



Fall-Nr.:	19-9601
Stelle:	Generalsekretariat Baudepartement
Instanz:	Baudepartement
Publikationsdatum:	17.03.2020
Entscheiddatum:	03.03.2020

BDE 2020 Nr. 14

Art. 92 Abs. 1 und 95 Abs. 1 PBG, Art. 56 Abs. 1 und 4 sowie 65 Abs. 1 BauG. Bauten oder Bauteile gelten auch dann als unterirdisch, wenn sie nur unter dem gestalteten Terrain liegen. Dies gilt allerdings nur für den Fall, dass die kommunalen Regelbauvorschriften dies zulassen und die Bauten oder Bauteile auch tatsächlich unter Terrain liegen (Erw. 3.1). Nur unterirdische Bauten brauchen keinen Grenzabstand einzuhalten. Nicht als unterirdisch geltende Geschosse oder Bauteile haben dagegen stets Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag einzuhalten, selbst wenn ihre Fassaden mit Erde überdeckt oder vorgeschüttet und damit vom Nachbargrundstück aus unsichtbar gemacht werden (Erw. 4.3). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2020/55 vom 12. November 2020 bestätigt.)

BDE 2020 Nr. 14 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-9601

Entscheid Nr. 14/2020 vom 3. März 2020

Rekurrenten

A.____

B.____

beide vertreten durch Dr. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, Blumenbergplatz 1, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 18. November 2019)

Rekursgegner

C.____

Betreff

Baubewilligung (Erweiterung Pflegewohnheim)



Sachverhalt

A.

Der C.____, Z.____, ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 001, 002 und 003, Grundbuch Z.____, an der M.____ in Z.____. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 22. Dezember 1998 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Sie sind mit dem Alters- und Pflegewohnheim M.____ überbaut, das Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für pflegebedürftige Personen jeden Alters sowie für demente Betagte erbringt.

B.

a) Mit Baugesuch Nr. 2018.0093 vom 10. Juli 2018 beantragte der C.____ beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Erweiterung des Pflegewohnheims. Die bestehenden Gebäude sollen auf drei Geschosse aufgestockt, und auf dem südlichen Teil des Grundstücks Nr. 003 soll ein eingeschossiger Pavillon für Demenzzranke neu erstellt werden.

b) Innert der Auflagefrist vom 14. bis 28. August 2018 erhoben die Miteigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 004, A.____ und B.____ beide vertreten durch Dr. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, St.Gallen, beim Gemeinderat Z.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten insbesondere, der Demenzzpavillon sei keine unterirdische Baute, weshalb er den ordentlichen Grenzabstand und zudem auch den Mehrlängenzuschlag zum südlich angrenzenden Grundstück Nr. 005 einzuhalten hätte; gemäss den Plänen solle der Erweiterungsbau aber unmittelbar auf die Grundstücksgrenze gestellt werden.

c) Als Folge der Einsprache überarbeitete der C.____ das Baugesuch. In dem beim Gemeinderat Z.____ am 23. Juli 2019 eingereichten Korrekturgesuch war in erster Linie eine Tieferlegung des Demenzzpavillons vorgesehen.

d) Am 16. August 2019 stellte das Bauamt Z.____ dem Vertreter der Einsprecher die gesamten Korrekturpläne zu und eröffnete ihm gestützt auf Art. 141 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) die Einsprachefrist von 14 Tagen. Mit Schreiben vom 30. August 2019 erhoben A.____ und B.____ durch ihren Vertreter beim Gemeinderat Z.____ auch Einsprache gegen das Korrekturgesuch. Sie machten u.a. geltend, der Demenzzpavillon sei nach wie vor keine unterirdische Baute; zudem sei es nicht zulässig, das Korrekturgesuch nur dem vereinfachten Verfahren (Art. 140 f. PBG) zu unterstellen.

e) Mit Beschluss vom 18. November 2019 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung und wies die Einsprache im Wesentlichen ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Demenzzpavillon werde, soweit er den Grenzabstand von 4 m unterschreite, mit einer Aufschüttung überdeckt; in diesem Bereich gelte er deshalb als unterirdische



Baute. Obwohl der Demenzpavillon 68 m lang sei, brauche er keinen Mehrlängenzuschlag einzuhalten, weil die Baute – von Süden aus gesehen – keine sichtbare Fassade aufweise.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihren Vertreter am 9. Dezember 2019 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 14. Januar 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 18. November 2019 (Versand 25. November 2019) sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung Nr. 2018.0093 samt den zugehörigen kantonalen Bewilligungen und Verfügungen seien aufzuheben.
3. Unter Kostenfolge (zzgl. MwSt) zulasten des Gesuchstellers.

Zur Begründung wird ausgeführt, der Demenzpavillon sei keine unterirdische Baute. Entgegen Art. 39 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 4. April 2014 (BauR) respektiere die vorgesehene Überschüttung den natürlichen Terrainverlauf nicht. Die Aufschüttung sei zudem bautechnisch nicht zwingend nötig und diene auch nicht einer besseren Umgebungsgestaltung, wie es Art. 39 Abs. 2 BauR verlange. Der Pavillon werde nicht einmal vollständig überdeckt, sondern nur ein 4 m breiter Gebäudeteil parallel zur Südgrenze. Ab diesem 4 m-Streifen liege das Dach des Pavillons (ohne jegliche Überdeckung) sichtbar über dem gewachsenen Terrain und sei auch frei begehbar. Im Weiteren halte der Erweiterungsbau den Mehrlängenzuschlag nicht ein und sei die von der Vorinstanz gewährte Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG für die Verletzung der Abgrabungsbestimmungen von Art. 40 Abs. 1 BauR unzulässig.

D.

Mit Stellungnahme vom 24. Januar 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Sie bringt vor, die Beurteilung der Frage der besseren Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit den vorgesehenen Terrainveränderungen liege im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, in das die Rekursinstanz nicht ohne Not eingreifen dürfe. Die Einhaltung eines Mehrlängenzuschlags sei nicht erforderlich, weil der Demenzpavillon als unterirdische Baute keine Fassade aufweise, von der ein solcher Abstand gemessen werden könne.



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.

Die Rekurrenten machen geltend, das Korrekturgesuch sei zu Unrecht dem vereinfachten Verfahren unterstellt worden. Art. 140 PBG dürfe nur in Fällen zur Anwendung gelangen, in denen schon das dem Korrekturgesuch vorausgegangene Baugesuch dem vereinfachten Verfahren unterstellt worden sei. Das sei vorliegend nicht der Fall, weil für die Erweiterung des Pflegeheims das ordentliche Bewilligungsverfahren durchgeführt worden sei.

Es trifft zu, dass das ursprüngliche Baugesuch Nr. 2018.0093 vom 10. Juli 2018 dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Art. 138 f. PBG) unterstellt und vom 14. bis 28. August 2018 öffentlich aufgelegt worden war. Demgegenüber wählte die Vorinstanz für das bei ihr am 23. Juli 2019 eingereichte Korrekturgesuch das vereinfachte Verfahren. Bauten und Anlagen können nach Art. 140 Abs. 1 PBG im vereinfachten Verfahren bewilligt werden, wenn sie keine Interessen von Dritten oder nur die Interessen von wenigen einspracheberechtigten Personen berühren. Diese Voraussetzungen sind vorliegend offenkundig erfüllt, nachdem das Korrekturgesuch neben der Absenkung des Demenzzpavillons nur die sich daraus ergebenden Anpassungen und interne Grundrissverschiebungen beinhaltete und zudem einzig die heutigen Rekurrenten gegen das ursprüngliche Baugesuch Einsprache erhoben hatten. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten ist es keineswegs geboten, das vereinfachte Verfahren nur in Fällen anzuwenden, in denen schon das ursprüngliche Baugesuch dem vereinfachten Verfahren unterstanden hat. Das vereinfachte Verfahren (bei Korrekturgesuchen) ist nicht von der Art des Vorverfahrens abhängig, sondern einzig vom Vorliegen der in Art. 140 Abs. 1 PBG umschriebenen Voraussetzungen. Es entspricht der gängigen Praxis in Baubewilligungsverfahren, dass Korrekturgesuche zu bereits öffentlich aufgelegten Baugesuchen, die nach Aussen keine oder geringere Auswirkungen entfalten als das ursprüngliche Baugesuch, nur mehr dem vereinfachten Verfahren unterstellt werden. Im Übrigen wäre aber auch nicht ersichtlich, inwiefern die Rekurrenten wegen der Durchführung des vereinfachten Verfahrens vorliegend einen rechtlichen Nachteil erlitten



hätten, nachdem es ihnen offensichtlich möglich war, rechtzeitig Einsprache gegen das Korrektorgesuch zu ergreifen.

3.

In materieller Hinsicht rügen die Rekurrenten, der umstrittene Demenzpavillon werde auf die Grenze zu Grundstück Nr. 005 gestellt. Er sei aber keine unterirdische Baute, weshalb er in der öBA einen ordentlichen Grenzabstand von 4 m einhalten müsse. Demgegenüber hält die Vorinstanz dafür, dass es sich beim südlichen Gebäudeteil des Pavillons um einen unterirdischen Bauteil handle, der vom Grenzabstand befreit sei.

3.1 Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch liegen unterirdische Bauten unter dem Terrain. Eine detaillierte Begriffsumschreibung enthalten jedoch weder (der in diesem Verfahren nicht direkt anwendbare) Art. 95 Abs. 1 PBG, wonach für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile keine Abstandsvorschriften bestehen, noch Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG), wonach unterirdische Bauten bis zur Grenze gestellt werden können, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinden können den Begriff der unterirdischen Baute im Baureglement zwar näher umschreiben, sind dabei aber an den Sinn und Zweck von Art. 56 Abs. 4 BauG gebunden. Somit können auch unter dem gestalteten Terrain bzw. unter einer künstlichen Aufschüttung liegende Bauten als unterirdisch gelten, sofern die Regelbauvorschriften der Gemeinde dies zulassen (BDE Nr. 4/2016 vom 25. Januar 2016 Erw. 3.2 mit Hinweisen); solche Bauten oder Bauteile müssen aber auf jeden Fall stets unter dem (gewachsenen oder gestalteten) Terrain liegen. Regelungen in kommunalen Baureglementen, wonach unterirdische Bauten teilweise auch über dem Terrain liegen dürfen, würden dagegen gegen kantonales Recht verstossen und wären mithin unzulässig.

3.2 Die Gemeinde Z.____ hat den Begriff der unterirdischen Baute in Art. 31 BauR insofern näher umschrieben, als eine Baute dann als unterirdisch gilt, wenn sie unter dem in zulässiger Weise gestalteten Terrain nach Art. 39 und 40 BauR liegt. Daraus folgt einerseits unmissverständlich, dass unterirdische Bauten immer überdeckt sein müssen. Andererseits folgt aus Art. 31 BauR aber auch, dass die Überdeckung einer unterirdischen Baute auch den zusätzlichen Anforderungen von Art. 39 und 40 BauR entsprechen muss. Gemäss Art. 39 Abs. 2 BauR sind Terrainveränderungen nur zulässig, wenn sie bautechnisch zwingend notwendig sind oder einer besseren Umgebungsgestaltung dienen; sie haben sich dabei dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen. Nach Art. 40 Abs. 2 BauR sind Auffüllungen unter Berücksichtigung von Art. 39 ansprechend zu gestalten und haben sich dem gewachsenen Terrainverlauf gut anzupassen. Mit Ausnahme kleinräumiger Geländemulden darf dabei die Höhe von 1,20 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschritten werden.

3.3 Nach dem Situationsplan (Massstab 1:500) wird der Demenzpavillon, der eine Länge von 68 m und eine Breite von 11,67 m aufweist, unmittelbar auf die Grenze zu Grundstück Nr. 005 gestellt. In der folgenden Abbildung 1 ist der umstrittene Pavillon dargestellt, wobei zwischen einem rund 4 m breiten gelbfarbenen und einem rund 7,7 m breiten rosafarbenen Bereich unterschieden wird. Der gelbfarbene Teil des Pavillons wird mit Erde überdeckt, während der rosafarbene Teil offen zu Tage tritt, begehbar und – gemäss Plänen – allseitig von einem Geländer umgeben ist:



Abbildung 1

3.4 In der nachfolgenden Abbildung 2 ist der Pavillon im Querschnitt (A-A, Massstab 1:200) dargestellt. Aus dem Querschnitt ergibt sich, dass die Oberkante der begehbaren Decke des Pavillons (rosafarbener Bereich aus Abbildung 1) mehr als 1 m über dem Niveaupunkt von 415,65 m und über dem gewachsenen Terrain zu liegen kommt. Im südlichen, rund 4 m breiten Teil des Pavillons (gelbfarbener Bereich aus Abbildung 1), wird die Decke des Pavillons in Richtung Süden abfallend leicht abgesenkt und in der Folge mit Erde überschüttet, wobei die Aufschüttungshöhe – zumindest in dem im Querschnitt dargestellten Bereich – rund 1 m über dem gewachsenen Terrain liegt:

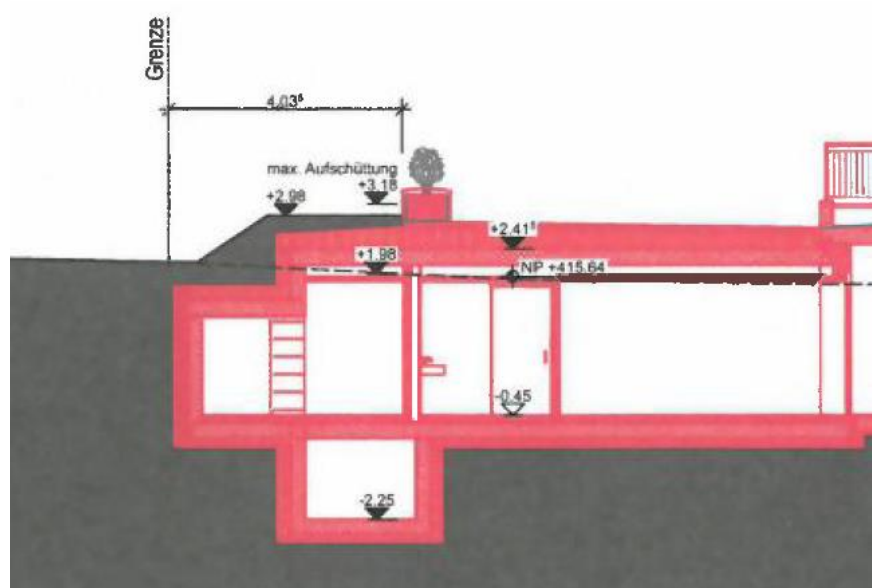


Abbildung 2

3.5 Die umstrittene Aufschüttung dient somit dem Überdecken des südlichen Teils des Demenzpavillons (gelbfarbener Bereich aus Abbildung 1) und bewirkt, dass der umstrittene Gebäudeteil unter dem gestalteten Terrain liegt, wie es Art. 31 BauR als Grundvoraussetzung für das Vorliegen einer unterirdischen Baute verlangt. Die Ostansicht in der folgenden Abbildung 3 macht das deutlich:

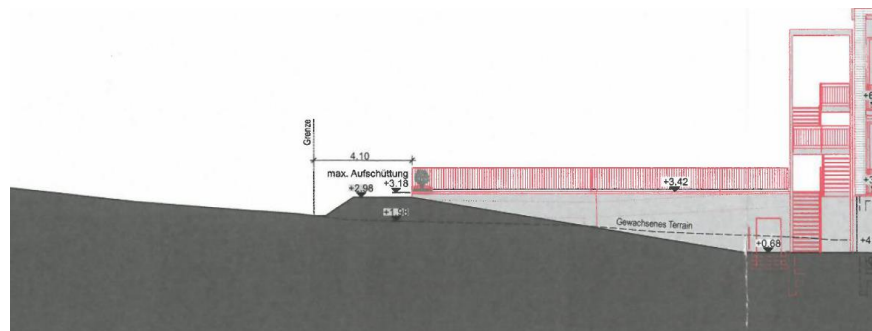


Abbildung 3

Abbildung 3 zeigt gleichzeitig aber auch auf, dass die geplante Terrainveränderung weder den zusätzlichen Vorgaben von Art. 39 Abs. 2 BauR noch jenen von Art. 40 Abs. 2 BauR entspricht. So ist die Auffüllung ganz offensichtlich nicht aus bautechnischen Gründen zwingend nötig. Ihr einziger Zweck liegt vielmehr darin, den südlichen Teil des Pavillons unter dem Terrain verschwinden zu lassen, um die Grenzabstandsvorschriften der öBA nicht einhalten zu müssen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann nicht behauptet werden, dieser angeschüttete Hügel füge sich gut ins gewachsene Terrain ein. Das Gegenteil ist der Fall: Die Terrainveränderung widerspricht dem Verlauf des natürlichen, von Süden nach Norden abfallenden Terrains. Ist die Terrainveränderung aber bautechnisch nicht zwingend notwendig, dient sie nicht einer besseren Umgebungsgestaltung und passt sie



sich auch nicht gut dem gewachsenen Terrainverlauf an, liegt eben keine zulässige unterirdische Baute bzw. kein zulässiger unterirdischer Bauteil im Sinn von Art. 31 BauR vor. Folglich wird der ordentliche Grenzabstand von 4 m durch das umstrittene Bauvorhaben verletzt.

4.

Die Rekurrenten wenden weiter ein, der Demenzpavillon müsse neben dem ordentlichen Grenzabstand von 4 m auch den in Art. 13 BauR vorgeschriebenen Mehrlängenzuschlag einhalten.

4.1 Nach Art. 13 Abs. 2 BauR beträgt der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand in der öBA für Gebäudelängen über 30 m $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, insgesamt jedoch beträgt der Abstand maximal 8 m. Der umstrittene Pavillon weist eine Mehrlänge von 38 m auf. Der rechnerisch daraus resultierende Mehrlängenzuschlag betrüge folglich 9,5 m; er wird jedoch durch das in Art. 13 Abs. 2 BauR vorgegebene Maximalmass auf 4 m beschränkt. Daraus folgt, dass der Pavillon zum Grundstück Nr. 005 einen Grenzabstand (einschliesslich Mehrlängenzuschlag) von insgesamt 8 m einzuhalten hätte. Zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz – neben dem zu Unrecht angenommenen Verzicht auf die Einhaltung des Grenzabstands – wenigstens zu Recht von der Einhaltung des Mehrlängenzuschlags abgesehen hat. Diesbezüglich bringt die Vorinstanz zur Begründung vor, die Einhaltung des Mehrlängenzuschlags sei nicht nötig, weil es vorliegend keine mit dem Mehrlängenzuschlag zu schützende nachbarliche Interessen gebe.

4.2 Der Mehrlängenzuschlag entspricht nach Art. 65 Abs. 1 BauG der Vergrösserung des Grenzabstands im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge. Der Mehrlängenzuschlag ist damit nichts Anderes als ein – wegen Vorliegens besonderer Umstände – vergrösserter Grenzabstand. Für die Bestimmung des Schutzzwecks der Norm kann deshalb auf die Rechtsprechung zum Grenzabstand abgestellt werden. Nachdem Art. 92 Abs. 1 PBG in diesem Verfahren nicht direkt anwendbar ist, wird auf die Rechtsprechung zu Art. 56 Abs. 1 BauG zurückgegriffen. Gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG gilt als Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Als Fassade wird gemäss Art. 56 BauG die Aussenwand eines Gebäudes verstanden (vgl. VerwGE B 2008/48 vom 19. August 2008 Erw. 2.4). Der Grenzabstand regelt zusammen mit den weiteren Regelbauvorschriften die Nutzungsstärke bzw. die maximal zulässige Nutzung, die sogenannte Baudichte. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen und der Ästhetik. Daneben hat der Grenzabstand, insbesondere im Zusammenhang mit dem regelmässig von ihm abhängenden Gebäudeabstand, auch nachbarschützende Funktionen. So sollen durch die Grenzabstände vor allem die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 4.2 mit Hinweisen).



Grenzabstandsvorschriften – zu denen also auch der Mehrlängenzuschlag gehört – verfolgen somit eine Vielzahl von öffentlichen Interessen. Unter diesen Umständen greift es von vornherein zu kurz, wenn die Vorinstanz von der Einhaltung des Mehrlängenzuschlags schon deshalb absieht, nur weil sie vorliegend keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen erkennen kann. Zudem ist ihre Begründung aber auch nicht nachvollziehbar, weil sich das südlich angrenzende, heute noch unüberbaute Grundstück Nr. 005 in der Wohnzone für dreigeschossige Bauten befindet und deshalb offenkundig von einem 68 m langen Baukörper betroffen wäre, wenn dieser ohne Einhaltung des Mehrlängenzuschlags im unmittelbaren Grenzbereich erstellt werden dürfte.

4.3 Die Vorinstanz geht zudem davon aus, dass der Pavillon von Süden aus gesehen keine sichtbare Fassade aufweise, weshalb ebenfalls kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten sei.

Nach Art. 27 Abs. 1 BauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten. Die einzige (ordentliche) Ausnahme vom Grundsatz der Einhaltung eines Grenzabstands zwischen Gebäudefassaden und Grundstücksgrenzen sieht Art. 56 Abs. 4 BauG vor. Nach dieser Bestimmung haben lediglich unterirdische Bauten keinen Grenzabstand einzuhalten; eine unterirdische Baute liegt nach dem oben unter Erw. 3 Ausgeführten aber im Fall des umstrittenen Pavillons gerade nicht vor. Bei diesem handelt es um einen eingeschossigen Baukörper. Unabhängig davon, ob der Pavillon rechtlich als Unter- oder Vollgeschoss qualifiziert wird, ist vor seinen – nicht als unterirdisch geltenden – Fassaden der Grenzabstand (vorliegend zusätzlich auch mit Mehrlängenzuschlag) einzuhalten (BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 4.3). Eine andere Auslegung macht keinen Sinn und würde dazu führen, dass nicht unterirdische Unter-, Sockel- aber auch Vollgeschosse stets in den Grenzabstand hineingebaut werden könnten, wenn sie nur gleichzeitig mit Erde überdeckt oder ihre Fassaden vorgeschüttet und damit vom Nachbargrundstück aus unsichtbar gemacht würden.

5.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Rekurs begründet ist, weil der geplante Erweiterungsbau keine unterirdische Baute darstellt und den Grenzabstandsbestimmungen widerspricht. Der Rekurs ist deshalb im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, womit Baubewilligung und Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 18. November 2019 aufzuheben sind.

Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die Ausnahmegewilligung für die Art. 40 Abs. 1 BauR widersprechende Abgrabung von der Vorinstanz zu Recht erteilt worden ist. Ebenso kann offenbleiben, ob das Baugesuch unvollständig ist, weil – wie die Rekurrenten vorbrin-



gen – Bemusterung, Entsorgungskonzept, Zustandsaufnahme der Kanalisation, bereinigter Kanalisationsplan, Energienachweis und der Nachweis betreffend behindertengerechtes Bauen noch nicht vorliegen.

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 Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wären die amtlichen Kosten dem Rekursgegner aufzuerlegen. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP in Verbindung mit Art. 140 Abs. 1 des Gemeindegesetzes [sGS 151.2]; R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 107).

6.2 Der vom Vertreter der Rekurrenten am 24. Dezember 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurück zu erstatten.

7.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

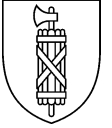
7.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die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

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren 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). Der Vertreter der Rekurrenten beantragt die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer. 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 vom Rekursgegner zu bezahlen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.



b) Die Baubewilligung (Nr. 2018.0093) und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 18. November 2019 werden aufgehoben.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– beim C.____, Z.____, wird verzichtet.

b) Der am 24. Dezember 2019 vom Vertreter der Rekurrenten geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Der C.____ entschädigt die Rekurrenten ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat