



Fall-Nr.:	19-4577
Stelle:	Generalsekretariat Baudepartement
Instanz:	Baudepartement
Publikationsdatum:	15.01.2020
Entscheiddatum:	23.09.2019

BDE 2019 Nr. 56

Art. 137 PBG, Art. 157 Abs. 1 PBG. Nach ständiger Rechtsprechung bestimmt allein der Baugesuchsteller mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs (Erw. 4.2). Wird ein Baugesuch eingereicht, ist es die Pflicht der Baubewilligungsbehörde, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen und über das Gesuch zu befinden (Erw. 4.3).

BDE 2019 Nr. 56 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-4577

Entscheid Nr. 56/2019 vom 23. September 2019

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Titus Marty, Rechtsanwalt, Obere Bahnhof-
strasse 11, 9501 Wil

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 20. Mai 2019)

Rekursgegner 1

B.____

Rekursgegner 2

C.____
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufenerstrasse 11,
9001 St.Gallen

Rekursgegner 3

D.____

Rekursgegner 4

E.____

Betreff

Entscheid (Teil-Baugesuche zum 7. und 8. Korrekturgesuch
betreffend Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Z.____, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____. Das 1'915 m² grosse Grundstück, auf dem derzeit zwei Mehrfamilienhäuser gebaut werden, liegt an einem Nordhang oberhalb der M.____strasse und ist gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 25. November 1992 der zweigeschossigen Wohnzone (W2) zugeteilt.

b) Am 16. November 2011 erteilte die Baukommission Z.____ A.____ die Baubewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses (Haus 7) mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001. Am 19. Juni 2012 stellte A.____ bei der Baukommission Z.____ das Bauge-such für die Erstellung eines zweiten Mehrfamilienhauses (Haus 7a) mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 001. Die Erschliessung sollte über die (bereits mit dem Haus 7) bewilligte Tiefgarage erfolgen. Gemäss Baubewilligung vom 29. August 2012 wurde die anrechenbare Geschossfläche (aGF) von Haus 7a mit 415,09 m² berechnet und festgestellt, dass damit die höchstzulässige Ausnützung von Grundstück Nr. 001 vollständig ausgeschöpft sei.

c) Seit Oktober 2012 wurden von A.____ für die beiden Mehrfamilienhäuser mehrere Projektänderungsgesuche eingereicht; teilweise wurden diese bewilligt und teilweise wurden sie auch wieder zurückgezogen. Mit Entscheid Nr. 30/2014 vom 16. Mai 2014 hiess das Baudepartement einen Rekurs von Nachbarn gut und hob die angefochtene Baubewilligung für die 4. Projektänderung an Haus 7 und die 2. Projektänderung an Haus 7a auf. Es erwog, dass das Grundstück Nr. 001 bereits vollständig ausgenutzt sei. Mit Urteil B 2014/99 vom 28. Juni 2016 wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde ab.

d) Am 15. Dezember 2016 ersuchte A.____ um Bewilligung einer weiteren Projektänderung an den Häusern 7 (5. Projektänderung) und 7a (3. Projektänderung). Während der öffentlichen Auflage des Projektänderungsgesuchs erhoben C.____, Z.____, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache bei der Baukommission. Mit Beschluss vom 8. Mai 2017 wies die Baukommission die Einsprache ab, soweit sie darauf eintrat, und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung. Den dagegen erhobenen Rekurs von C.____ hiess das Baudepartement mit Entscheid Nr. 38/2018 vom 24. August 2018 gut und hob die angefochtene Baubewilligung mit der Begründung auf, das Bauvorhaben überschreite die höchstzulässige Ausnützung um 14,42 m². Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde von A.____, vertreten durch lic.iur. Titus Marty, Rechtsanwalt, Wil, wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 13. Mai 2019 ab. Gegen dieses Urteil wurde von A.____ am 17. Juni 2019 Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.



B.

Noch während der Hängigkeit der Beschwerde betreffend der 5. Projektänderung an Haus 7 und der 3. Projektänderung an Haus 7a vor Verwaltungsgericht hatte A.____ am 15. Januar 2019 bei der Baukommission Z.____ ein nächstes Korrektorgesuch, diesmal zur 3. Projektänderung an Haus 7a, eingereicht, das die Verkleinerung einer Wohnung im Erdgeschoss zwecks Verringerung der Ausnutzungsziffer um 14,42 m² beinhaltete. Mit Beschluss vom 29. April 2019 hiess die Baukommission die dagegen von C.____ erhobene Einsprache gut und verweigerte die Baubewilligung. Dagegen erhob A.____ durch seinen Vertreter am 7. Mai 2019 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 19-3971); dieses wies den Rekurs mit Entscheid Nr. 51/2019 vom 9. September 2019 ab.

C.

a) Sogar noch während der Hängigkeit des Rekurses betreffend der 5. Projektänderung an Haus 7 und der 3. Projektänderung an Haus 7a vor Baudepartement hatte A.____ am 26. Februar 2018 bei der Baukommission zwei weitere Projektänderungsgesuche (von der Baukommission als 7. und 8. Projektänderung bezeichnet) an den Häusern 7 und 7a eingereicht. Diese sehen Änderungen an den Wohnungsgrundrissen, Sitzplätzen, Terrassen, Balkonen, Wintergärten, Dachgeschossen und Fassaden vor.

b) Gegen diese beiden Projektänderungen wurden während der vom 26. März bis 9. April 2018 dauernden öffentlichen Auflage von B.____, C.____, D.____ und E.____, alle Z.____, insgesamt vier separate Einsprachen bei der Baukommission erhoben. Weil nach einer ersten Beurteilung dieser Gesuche zumindest die Ausnutzungsziffer wiederum überschritten schien und eine Überarbeitung der Gesuchspläne ausblieb, wurden die beiden Baugesuche von der Baukommission am 28. Juni 2018 formlos sistiert.

c) Mit Schreiben vom 14. Februar 2019 reichte A.____ bei der Baukommission zwei Gesuche um Erteilung von zwei Teil-Baubewilligungen zu den beiden Projektänderungsgesuchen (7 und 8) ein, weil er – aufgrund der Einsprachen – davon ausging, dass zumindest jeweils vier Teile der beiden Projektänderungsgesuche (7 und 8) unbestritten seien. Mit Schreiben vom 4. März 2019 zeigte die Baukommission diese Gesuche um Erteilung von zwei Teil-Baubewilligungen samt den dazu eingereichten Planunterlagen den vier Einsprechern an und eröffnete ihnen eine Einsprachefrist von 14 Tagen. Innert Frist erhoben sämtliche Einsprecher jeweils für sich wiederum Einsprache bei der Baukommission.

d) Am 20. Mai 2019 fasste die Baukommission folgenden Beschluss:

1. Die Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten wird, im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.



2. Auf die beiden Gesuche um Teil-Baubewilligung vom 14. Februar 2019 wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.
3. Die Baugesuche vom 26. Februar 2018 (7. und 8. Projektänderung) werden sistiert.
4. Auf künftige Projektänderungs- oder Korrekturgesuche im Zusammenhang mit dem Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Grundstück M.___strasse 7 und 7a, Parz. Nr. 001, tritt die Baukommission bzw. die Abteilung Bewilligungen nur noch ein, wenn diese auf dem bereits ausgeführten Stand basieren und gleichzeitig dessen Rechtmässigkeit nachgewiesen wird.
5. (Gebühr)

Zur Begründung wurde ausgeführt, der Entscheid der Baubewilligungsbehörde dürfe nur nach einer Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens ergehen. Sich auf einzelne Fragen beschränkende blosse Teil-Baubewilligungen widersprüchen diesem Grundsatz; auf die beiden Gesuche um Erteilung von Teil-Baubewilligungen könne deshalb nicht eingetreten werden. Das vorliegende Baugesuch mit unzähligen, teils zeitgleich laufenden Korrekturgesuchen beschäftige die Baubehörde nun seit mehr als zehn Jahren. Die Bauten, die sich im Rohbau befänden, entsprächen heute nachweislich nicht den rechtskräftigen Ursprungsbewilligungen aus den Jahren 2011 und 2012. Die Baukommission habe deshalb schon am 29. April 2019 beschlossen, auf künftige Korrekturgesuche nur noch einzutreten, wenn diese auf dem bereits ausgeführten Stand basierten. Die Projektänderungsgesuche 7 und 8 entsprächen wenigstens weitgehend den tatsächlich ausgeführten Rohbauten. Allerdings beinhalteten auch diese beiden Gesuche wiederum Überschreitungen der aGF und wichen teilweise auch in anderer Weise von den Regelbauvorschriften ab. Sie müssten folglich über ein weiteres Korrekturgesuch bereinigt werden; bis dieses vorliege, würden die Projektänderungsgesuche 7 und 8 gesamthaft sistiert.

D.

Gegen diesen Beschluss erhob A.___ durch seinen Vertreter am 11. Juni 2019 Rekurs beim Baudepartement mit folgenden Anträgen:

1. Der Entscheid der Vorinstanz vom 20. Mai 2019 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei zum Eintreten auf das Gesuch um Teilbaubewilligungen vom 14. Februar 2019 und dessen Bewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.



Mit Rekursergänzung vom 12. August 2019 wird vorgebracht, keine einzige der jeweils vier Projektänderungen an den Häusern 7 und 7a, für die Gesuche um Erteilung von Teil-Baubewilligungen gestellt worden seien, berühre die Frage der Einhaltung der Ausnützungsziffer. Die beiden Gesuche hielten alle Bauvorschriften ein. Es gebe weder rechtliche Bestimmungen noch sachliche Gründe, auf die Gesuche um Erteilung der Teil-Baubewilligungen nicht einzutreten. Folglich sei es auch unrechtmässig, die Projektänderungsgesuche 7 und 8 gesamthaft zu sistieren; der Rekurrent sei mit der Sistierung derselben nur in jenem Umfang einverstanden, als diese über die Gesuche um Erteilung der beiden Teil-Baubewilligungen hinausgehe.

E.

a) Mit Vernehmlassung vom 21. August 2019 beantragt der Rekursgegner 1, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 27. August 2019 beantragen die Rekursgegner 2 durch ihren Vertreter, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen.

c) Mit Vernehmlassung vom 2. September 2019 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen.

F.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes 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.

In Ziff. 4 des angefochtenen Beschlusses kündigt die Vorinstanz dem Rekurrenten an, auf künftige Korrektorgesuche im Zusammenhang mit dem Neubau der beiden Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 001 nur mehr einzutreten, wenn diese auf dem heute bereits ausgeführten Überbauungsstand basierten.

2.1 Mit Rekurs können alle Mängel der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheids geltend gemacht werden (Art. 46



Abs. 1 VRP). Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Sie bilden somit zugleich den Anlass und die Begrenzung des Wirkungsbereichs der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Ausserhalb des in der Verfügung oder im Entscheid geregelten Rechtsverhältnisses liegende Rechtsbegehren sind grundsätzlich unzulässig (M. BERTSCHI, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a, N 45 f.; F. GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 44 f.). Eine Verwaltungsverfügung ist jeder individuelle, an den einzelnen gerichtete Hoheitsakt, durch den eine konkrete verwaltungsrechtliche Beziehung rechtsgestaltend oder feststellend in verbindlicher und erzwingbarer Weise geregelt wird oder jede verwaltungsbehördliche Massnahme, durch die ein konkreter Einzelfall mit unmittelbarer und verbindlicher rechtlicher Wirkung geregelt wird. Keine Verfügung, weil keine unmittelbaren und verbindlichen Rechtswirkungen erzeugend, sind blosser Auskünfte oder Hinweise, Belehrungen oder ein informeller Vorbescheid (GVP 1977 Nr. 66 mit Hinweisen).

2.2 Bei Ziff. 4 des Beschlusses der Vorinstanz handelt es sich um eine blosser Absichtserklärung. Eine solche ist nach dem oben Gesagten nicht anfechtbar. Auf den Rekurs ist deshalb in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.

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 neuen Regelungen im PBG finden allerdings in der Regel auf Baugesuche erst dann Anwendung, wenn die kommunalen Rahmennutzungspläne revidiert und in Kraft gesetzt sind. Mithin sind – soweit vorliegend überhaupt relevant – weiterhin das BauG und das entsprechende Baureglement anwendbar, mit Ausnahme der gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärten Bestimmungen.

4.

Die Vorinstanz ist auf die beiden Gesuche um Erteilung von Teil-Baubewilligungen unter Berufung auf die Rechtsprechung des Baudepartementes (GVP 2000 Nr. 79) nicht eingetreten, nach der Baubewilligungen nur aufgrund einer Gesamtbeurteilung eines Bauvorhabens erteilt werden dürfen. Sich – wie vorliegend – auf einzelne Fragen beschränkende blosser Teil-Baubewilligungen widersprechen diesem Grundsatz. Demgegenüber ist der Rekurrent der Ansicht, bei den beiden Gesuchen vom 14. Februar 2019 handle es sich um eigenständige Baugesuche; diese enthielten jeweils vier Projektänderungen, die für sich allein betrachtet beurteilbar seien und nicht im Zusammenhang mit den anderen, im Rahmen des 7. und 8. Korrekturgesuchs vorgesehenen Änderungen gesehen werden dürften.



4.1 Die Begründung der Vorinstanz, Teil-Baubewilligungen für einzelne, aus einem Baugesuch herausgelöste Teile seien nicht zulässig, weil die Baubewilligungsbehörde ein Baugesuch stets gesamthaft zu prüfen habe, trifft selbstverständlich zu. Sie übersieht bei dieser Argumentation indessen, dass es vorliegend gar nicht darum geht, nur einzelne Teile eines Baugesuchs zu beurteilen. Der Rekurrent hat vielmehr seine ursprünglichen Korrektur-Baugesuche (7 und 8) vom 26. Februar 2018 mit den Gesuchen vom 14. Februar 2019 nachträglich nochmals geändert. Mit diesen beiden Gesuchen um Erteilung von zwei Teil-Baubewilligungen für die Häuser 7 und 7a beantragt er jeweils vier Projektänderungen, die damit aus den Korrektur-Baugesuchen (7 und 8) vom 26. Februar 2018 herausgelöst werden und bereits vorab beurteilt werden sollen.

4.2 Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Nach ständiger Rechtsprechung ist es allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BDE Nr. 50/2016 vom 24. Oktober 2016 Erw. 2.2 mit Hinweisen und Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 2.1 f.). Damit ist es auch allein der Baugesuchsteller, der mit der Einreichung des Baugesuchs (mittels ausgefülltem Baugesuchsformular) die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens beantragt und dieses auslöst.

4.3 Es liegt nicht in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde, darüber zu befinden, ob sie ein Baubewilligungsverfahren einleitet oder nicht. Vielmehr ist es ihre Pflicht, ein solches durchzuführen, wenn es von einem Bauwilligen ausdrücklich beantragt wird, indem er ein Baugesuch einreicht. Die Durchführung des förmlichen Verfahrens kann einzig dann unterlassen werden, wenn die Baugesuchsunterlagen unvollständig sind und der Baugesuchsteller trotz Aufforderung nicht bereit ist, das Gesuch zu vervollständigen; diesfalls tritt die Bewilligungsbehörde auf das Baugesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11]; BDE Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 2.1 f.). Vorliegend hat die Vorinstanz die beiden Gesuche vom 14. Februar 2019 um Erteilung von zwei Teil-Baubewilligungen für die Häuser 7 und 7a allerdings als vollständig betrachtet und für die Gesuche das vereinfachte Verfahren nach Art. 140 f. PBG durchgeführt. Damit war die Vorinstanz aber auch verpflichtet, die beiden Gesuche anschliessend materiell zu behandeln. Ein Nichteintretensentscheid war nicht zulässig, weil der Rekurrent eben nicht nur Teilfragen seiner Korrektur-Baugesuche (7 und 8) vom 26. Februar 2018 beurteilt haben wollte, sondern zwei neue, eigenständige Baugesuche für jeweils vier Projektänderungen an den



beiden Bauten eingereicht hatte und diese vorgezogen beurteilt haben wollte. Der Rekurs erweist sich demzufolge als begründet.

4.4 Demgegenüber ist die von der Vorinstanz in Ziff. 3 des Dispositivs angeordnete und vom Rekurrenten im vorliegenden Rekurs ebenfalls beanstandete Sistierung der Baugesuche vom 26. Februar 2018 für die 7. und 8. Projektänderung nicht zu beanstanden. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten konnte diese Sistierung von vornherein nur mehr jene Teile der beantragten 7. und 8. Projektänderung umfassen, die nicht nachträglich durch die beiden Gesuche vom 14. Februar 2019 um Erteilung der Teil-Baubewilligungen aus den Korrektur-Baugesuchen vom 26. Februar 2018 herausgelöst worden sind. Mit der Sistierung ersterer ist der Rekurrent im Übrigen ausdrücklich einverstanden.

5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz, indem sie – trotz ausdrücklichem Antrag des Rekurrenten – von der Baugesuchsbehandlung abgesehen hat und auf die beiden Gesuche vom 14. Februar 2019 um Erteilung der Teil-Baubewilligungen nicht eingetreten ist, einen formellen Mangel begangen, der im Rekursverfahren nicht geheilt werden kann. Der angefochtene Beschluss vom 20. Mai 2019 ist deshalb aufzuheben und die Angelegenheit zur unverzüglichen Behandlung der Baugesuche sowie zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wären die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Z.____ zu überbinden. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

6.2 Der von A.____ am 24. Juni 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurück zu erstatten.

7.

Rekurrent, Rekursgegner und Vorinstanz stellen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).



7.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– (ohne Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist in Anbetracht des Verfahrensausgangs von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen. Aufgrund von Art. 29 HonO wird die Mehrwertsteuer seit dem 1. Januar 2019 nur noch auf begründeten Antrag zum Honorar hinzugerechnet; weil ein solcher Antrag vorliegend fehlt, hat der Rekurrent keinen Anspruch auf die Vergütung der Mehrwertsteuer.

7.3 Da die Rekursgegner mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Die Begehren von B.____ sowie von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten sind deshalb abzuweisen.

7.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher ebenfalls abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

b) Der Entscheid der Baukommission Z.____ vom 20. Mai 2019 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur unverzüglichen materiellen Behandlung der Gesuche vom 14. Februar 2019 und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.

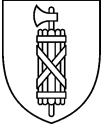
2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.

b) Der am 24. Juni 2019 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt den Rekurrenten ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.



- b)** Das Begehren von B.____, Z.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c)** Das Begehren von C.____, Z.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- d)** Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat