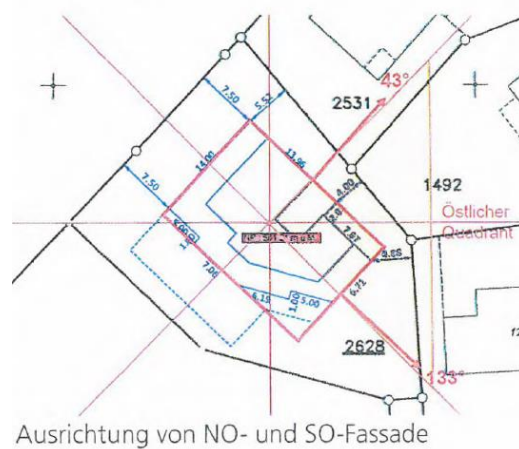
6.1 Art. 6 Abs. 2 besV bestimmt, dass für Fassaden, die sich zum östlichen Quadranten orientieren, eine Gebäudelänge von maximal 15 m pro Hauptbaute, inkl. Anbauten, gelte statt der reglementarischen. Vorliegend beträgt die nordöstliche Gebäudeseite 21,63 m, die Südostseite 14,96 m.

6.2 Was mit «östlichem Quadranten» gemeint ist, ist auslegungsbedürftig. Ein Quadrant ist ein Viertel eines Kreises (Geometrie, Geografie) oder einer Kreisfläche (Mathematik). Eine Bedeutung hat der Begriff Quadrant sodann in der Schifffahrt. Dabei wird der Bereich um das Hindernis in vier Quadranten aufgeteilt, die jeweils einer Himmelsrichtung entsprechen. Auch das Zahnschema wird in Quadranten aufgeteilt. Unter einem Quadranten versteht man hier eine Kieferhälfte. Weiter spricht man von Quadranten bei Galaxien und im Zusammenhang mit den Hemisphären. Raumplanungsrechtlich hat der Begriff Quadrant keine spezifische Bedeutung und ist auch nicht geläufig. So erscheint denn auch kein Urteil wenn man auf der Seite des Bundesgerichtes den entsprechenden Suchbegriff eingibt. Der angefragte Mitarbeiter des Planungsbüros, das den Sondernutzungsplan verfasst hat, legt die Bestimmung dahingehend aus, dass mit «Fassaden, die sich zum östlichen Quadranten orientieren», die nach Osten gerichteten Fassaden gemeint sind.

6.3 Die Vorinstanz legt nun diese Bestimmung so aus, dass der östliche Quadrant lediglich den Raum zwischen 45° und 135° Grad beschlägt, wobei das rechtwinklige Koordinatensystem auf den Schwerpunkt des geplanten Gebäudes zu legen sei.



Dies hat nach Meinung der Vorinstanz zur Folge, dass sich bei Bauten, die wie hier keine klar gegen 90° Grad zugewandte Fassade haben, die Längenbeschränkung nur jene Ostfassade beschlägt, die eine geographische Ausrichtung von 45° Grad bis 135° Grad aufweise. Demnach träfe dies hier nur auf die Südostseite zu (Ausrichtung auf 133° Grad), nicht aber auf die Nordostseite, die sich gegen 43° Grad, also knapp unter dem massgeblichen 45° Grad-Winkel hin orientiert.



Diese komplizierte Auslegung erscheint sehr konstruiert, wogegen die einfache Erklärung des Mitarbeiters des betroffenen Raumplanungsbüros ohne weiteres einleuchtet. Dazu kommt, dass sich die Auslegung der Vorinstanz bei genauerer Betrachtung aber auch als sinn- und zweckwidrig bzw. willkürlich erweist, weil so nicht wie beabsichtigt alle Nachbarn östlich des Baugrundstücks mit der auf 15 m verkürzten Gebäudelänge privilegiert werden, sondern nur zufällig jene, die – im vorliegenden Fall – von der südöstlichen Fassade betroffen sind, während die Nachbarn, denen sich die nordöstliche Fassade zuwendet, mit einer 28 m langen Gebäudelänge konfrontiert werden. Diese Spitzfindigkeit lässt sich aus Art. 6 Abs. 2 besV aber nicht entnehmen, zumal die sonderbaurechtliche Beschränkung der Gebäudelänge die Erscheinung der Neubauten allgemein im Osten beschränken soll, wie die Vorinstanz in ihrem Beschluss vom 8. März 2023 selber ausführt. Zudem ist diese Auslegung auch insofern widersprüchlich, als die Vorinstanz bei der vorerwähnten Attika-Bestimmung als nordseitige Fassade grosszügig jede Ausrichtung zulässt, die sich mehr oder weniger nach Norden ausrichtet, während bei der östlichen Ausrichtung jedes einzelne Grad entscheiden soll, nur weil hier im Unterschied zur Attikanorm der Begriff Quadrant vorkommt, dem aber wie gesagt keine rechtliche und auch sonst keine eindeutige Bedeutung zukommt.

6.4 Aus dem Gesagten folgt, dass der umstrittene Neubau die Gebäudelänge von Art. 6 Abs. 2 besV mit seiner südöstlichen und nordöstlichen Fassade einhalten muss, weshalb die nordöstliche Gebäudelänge mit 21,63 m gegen die sonderbaurechtliche Beschränkung von 15 m verstösst.

7.

Schliesslich rügt die Rekurrentin, der geplante Neubau verletze auch die Abgrabungsbestimmungen bzw. das gestaltete Terrain liege mehr als 1,5 m unter dem Erdgeschoss. Ob dem so ist, kann vorliegend offengelassen werden, weil Art. 41 Abs. 3 BauR bestimmt, dass das gestaltete Terrain höchstens 1,5 m unter dem Erdgeschoss oder 0,5 m unter dem Fussboden des ausgebauten Unterschlusses liegen darf.



Die Rekurrentin macht nicht geltend und es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass vorliegend im Bereich des Besucherparkplatzes, wo das gestaltete Terrain allenfalls mehr als 1,5 m unter dem Erdgeschoss liegt, das Terrain auch 0,5 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegt.

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das geplante Mehrfamilienhaus die geltende Bauklasse Wohnzone WE verletzt und der Überbauungsplan diesbezüglich keine abweichende Regelung enthält, dass hier gleichwohl Mehrfamilienhäuser erstellt werden dürften. Zudem überschreitet die Nordostseite die sonderbaurechtliche Gebäudelänge. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet, weshalb die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baukommission Z.____ vom 8. März 2023 aufzuheben sind.

9.

9.1 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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben der Rekursgegner bzw. dessen Gesellschafter die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP). Da es ihr Baugesuch bzw. ihre Baubewilligung war, die vorliegend zu überprüfen war, spielt es keine Rolle, dass sie im Rekursverfahren keinen Antrag gestellt haben.

9.2 Der von E.____ am 21. März 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

10.

10.1 Die Rekurrentin verlangt keine Parteientschädigung und der Rekursgegner bzw. seine Gesellschafter hat sich nicht vernehmen lassen. Demgegenüber stellt die Vorinstanz ein Kostenbegehren.

10.2 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Als grundlegende Voraussetzung für die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung ist ein entsprechendes Begehren (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 149). Demnach muss einzig über das Kostenbegehren der Vorinstanz entschieden werden.

10.3 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (HIRT, a.a.O., S. 176). Sie bringt keine



Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs der Erbgemeinschaft A.____ wird gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baukommission Z.____ vom 8. März 2023 werden aufgehoben.

2.

a) Dem Baukonsortium «B.____» wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 21. März 2023 von E.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin