



Fall-Nr.:	20-3496 / 20-3504
Stelle:	Generalsekretariat Baudepartement
Instanz:	Baudepartement
Publikationsdatum:	05.03.2021
Entscheiddatum:	19.02.2021

BDE 2021 Nr. 18

Art. 67 Bst. a PBG, Art. 71 PBG, Art. 73 BauG. Das Baudepartement hatte nach Rückweisung durch das Verwaltungsgericht erneut über das Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen) zu befinden. Eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung lag nach Behebung diesbezüglicher Mängel nicht (mehr) vor (Erw. 5). Der grosse Grenzabstand ist gemäss BauR "auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite" einzuhalten und vorliegend nicht verletzt (Erw. 6). Die strassenmässige Erschliessung erweist sich insbesondere angesichts der vorangegangenen Beurteilungen durch das Verwaltungsgericht in gleicher Sache als hinreichend (Erw. 7). Das Mehrfamilienhaus (drei Wohnungen) führt zu keiner Pflicht, angemessene Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen. Trotz zwischenzeitlicher Vereinigung des Baugrundstücks mit dem Nachbargrundstück (überbaut mit ebenfalls einem Mehrfamilienhaus) sind die beiden Mehrfamilienhäuser diesbezüglich nicht als Einheit zu betrachten (Erw. 8). Insgesamt erweist sich das Bauvorhaben als bewilligungsfähig und die erhobenen Rekurse sind im Wesentlichen abzuweisen.

BDE 2021 Nr. 18 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-3496/20-3504

Entscheid Nr. 18/2021 vom 19. Februar 2021

Rekurrenten 1

A.____ und B.____

beide vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 47, 9000 St.Gallen

Rekurrenten 2

C.____ und D.____

E.____

F.____ und G.____

alle vertreten durch Christoph Egli, Fürsprecher, Berneckerstrasse 26,
9435 Heerbrugg

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Beschluss vom 20. März 2018)

Rekursgegnerin

H.____ AG

vertreten durch Christoph Bernet, Rechtsanwalt, Teufenerstrasse 3,
9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

a) Die H.____ AG, Y.____, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch X.____, in X.____. Nach dem geltenden Zonenplan der Politischen Gemeinde X.____ vom 6. März 2013 ist es der Wohnzone für zweigeschossige Bauten W2b zugeteilt. Es ist mit einem im Jahr 2010 erstellten, über die K.____strasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, erschlossenen Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Vers.-Nr. 002) überbaut. Die umliegenden Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern überbaut.

[...]

Übersicht

(Quelle: Geoportal SG)

b) Am 18. Juli 2012 reichte die H.____ AG ein erstes Gesuch für den Bau eines Zweifamilienhauses samt Tiefgarage auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks Nr. 001 (damals noch erfasst als eigenes Grundstück Nr. 003) ein. Während der Auflagefrist vom 10. bis 24. September 2012 erhoben zahlreiche Nachbarn öffentlich- und privatrechtliche Einsprache dagegen. Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde X.____ wies diese am 20. November 2012 ab bzw. verwies sie auf den Zivilrechtsweg und bewilligte das Baugesuch mit Auflagen. Dagegen erhoben die Einsprecher wie auch die Bauherrin beim Baudepartement am 11. Dezember 2012 Rekurs mit den wesentlichen Anträgen, die Baubewilligung sei zu verweigern bzw. die Auflage, es seien zu Gunsten der Einsprecher Rissprotokolle zu erstellen, sei aufzuheben (Verfahren Nrn. 12-7302 und 12-7303). Am 13. April 2013 führte das Baudepartement einen Augenschein durch. Am 30. Mai 2013 teilte der Verfahrensleiter der instruierenden Rechtsabteilung den Verfahrensbeteiligten mit, dass der Rekurs der Einsprecher auf Grund einer vorläufigen Beurteilung Aussicht auf Erfolg habe und sistierte in der Folge die Rekursverfahren. Die Bauherrin nahm anschliessend mit den Nachbarn Vergleichsverhandlungen auf. Die beiden Rekursverfahren Nrn. 12-7302 und 12-7303 sind nach wie vor sistiert.

c) Am 13. Oktober 2013 reichte die H.____ AG ein zweites Baugesuch ein, wogegen C.____ und D.____, A.____ und B.____, E.____ sowie F.____ und G.____, Eigentümer der Nachbarparzellen Nrn. 004, 005, 006 und 007, alle X.____, öffentlich- und privatrechtliche Einsprache erhoben. Die Baubehörde wies am 14. Januar 2014 die Einsprachen erneut ab und bewilligte auch das zweite Baugesuch mit Auflagen. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Einsprecher beim Baudepartement am 31. Januar 2014 Rekurs (Verfahren Nr. 14-603). Mit Entscheid Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 hiess das Baudepartement den Rekurs gut und hob den Beschluss Nr. 2013-130 vom 14. Januar 2014 des Gemeinderates X.____ auf. Gegen den Rekursentscheid des Baudepartementes erhob die H.____ AG am 29. Januar 2015 beim Verwaltungsgericht Beschwerde und beantragte die Aufhebung des



angefochtenen Entscheids, eventualiter die Bestätigung der Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 14. Januar 2014. Mit Entscheid vom 20. Januar 2017 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der H.____ AG ab (VerwGE B 2015/14; vgl. www.gerichte.sg.ch). Ausserdem trat das Verwaltungsgericht auf Eventualanträge der damaligen Beschwerdegegner nicht ein, behandelte jedoch verschiedene ihrer Rügen aus prozessökonomischen Gründen. Dabei wies das Verwaltungsgericht darauf hin, dass die entsprechenden Erwägungen lediglich ein obiter dictum darstellen würden, das nicht in Rechtskraft erwachsen könne. Der Entscheid des Verwaltungsgerichtes erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B.

a) Am 6. Juli 2017 reichte die H.____ AG ein drittes Baugesuch ein und beantragte beim Gemeinderat X.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen und Tiefgarage.

b) Innert der Auflagefrist vom 18. Juli bis 10. August 2017 erhoben einerseits A.____ und B.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie liessen sich in der Folge durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt, St.Gallen, vertreten und rügten namentlich die Nichteinhaltung der Ausnützungsziffer, eine Verletzung von Grenzabständen sowie eine ungenügende Erschliessung. Andererseits erhoben innert der Auflagefrist auch C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____, gemeinsam vertreten durch Christoph Egli, Fürsprecher, Heerbrugg, öffentlich- und privatrechtliche Einsprache. Sie forderten insbesondere eine Überprüfung der Ausnützungsberechnung, rügten eine ungenügende Erschliessung sowie eine Verletzung des Grenzabstands und bemängelten das Bauvorhaben hinsichtlich der geplanten Pfählung. Schliesslich erhoben innert der Auflagefrist auch I.____ und J.____, beide X.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschluss vom 20. März 2018 erteilte der Gemeinderat X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____, F.____ und G.____ sowie I.____ und J.____ ab. Weiter wies der Gemeinderat X.____ die Einsprachen wegen Verletzung von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) von C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____ sowie I.____ und J.____ ab. Die amtlichen Kosten des Einspracheverfahrens in Höhe von Fr. 2'500.– auferlegte der Gemeinderat X.____ den Einsprechern zu je einem Fünftel. Zur Begründung seines Entscheids verwies der Gemeinderat X.____ – namentlich hinsichtlich Ausnützung, Grenzabstand, Erschliessung und Einmündung Tiefgarage – unter anderem auf die Beurteilung des zweiten Baugesuchs durch das Verwaltungsgericht in dessen Entscheid B 2015/14 vom 20. Januar 2017.

d) Gegen den Beschluss vom 20. März 2018 erhoben A.____ und B.____ (im Folgenden: Rekurrenten 1) durch ihren Rechtsvertreter mit



Schreiben vom 5. April 2018 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 18-2088). Mit Rekursergänzung vom 4. Mai 2018 stellten sie folgende Anträge:

1. Die Baubewilligung Nr. 129/2018 mit Einspracheentscheid des Gemeinderates X.____ vom 20. März 2018 sei aufzuheben.
2. Das Baugesuch sei abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wurde unter anderem geltend gemacht, die als Abstellräume bzw. als Waschräume definierten Räume seien zwingend bei der Berechnung der Ausnützungsziffer miteinzubeziehen, weshalb die zulässige Ausnützung überschritten werde. Zudem sei die bestehende Ausnützungbelastung auf dem Baugrundstück unzutreffend. Auch sei die Übertragung der Ausnützungbelastung vom Baugrundstück auf das – heute Teil des Grundstücks Nr. 001 bildende und deshalb nicht mehr existierende – Grundstück Nr. 008 unzulässig, da nicht ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werde. Weiter sei der grosse Grenzabstand gegen Süden und nicht gegenüber der Westgrenze einzuhalten. Schliesslich rügten die Rekurrenten 1 eine ungenügende strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks und die Unzulässigkeit der Auferlegung von Kosten des Einspracheentscheids zu ihren Lasten.

e) Gegen den Beschluss des Gemeinderates X.____ vom 20. März 2018 erhoben zudem C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____ (im Folgenden: Rekurrenten 2) durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 6. April 2018 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 18-2178). Mit diesem Rekurs in Verbindung mit der Rekursergänzung vom 30. April 2018 wurden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die Baubewilligung für das Bauvorhaben der H.____ AG zu verweigern. Eventuell sei die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wurde geltend gemacht, das Bauvorhaben sei schon deshalb nicht bewilligungsfähig, weil die Bauherrschaft damit Rechtsmissbrauch betreibe. Ausserdem rügten die Rekurrenten 2 die Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands sowie eine mangelhafte Erschliessung (mangelnde Strassenbreite; ungelöste Situation bei der Einfahrt in die geplante Tiefgarage; fehlende Erschliessung für das Bauvorhaben während der Bauzeit; fehlende Wendemöglichkeit am Ende der Stichstrasse auf dem Baugrundstück). Ausserdem sei die Abweisung der Einsprache widersinnig, weil die Einsprecher mit der



Auflage in der Baubewilligung das erhalten hätten, was sie in der Einsprache gefordert hätten. Schliesslich wendeten sich die Rekurrenten 2 gegen die Kostenverlegung.

f) Auch I.____ und J.____ erhoben gegen den Beschluss des Gemeinderates X.____ vom 20. März 2018 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 18-2209). In der Folge leisteten sie jedoch den geforderten Kostenvorschuss trotz Hinweis auf die Säumnisfolgen nicht innert Frist, weshalb das Rekursverfahren Nr. 18-2209 mit Schreiben vom 2. Mai 2018 und in Anwendung von Art. 96 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben wurde.

g) Über die beiden Rekurse in den Verfahren Nrn. 18-2088 und 18-2178 hat das Baudepartement mit Entscheid Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 entschieden. Es hiess die Rekurse im Sinn der Erwägungen gut und hob den Beschluss und die Einspracheentscheide des Gemeinderates X.____ vom 20. März 2018 auf, unter Kostenfolgen zulasten der Rekursgegnerin. Begründet wurde die Gutheissung der Rekurse im Wesentlichen mit einer Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer, weil die Fläche eines Abstellraums im Attikageschoss zu Unrecht nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt worden war.

h) Gegen den Rekursentscheid vom 24. Juni 2019 erhob die Rekursgegnerin am 2. Juli 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Massgebend war auch zu Beginn des Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht noch folgende Grundstücksaufteilung:

[...]

Übersicht Grundstücke per Juni 2019
(Quelle: BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019)

Im Verlauf des Beschwerdeverfahrens wurden die ehemaligen Grundstücke Nrn. 008, 001 und 003 zum – heute existierenden und nur zum Teil überbauten – Grundstück Nr. 001 vereinigt. Vor diesem Hintergrund gelangte das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid B 2019/140 vom 22. April 2020 zum Ergebnis, dass das strittige Bauvorhaben die vorgeschriebene Ausnützungsziffer einhalte. Das Baudepartement habe die Aufhebung des Baubewilligungs- und Einspracheentscheids vom 20. März 2018 lediglich mit einer Überschreitung der Ausnützungsziffer begründet, jedoch offen gelassen, ob die weiteren Rügen der Beschwerdegegner (hier: Rekurrenten) zur Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids geführt hätten. Dadurch sei dem Verwaltungsgericht eine abschliessende Beurteilung verwehrt. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde deshalb gut, hob den Entscheid des Baudepartementes vom 24. Juni 2019 auf und wies die Angelegenheit zu neuem Entscheid im Sinn der Erwägungen an das Baudepartement zurück (vgl. im Einzelnen VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020).



C.

a) Nach der vorerwähnten Rückweisung durch das Verwaltungsgericht wurden die beiden Rekursverfahren unter den Verfahrensnummern 20-3504 (Rekurs 1) und 20-3496 (Rekurs 2) erfasst und fortgesetzt.

b) Am 12. Juni 2020 wurde den Verfahrensbeteiligten mit Verweis auf den zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Entscheid des Verwaltungsgerichtes B 2019/140 vom 22. April 2020 Gelegenheit gegeben, sich nochmals zur Sache zu äussern.

c) Die Rekurrenten 1 teilen mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 6. Juli 2020 ihren Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

d) Mit Vernehmlassung vom 21. September 2020 stellen die Rekurrenten 2 durch ihren Rechtsvertreter folgende Anträge:

1. Es sei die Baubewilligung für das Bauvorhaben der H.____ AG zu verweigern, eventuell sei die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Rekurrenten 2 machen zusammengefasst geltend, gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 22. April 2020 sei einzig die Frage der Ausnützung rechtskräftig entschieden. Sämtliche übrigen Rügen (insbesondere zum grossen Grenzabstand, zur Erschliessung und zu den ausseramtlichen Kosten) seien daher noch durch das Baudepartement zu behandeln. In der Sache machen die Rekurrenten 2 – auch mit Verweis auf ihre Rekursbegründung im Verfahren Nr. 18-2178 – ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Rekursgegnerin als Bauherrin, die Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands, eine mangelhafte strassenmässige Erschliessung sowie fehlende Kinderspielflächen geltend. Sie halten zudem an ihrer privatrechtlichen Einsprache fest und bemängeln die Kostenverlegung durch die Vorinstanz.

e) Mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2020 stellt die Rekursgegnerin, nun vertreten durch Christoph Bernet, Rechtsanwalt, St.Gallen, im Rekursverfahren Nr. 20-3496 (Rekurs 2) folgende Anträge:

1. Der Rekurs von C.____ und D.____ und Mitbeteiligte sei abzuweisen und die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen.
2. Unter Kostenfolge.

D.

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



Erwägungen

1.

1.1 Die Rekursverfahren Nrn. 20-3496 und 20-3504 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 Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} VRP.

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP waren bereits in den Rekursverfahren Nrn. 18-2088 und 18-2178 erfüllt und bleiben dies auch nach der verwaltungsgerichtlichen Rückweisung der Sache an das Baudepartement. Die Rekursberechtigungen sind 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). Gemäss Art. 173 PBG werden die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte. Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 20. März 2018 und damit nach dem Inkrafttreten des PBG. Auf das vorliegende Verfahren gelangt deshalb grundsätzlich das PBG zur Anwendung, soweit dessen Bestimmungen nicht erst im kommunalen Zonenplan und Baureglement umgesetzt werden müssen und das bis 30. September 2017 gültige BauG vorerst anwendbar bleibt (vgl. hierzu das Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz" [nachfolgend: Kreisschreiben Übergangsrecht], in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1, S. 2 f. und S. 17 ff., Anhang, insb. Bst. B).

3.

Die Rekurrenten beantragen die Durchführung eines Augenscheins.

3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsa-



chen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BDE Nr. 8/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 3.1).

3.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Zudem wurde am 17. April 2013 durch das Baudepartement im Rekursverfahren Nr. 12-7303 bereits ein Augenschein durchgeführt. Auf die Durchführung eines weiteren Augenscheins kann daher verzichtet werden (vgl. BGer 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen).

4.

Die Rekurrenten 2 machen ein rechtsmissbräuchliches Verhalten geltend. Sie wollen einen Rechtsmissbrauch der Rekursgegnerin als Bauherrin darin erkennen, dass diese unter Ausnützung sämtlicher Möglichkeiten ein dreigeschossig in Erscheinung tretendes Bauvorhaben in eine eigentlich für ein Einfamilienhaus vorgesehene Parzelle hineinzquetschen versuche. Der Rekursgegnerin gehe es nur darum, ihre Nachbarn zu ärgern, um unter Ausreizung aller Möglichkeiten ein noch voluminöseres Bauvorhaben umzusetzen als jenes, dessen Realisierung im ersten Rekursverfahren zu scheitern gedroht habe. Dies sei ein klarer Fall von Rechtsmissbrauch, was zur Abweisung des Baugesuchs hätte führen sollen.

4.1 Nach Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) handeln staatliche Organe und Private nach Treu und Glauben. Dieser Grundsatz gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Für den Bereich des öffentlichen Rechts bedeutet er, dass die Behörden und Privaten in ihren Rechtsbeziehungen gegenseitig aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Demnach haben die Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Er-



wartungen begründendes Verhalten der Behörden. Andererseits verbietet der Vertrauensschutz sowohl den staatlichen Behörden als auch den Privaten, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten. Widersprüchlich handelt ein Privater beispielsweise, wenn er eine gegebene Zusage oder Einwilligung, die zur Erlangung einer ihn begünstigenden Verfügung geführt hat, später ausdrücklich oder stillschweigend in Abrede stellt. Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St.Gallen 2020, N 620 ff., insb. N 622, sowie N 717 ff., insb. N 722).

4.2 Die Rekursgegnerin reichte ihr drittes Baugesuch ein, nachdem das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 20. Januar 2017 das Bauprojekt gemäss zweitem Baugesuch im Ergebnis als nicht bewilligungsfähig beurteilt hatte. Das Bauvorhaben gemäss drittem Baugesuch entsprach – insbesondere in Bezug auf das Bauvolumen – ausserdem im Wesentlichen demjenigen des zweiten Baugesuchs. Bei objektiver Betrachtung bezweckte die Rekursgegnerin mit dem dritten Baugesuch primär, den vom Verwaltungsgericht im Entscheid B 2015/14 vom 20. Januar 2017 zum zweiten Baugesuch formulierten Vorgaben nachzukommen und entsprechenden Vorbehalten betreffend Bewilligungsfähigkeit des zweiten Bauprojekts entgegenzuwirken. Ein derartiges Vorgehen stellt keine zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts dar, sondern ist nachvollziehbar. Hinzu kommt, dass für das gleiche Grundstück gleichzeitig verschiedene Gesuche gestellt werden können, wobei es dem Bauherrn freisteht, welches der bewilligten Gesuche er realisieren will (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 6 mit Hinweisen), was ebenfalls gegen ein rechtsmissbräuchliches Handeln der Rekursgegnerin spricht. Am Gesagten ändert nichts, dass das vorliegend zu beurteilende Baugesuch – jedenfalls nach Darstellung der Rekurrenten 2 – ein Projekt zum Gegenstand hat, mit welchem die baureglementarisch maximal vorgesehenen Überbaumungsmöglichkeiten vollumfänglich ausgeschöpft werden.

5.

Die Rekurrenten 1 und 2 machen verschiedene Einwände zur Ausnützung geltend.

5.1 Die Rekurrenten 1 beanstanden die Ausnützungsberechnung und machen geltend, es würden in sämtlichen drei Wohngeschossen grosszügige Räume als Abstellräume bzw. als Waschräume definiert und von der Berechnung der Ausnützung ausgenommen. Diese Räume seien jedoch ohne weiteres auch zu Wohnzwecken nutzbar respektive gehörten zur Wohnnutzung. Durch das Weglassen von nicht tragenden Wänden könne der Wohnraum entsprechend vergrössert werden. Diese Flächen seien zwingend bei der Berechnung der



Ausnützungsziffer miteinzubeziehen, womit die zulässige Ausnützung überschritten werde.

5.1.1 Vorliegend wurden wie dargestellt im Verlauf des Beschwerdeverfahrens B 2019/140 die ursprünglich vorhandenen Grundstücke Nrn. 008, 001 und 003 zum heute existierenden Grundstück Nr. 001 vereinigt. Dieses Grundstück Nr. 001 ist bislang einzig mit dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 überbaut. Bei dieser Ausgangslage kam das Verwaltungsgericht zum Ergebnis, dass "selbst unter Einbezug der Bodenfläche des Abstellraums im Attikageschoss von 8 m² [...] das vorliegend strittige Bauvorhaben mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt 376,21 m² [...] die vorgeschriebene Ausnützungsziffer von 0,5, d.h. die sich daraus ergebende zulässige anrechenbare Geschossfläche von 465,57 m², nach der Vereinigung der Grundstücke [...] sowie nach Abzug der für das Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 002 bereits beanspruchten Ausnützung" einhalte. Es verbleibe "eine Reserve von mindestens 89,36 m² bzw. unter Berücksichtigung der für das ehemalige Grundstück Nr. 008 abgetretenen Strassenfläche ein solche von maximal 116,34 m² (89,36 m² + 26,98 m²) anrechenbarer Geschossfläche" (VerwGE 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 3.3).

5.1.2 Die Frage der Anrechenbarkeit der Abstellräume bzw. jene der Einhaltung der Ausnützungsziffer ist damit verwaltungsgerichtlich beantwortet. Es erübrigen sich weitere Ausführungen und der Rekurs ist diesbezüglich – nach erfolgter Vereinigung der genannten Grundstücke – unbegründet.

5.2 Die Rekurrenten 1 kritisieren die Ausnützungsberechnung weiter mit angeblichen Mängeln an einem Ausnützungstransfer, der im Zusammenhang stand mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 auf Grundstück Nr. 001 (vgl. dazu auch BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 6); sie beantragen deshalb die Edition der Baubewilligungsunterlagen zum Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002. Diesen Einwänden stehen jedoch ebenfalls die verwaltungsgerichtlichen Ausführungen entgegen: Das Verwaltungsgericht kommt wie dargelegt zum Schluss, dass "die zulässige anrechenbare Geschossfläche von 465,57 m², nach der Vereinigung der Grundstücke [...] sowie nach Abzug der für das Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 002 bereits beanspruchten Ausnützung" eingehalten sei (VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 3.3; Hervorhebung nicht im Original). Damit verwirft das Verwaltungsgericht – in Kenntnis allfälliger Unwägbarkeiten betreffend anrechenbarer Geschossflächen im bestehenden Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002; vgl. BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 6 – zumindest implizit die Mutmassungen des Rekurrenten 1 zur (angeblich) vorhandenen tatsächlichen Belastung der Ausnützung durch das Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002. Vielmehr geht das Verwaltungsgericht ausdrücklich und unter Berücksichtigung des Mehrfamilienhauses Vers.-Nr. 002 von einer Reserve von mindestens 89,36 m² bzw. 116,34 m² aus. Der Rekurs ist auch diesbezüglich unbegründet. Auf



die beantragte Einholung der Baubewilligungsunterlagen zum Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 kann verzichtet werden.

5.3 Die Rekurrenten 1 wenden schliesslich unter dem Aspekt der Ausnützung ein, es sei die Abparzellierung des Baugrundstücks Nr. 003 vom ursprünglichen Grundstück Nr. 001 von der Vorinstanz ohne Information an die Anstösser im Rahmen eines Korrekturgezugs bewilligt worden. Es hätten somit keine Rechtsmittel dagegen ergriffen werden können.

5.3.1 Im vom Verwaltungsgericht aufgehobenen BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 vertrat das Baudepartement mit Verweis auf die Chronologie samt Entstehung der damals vorhandenen drei Grundstücke Nrn. 001, 003 und 008 die Auffassung, dass für die Rekurrenten oder andere Nachbarn zur näheren Überprüfung der Ausnützung auf Grundstück Nr. 001 im Zeitpunkt der Bewilligung des Mehrfamilienhauses Vers.-Nr. 002 kein Anlass bestand bzw. die zulässige Ausnützung damals mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht überschritten war. Eine abschliessende Beurteilung hätte gemäss BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Kenntnis der Baubewilligungsakten des Mehrfamilienhauses Vers.-Nr. 002 vorausgesetzt. Deren Edition hatten die Rekurrenten 1 beantragt. Weil ihr Rekurs schon aus anderen Gründen gutzuheissen war, wurde die Frage der Ausnützungsberechnung betreffend das Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 offen gelassen und auf die Einholung der Baubewilligungsakten verzichtet (vgl. zum Ganzen BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 6).

5.3.2 Zwischenzeitlich wurden die drei Grundstücke Nrn. 001, 003 und 008 wieder zum Grundstück Nr. 001 vereinigt und das streitgegenständliche Bauvorhaben hält die zulässige Ausnützung gemäss Verwaltungsgericht auch unter Berücksichtigung der vom Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 beanspruchten Ausnützung ein. Damit können die rekurrentischen Einwände zur (vorübergehenden und nun rückgängig gemachten) Abparzellierung des Baugrundstücks Nr. 003 vom ursprünglichen Grundstück Nr. 001 nicht zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führen. Der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet und auf die beantragte Einholung der Baubewilligungsunterlagen zum Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 ist auch unter diesem Aspekt zu verzichten.

5.4 Sowohl die Rekurrenten 1 als auch die Rekurrenten 2 thematisieren mit Blick auf die Ausnützung die Übertragung einer – im Zeitpunkt der Rekurerhebung vorhandenen – auf Grundstück [alt]Nr. 003 lastenden Ausnützungsbelastung auf Grundstück Nr. 008. Zusammengefasst wird geltend gemacht, diese Übertragung sei unzulässig, da nicht ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werde. Auch sei eine weitere Übertragung eines bereits erfolgten Nutzungstransfers nicht zulässig. Das Baudepartement erachtete demgegenüber einen Ausnützungstransfer zwischen den damaligen Grundstücken Nrn. 003 und 008 bereits in BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 als



zulässig (vgl. dortige Erw. 7). Nach der (Wieder-)Vereinigung der fraglichen Grundstücke zum Grundstück Nr. 001 stellt sich die Frage des Ausnützungstransfers jedoch ohnehin nicht mehr und den diesbezüglichen Einwänden ist nicht zu folgen.

6.

Die Rekurrenten bemängeln den vorinstanzlichen Beschluss hinsichtlich des grossen Grenzabstands.

6.1 Die Rekurrenten 2 rügen zunächst eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz und damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe unkritisch auf die Motive des Verwaltungsgerichtes verwiesen und sich mit den Einwendungen in der Baueinsprache gar nicht richtig auseinandergesetzt.

6.1.1 In ihrer Einsprachebegründung vom 25. August 2017 machten die Rekurrenten 2 unter Bezugnahme auf Art. 8 des gemeinsamen Baureglements der Politischen Gemeinden U.____, V.____, W.____, X.____ und Y.____ vom 19. Januar 2007 (nachfolgend BauR) geltend, die am meisten gegen Süden orientierte Hauptwohnseite befinde sich nördlich des Grundstücks Nr. 007 und nicht gegen das Grundstück Nr. 001, gegen welches die Baugesuchstellerin die Hauptwohnseite ausrichten wolle. Zwar habe das Verwaltungsgericht in einem obiter dictum befunden, dass die Hauptwohnseite nicht "am meisten gegen Süden" ausgerichtet sein müsse, jedoch sei diese Überlegung reine Willkür. Die Rekurrenten 2 begründeten in ihrer Einsprache sodann ihren Standpunkt und legten die ihrer Ansicht nach richtige Auslegung von Art. 8 BauR dar. Angesichts des klaren Wortlauts des Baureglements müsse die Hauptwohnseite nach Süden ausgerichtet werden.

6.1.2 Die Vorinstanz führt im angefochtenen Beschluss aus, trotz in Bezug auf den Grenzabstand unveränderter Baute werde erneut die Verletzung des Grenzabstands gerügt. Dabei werde in der Einsprache die Beurteilung durch das Verwaltungsgericht, auf welche Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten sei, als "reine Willkür" bezeichnet. Darauf sei indessen nicht weiter einzugehen. Es stehe dem Gemeinderat nicht zu und sei auch in der Sache nicht angezeigt, die sachlich begründete Beurteilung nicht nur des Verwaltungsgerichtes, sondern vorgängig auch des kantonalen Baudepartementes anzuzweifeln, zumal sie mit der Auffassung des Gemeinderates übereinstimme. Wie schon im diesbezüglich unveränderten vorherigen Baugesuch sei auch vorliegend der grosse Grenzabstand von 7 m gegenüber der Südwestfassade einzuhalten.

6.1.3 Festzustellen ist zunächst, dass das zu beurteilende Bauprojekt hinsichtlich seiner Abmessungen, seiner Lage und Ausrichtung auf dem Baugrundstück sowie hinsichtlich der Anordnung und Grösse der Räume in den drei Geschossen weitgehend übereinstimmt mit dem Bauprojekt gemäss zweitem Baugesuch. In seinem Entscheid B 2015/14 vom 20. Januar 2017 zum zweiten Baugesuch äusserte sich das Verwaltungsgericht zu Art. 8 BauR und ausdrücklich auch zur



Auslegung der in Art. 8 FN 1 Satz 1 BauR enthaltenen Vorgabe, wonach der grosse Grenzabstand "auf der gegen die südliche Himmelhälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten" sei. Es widersprach der Auffassung der damaligen Beschwerdegegner, wonach die Hauptwohnseite "am meisten gegen Süden" ausgerichtet sein müsse (vgl. Erw. 10.1). Sodann unterzog das Verwaltungsgericht die Beurteilung des Baudepartementes hinsichtlich der Hauptwohnseite einer Prüfung und kam für das zweite Bauprojekt zum Ergebnis, es sei "ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die Vorinstanz die Südwestfassade als Hauptwohnseite einstufte [...], auch wenn es sich dabei um eine Kurz- und nicht um eine Längsseite" handelte. Im Ergebnis erachtete das Verwaltungsgericht den grossen Grenzabstand als eingehalten (Erw. 10.2).

6.1.4 Angesichts dieser Umstände ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz primär auf den Verwaltungsgerichtsentscheid verwies und auf weitergehende Ausführungen zur Einsprache verzichtete; dazu bot die Einsprache der Rekurrenten 2 keinen Anlass, weshalb keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs vorliegt. Daran ändert nichts, dass es sich bei den verwaltungsgerichtlichen Erwägungen um ein obiter dictum handelt.

6.2 Materiell machen die Rekurrenten 1 zum grossen Grenzabstand geltend, dieser sei auf der gegen die südliche Himmelhälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Dass der grosse Grenzabstand vorliegend gegenüber der Westgrenze beansprucht werden solle, widerspreche den baureglementarischen Vorgaben. Der grosse Grenzabstand sei gegen Süden einzuhalten, unabhängig davon, ob die Hauptwohnräume auf der Kurzseite gegen Westen angeordnet würden. Die konkrete Anordnung der Wohnseiten diene nur der Umgehung der Grenzabstandsvorschriften. Die Rekurrenten 2 bringen vor, Zweck der Grenzabstandsvorschriften sei es, eine möglichst gesunde wohnhygienische Situation sicherzustellen. Unter diesem Aspekt sei der grosse Grenzabstand gegen die am meisten gegen Süden ausgerichtete Fassadenseite einzuhalten, was gemäss Projekt nicht befolgt werde. Die Westfassade sei zudem ausgerechnet gegen das höchste Gebäude im K. ___quartier ausgerichtet. Zusammenfassend gehen alle Rekurrenten von einer Verletzung des grossen Grenzabstands aus.

6.2.1 Das Verwaltungsgericht äusserte sich wie bereits dargelegt (vgl. oben, Erw. 6.1.3) in seiner Entscheidung vom 20. Januar 2017 zu Art. 8 BauR. Das nun zu beurteilende Bauprojekt entspricht im Wesentlichen demjenigen des zweiten Baugesuchs. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, von der materiellen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes zum grossen Grenzabstand und zur Frage der Hauptwohnseite bzw. von der verwaltungsgerichtlichen Auslegung von Art. 8 BauR abzuweichen. Auch für das dritte Baugesuch gilt, dass der grosse Grenzabstand bei der südwestlichen Fassade einzuhalten ist. Daran ändert nichts, dass die verwaltungsgerichtlichen Erwägungen in Form eines obiter dictums ergingen. Nicht ersichtlich ist ausserdem, inwiefern die



Anordnung der Wohnseiten der Umgehung der Grenzabstandsvorschriften dienen soll; es steht einer Bauherrschaft grundsätzlich frei, die Wohnräume ihren Wünschen entsprechend anzuordnen, solange die baurechtlichen Vorgaben erfüllt sind.

6.2.2 An den vorstehenden und bereits in BDE Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019, Erw. 6.2, enthaltenen Ausführungen ändern auch die Einwände der Rekurrenten 2 in ihrer Stellungnahme vom 21. September 2020 nichts. So hat wie erwähnt das Verwaltungsgericht bereits eine Auslegung von Art. 8 BauR vorgenommen bzw. die Auslegung des Baudepartementes bestätigt. Wenn die Rekurrenten 2 insbesondere mit Verweis auf den angeblichen Zweck von Grenzabstandsvorschriften und den Wortlaut von Art. 8 BauR eine andere Auslegung befürworten, weichen sie von der verwaltungsgerichtlichen Beurteilung ab. Ihnen ist schon deshalb nicht zu folgen und es bleibt dabei, dass der grosse Grenzabstand bei der südwestlichen Fassade einzuhalten ist. Nicht zu überzeugen vermögen schliesslich die Überlegungen der Rekurrenten 2 zu den für die benachbarten Gebäude massgeblichen Grenzabständen (Vers.-Nr. 002 auf Grundstück Nr. 001 sowie Vers.-Nr. 009 auf Grundstück Nr. 006) und zum sich daraus ergebenden und angeblich unterschrittenen Gebäudeabstand (vgl. Stellungnahme vom 21. September 2020 S. 6 [letzter Absatz] bis S. 8). Zunächst ist nicht ersichtlich, inwiefern "bei der getroffenen Auslegung [...] das projektierte Gebäude auf der [Parzelle] Nr. 001 gegenüber der Parz. Nr. 006 (E.____) den grossen Grenzabstand einhalten" müsste. Dies ist gerade nicht der Fall, sondern der grosse Grenzabstand gilt auf der südwestlichen, zum Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 orientierten Seite des projektierten Gebäudes. Nachdem in diese Richtung mittlerweile zwischen dem bestehenden und dem projektierten Gebäude zufolge der Grundstücksvereinigung keine Grundstücksgrenze mehr existiert, ist dort der grosse Grenzabstand offenkundig nicht verletzt. Darüber hinaus hält das Bauvorhaben zum benachbarten Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 auch den sich aus grossem und kleinem Grenzabstand ergebenden Gebäudeabstand von 11,5 m (= 4,5 m + 7 m; vgl. Art. 57 Abs. 2 Satz 2 BauG) ein. Sodann ist auch eine Unterschreitung des Gebäudeabstands zwischen dem projektierten Gebäude und dem Gebäude Vers.-Nr. 009 auf Grundstück Nr. 006 auszuschliessen. Hier ergibt sich der Gebäudeabstand aus dem doppelten kleinen Grenzabstand ($2 \times 4,5 \text{ m} = 9 \text{ m}$), und von der Massgeblichkeit des kleinen Grenzabstands in südwestliche Richtung beim Gebäude Vers.-Nr. 009 auf Grundstück Nr. 006 gehen auch die Rekurrenten 2 aus. Nicht zu beanstanden ist schliesslich, dass sich in gewissen Fällen die von den Rekurrenten 2 skizzierte Konstellation ergibt, wonach "für die gleiche Parzelle und Gebäude in der gleichen Baureihe fallweise [der grosse Grenzabstand] nach Süden, Westen, und dann wieder nach Süden" festzulegen ist. Dies ist Folge der baureglementarischen Vorgabe, wonach der grosse Grenzabstand "auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite" einzuhalten ist. Eine solche Hauptwohnseite ist in den allermeisten Fällen an ein einzelnes und konkretes Gebäude gekoppelt und entsprechend kann sie auch nur gebäudebezogen bestimmt werden. Die



von den Rekurrenten 2 sinngemäss geforderte einheitliche Bestimmung von Hauptwohnseiten pro Grundstück und/oder pro Baureihe findet im Baureglement demgegenüber keine Stütze.

7.

Die Rekurrenten rügen weiter eine ungenügende strassenmässige Erschliessung.

7.1 Land ist baureif, wenn eine hinreichende Erschliessung besteht (Art. 66 Bst. a PBG) und strassenmässig erschlossen, wenn eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht (Art. 67 Bst. a PBG). Diese Bestimmungen des PBG sind unmittelbar anwendbar und bedürfen keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden.

7.2 Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten ungehindert benützt werden kann und, wenn sie über fremdes Eigentum führt, rechtlich gesichert ist. In Betracht zu ziehen sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anlage und Zweckbestimmung der Gebäude, denen die Zufahrt zu dienen hat. Auf einer Strasse, die einer Mehrzahl von Wohnhäusern zu dienen hat und auf der mit regelmässigem Verkehr zu rechnen ist, müssen Kreuzungsmanöver ohne Gefahr möglich sein. Zudem ist Radfahrern und Fussgängern genügend Raum zu lassen. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen können einige zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen genügen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, können die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) herangezogen werden. Bei den VSS-Normen handelt es sich jedoch nicht um Rechtssätze, sondern um Verwaltungsanweisungen, die ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Frage bilden, ob eine Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung im Einzelfall muss indessen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie einem Entscheid nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden dürfen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.1 mit Hinweisen).

Gemäss der VSS-Norm 40 045, Ausgabe 2019-3, S. 3 f. Ziff. C.8 und Tabelle 1, ist der Typ Zufahrtsweg zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden. Die Länge der Zufahrtswege sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis



80 m begrenzt werden. Für Zufahrtswege genügt ein Fahrstreifen. Sie müssen in der Regel keinen Wendepunkt aufweisen und nicht durchgehend befahrbar sein. Auf Zufahrtswegen ist vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Der Typ Zufahrtsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden. Zufahrtsstrassen verfügen über zwei oder einen Fahrstreifen, müssen in der Regel nicht durchgehend befahrbar sein und müssen einen Wendepunkt bei Sackgassen aufweisen. Es ist vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Gemäss der VSS-Norm 40 201, Ausgabe 2019-3, ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen eine Strassenbreite von mindestens 4,40 m (ohne Bewegungsspielraum und Gegenverkehrszuschlag) und beim Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad eine solche von mindestens 3,40 m (keine Steigungen) erforderlich.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die vorstehenden Ausführungen zu den VSS-Normen 40 045 (Ausgabe 2019-3) und 40 201 (Ausgabe 2019-3) decken mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichtes zu den VSS-Normen SN 640 045 (Ausgabe April 1992) und SN 640 201 (Ausgabe Oktober 1992; vgl. VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.1). Dies liegt darin begründet, dass sich die jeweiligen Ausgaben der beiden VSS-Normen in den vorliegend relevanten materiellen Punkten entsprechen. Anders verhält es sich mit der VSS-Norm SN 640 201, Ausgabe 2017-06. Diese war ab dem 30. Juni 2017 und damit grundsätzlich auch im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids gültig. Sie führte zu grösser dimensionierten Lichtraumprofilen, namentlich gestützt auf grössere Grundabmessungen einzelner Verkehrsteilnehmer. So galt gemäss dieser Ausgabe der Norm als Grundabmessung eines Personenwagens in der Breite ein Wert von neu 1,85 m (zuvor: 1,80 m). Die grösseren Lichtraumprofile wiederum hatten zur Folge, dass gemäss VSS-Norm SN 640 201 in der Ausgabe 2017-06 die Strassen breiter auszugestaltet gewesen wären. Vorliegend kann die Ausgabe 2017-06 der VSS-Norm SN 640 201 jedoch ausser Acht gelassen werden, weil wie gezeigt zwischenzeitlich die VSS-Norm 40 201 in der Ausgabe 2019-3 gültig ist.

7.3 Es wird nicht geltend gemacht und ist nicht ersichtlich, dass sich die strassenmässige Erschliessungssituation hinsichtlich der K.___strasse im Vergleich zum zweiten Baugesuch wesentlich verändert haben könnte. Entsprechend erschliesst die 4,50 m breite K.___strasse, Grundstück Nr. 010, mitsamt den 4 m breiten und rund 25 m bzw. 23 m langen Seitenarmen über die Grundstücke Nrn. 004 bzw. 007 nach wie vor neben dem Baugrundstück Nr. 001 auf einer Länge von rund 110 m die Grundstücke Nrn. 011, 006, 004, 012, 013, 007 und 014 (auch über die L.___strasse, Grundstück Nr. 015, erschlossen), welche mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses Vers.-



Nr. 002 mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 001 samt Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt mit Einfamilienhäusern überbaut sind. Damit sind heute insgesamt 12 Wohneinheiten über die K.____strasse erschlossen. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Überbauungspotentials auf Grundstück Nr. 001 von vier Wohneinheiten (drei Wohneinheiten gemäss strittigem Bauvorhaben zzgl. eine Wohneinheit im südlichen Bereich des Baugrundstücks) ist insgesamt von 16 möglichen Wohneinheiten auszugehen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.2).

7.4 Die Rekurrenten 1 machen geltend, die K.____strasse sei als Gemeindestrasse zweiter Klasse eingeteilt und sie sei 4,50 m breit und rund 110 m lang. Die Erschliessungstrasse sei als Sackgasse ohne Wendepplatz ausgestaltet. Die entsprechende VSS-Norm sehe für sogenannte Zufahrtswege in der Regel keine Wendemöglichkeit vor. Aufgrund ihrer Länge könne jedoch die K.____strasse nicht als Zufahrtsweg gelten. Demnach sei eine Wendemöglichkeit erforderlich.

7.4.1 Das Baudepartement beurteilte die strassenmässige Erschliessung des Bauprojekts gemäss zweitem Baugesuch dahingehend, dass die K.____strasse über zehn Wohneinheiten erschliesse, ohne dass eine verkehrssichere Wendemöglichkeit bestehe. Insbesondere würden Wendenischen die minimal erforderliche Wendepplatzgeometrie für kleine Lastwagen nicht erfüllen. Das Baudepartement ging (auch) deshalb von einer ungenügenden Erschliessung aus (BDE Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 Erw. 8.3 und 8.8). Das Verwaltungsgericht stellte in seiner Entscheid B 2015/14 vom 20. Januar 2017 fest, dass gemäss der VSS-Norm SN 640 045 (gemeint: in der Ausgabe vom April 1992) die Länge von Zufahrtswegen auf etwa 40 bis 80 m begrenzt sei, weshalb die 110 m lange K.____strasse grundsätzlich nicht als Zufahrtsweg qualifiziert werden könne. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten kam das Verwaltungsgericht bei der Prüfung des zweiten Baugesuchs jedoch zum Ergebnis, dass eine hinreichende Erschliessung im konkreten Fall die Erstellung eines Wendepplatzes nicht voraussetze (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.3).

7.4.2 Nach der aktuell gültigen VSS-Norm 40 045, Ausgabe 2019-3, sollte (wie schon nach VSS-Norm SN 640 045 vom April 1992; vgl. vorstehend, Erw. 7.4.1) die Länge der Zufahrtswege je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden und Zufahrtswege müssen in der Regel keinen Wendepplatz aufweisen, wohingegen Zufahrtsstrassen einen Wendepplatz bei Sackgassen aufweisen müssen. Dementsprechend haben die verwaltungsgerichtlichen Erwägungen zur Frage der Notwendigkeit eines Wendepplatzes am Ende der K.____strasse nach wie vor Gültigkeit. An diese Erwägungen hält sich das Baudepartement, auch wenn sie in Form eines obiter dictums ergingen. Entsprechend kann vorliegend aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (lockere Bebauung, übersichtliche Situation) trotz der Länge der K.____strasse ausnahmsweise auf die Erstellung eines (klassierten) Wendepplatzes verzichtet werden. Somit ist die Rüge, eine



genügende Erschliessung setze am Ende der K.____strasse einen Wendepplatz voraus, unbegründet.

7.5 Die Rekurrenten 2 rügen jedenfalls sinngemäss eine ungenügende Strassenbreite der K.____strasse. Zur Begründung ihrer Auffassung verweisen die Rekurrenten 2 namentlich darauf, dass die Fahrzeuge inklusive Lastwagen immer breiter würden, was den VSS zur Revision der Normen veranlasst habe, welche im Gange sei.

7.5.1 Zur K.____strasse vertrat das Baudepartement im Entscheid Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 und gestützt auf eine Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes die Auffassung, dass diese mit 4,5 m genügend breit sei (Erw. 8, insb. Erw. 8.2). Im anschliessenden Verfahren vor Verwaltungsgericht war nicht umstritten, dass die Breite der K.____strasse für eine hinreichende Erschliessung genüge (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.4 erster Satz).

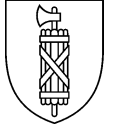
7.5.2 Seit den Entscheiden von Baudepartement und Verwaltungsgericht sind hinsichtlich der K.____strasse weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht wesentliche Änderungen eingetreten und solche werden von den Rekurrenten 2 auch nicht dargelegt. Insbesondere entsprechen die VSS-Normen 40 045, Ausgabe 2019-3, sowie 40 201, Ausgabe 2019-3, hinsichtlich der Strassenbreite materiell den zuvor geltenden, dem Verwaltungsgerichtsentscheid vom 20. Januar 2017 zugrundeliegenden VSS-Normen. Es ist somit nach wie vor vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Dieser Begegnungsfall macht für die K.____strasse eine Strassenbreite von mindestens 4,40 m (ohne Bewegungsspielraum und Gegenverkehrszuschlag) erforderlich, und der Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad eine solche von mindestens 3,40 m (vgl. oben, Erw. 7.2). Diese Vorgaben hält die K.____strasse mit ihrer Breite von 4,50 m ein. Keine entscheidungswesentliche Rolle spielt dabei, ob – wie die Rekurrenten 2 geltend machen – inzwischen Lastwagen bis zu einer Breite von 2,60 m in der Schweiz zirkulieren dürfen und ob Personenwagen in den vergangenen 20 bis 25 Jahren ebenfalls an Breite zugelegt haben. Ebenfalls nicht entscheidungsrelevant ist, ob sich die VSS-Normen in Revision befinden, zumal zwischenzeitlich eine revidierte Fassung der VSS-Norm SN 640 201 in Kraft stand (vgl. Ausgabe 2017-06), diese in der Folge jedoch durch die VSS-Norm 40 201 in der Ausgabe 2019-03 ersetzt wurde (vgl. oben, Erw. 7.2).

7.6 Mit Blick auf die zum Baugrundstück führende 4 m breite und ca. 23 m lange Stichstrasse (Seitenarm der K.____strasse) rügen die Rekurrenten 2 ebenfalls eine ungenügende Strassenbreite. Durch die schmale Stichstrasse ohne Wendemöglichkeit müssten die Kehr-richtabfuhr, die Feuerwehr, der Krankenwagen und dergleichen zur projektierten Liegenschaft – in gewissen Fällen wohl rückwärts – zufahren. Diese Situation sei gefährlich. Die Rekurrenten 2 und sinngemäss auch die Rekurrenten 1 gehen zudem von der Notwendigkeit ei-



ner Wendemöglichkeit am Ende der Stichstrasse auf dem Baugrundstück aus. Die Rekurrenten 1 machen namentlich geltend, der im Verwaltungsgerichtsentscheid genannte "Warteraum" auf dem Baugrundstück als minime Wendemöglichkeit sei lediglich tatsächlicher Natur und offenbar im vorliegend zu beurteilenden Projekt nicht mehr enthalten. Weil die vorgeschriebene Mindestbreite nicht eingehalten sei, müsse zumindest eine Wendemöglichkeit, die auch rechtlich gesichert sei, erstellt werden.

7.6.1 Das Baudepartement begründete in seinem Entscheid Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 zum zweiten Baugesuch, weshalb auf der Stichstrasse zwingend mit einem Begegnungsfall zwischen zwei Personenwagen zu rechnen sei und erwog, dass auf der Stichstrasse keine privaten Einfahrten oder freien Parkplätze vorhanden seien, worauf ein entgegenkommendes Fahrzeug ausweichen könnte, ohne dass eines der kreuzenden Fahrzeuge wieder rückwärtsfahren müsste (Erw. 8.5). Das Baudepartement kam zum Ergebnis, dass zumindest der Einfahrbereich in die K.____strasse oder aber die Stichstrasse selbst auf 4,5 m ausgebaut werden müsste, damit das Baugrundstück über die Stichstrasse hinreichend erschlossen wäre (Erw. 8.6). In der Folge beurteilte auch das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 20. Januar 2017 den fraglichen Seitenarm der K.____strasse über das Grundstück Nr. 007. Es kam zum Ergebnis, dass dieser Teil der K.____strasse klar als Zufahrtsweg zu qualifizieren sei und dass die Stichstrasse folglich gemäss den einschlägigen VSS-Normen nur einen Fahrstreifen und nur eine Breite von mindestens 3,40 m aufweisen müsse. Es prüfte weiter, ob sachliche Gründe vorlagen, welche in Abweichung der Vorgaben der VSS-Norm einen streckenweisen Ausbau der öffentlichen Stichstrasse auf eine Breite von 4,50 m erforderlich machen würden. Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass ohne Ausweichstellen ein Kreuzen zweier Personenwagen auf der 4 m breiten Stichstrasse bei einer dafür erforderlichen Strassenbreite von mindestens 4,40 m kaum möglich sei. Die geplante Tiefgaragenzufahrt führe aber nicht unmittelbar auf die öffentliche Strasse. Vielmehr sei auf dem Baugrundstück Nr. 003 (heute: Teil von Grundstück Nr. 001) zwischen der Tiefgaragenrampe, den Parkplätzen P5 und P6 sowie der Einmündung in den Seitenarm der K.____strasse auf Grundstück Nr. 007 ein Warteraum vorgesehen, auf welchem die Fahrzeuge vor der Tiefgaragenrampe kreuzen könnten. Mittels dieses Warteraums könne verhindert werden, dass im Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen auf der Stichstrasse auf Parzelle Nr. 007 zurückgesetzt oder beim Einfahren in die Tiefgarage auf der K.____strasse, Grundstück Nr. 010, gewartet werden müsse. Dabei sei es mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht von Belang, dass in den – bei lediglich vier Parkplätzen in der Tiefgarage – seltenen Begegnungsfällen Personenwagen/Personenwagen auf dem Baugrundstück [alt]Nr. 003 im Bereich des Warteraums für das Kreuzen – im Schritttempo – in der Regel mit integrierten Rückfahrhilfen leicht zurückgesetzt werden müsse, selbst wenn der Warteraum auch als Spielplatz genutzt werde. Im Ergebnis erkannte das Verwaltungsgericht keine sachlichen Gründe, welche für den streckenweisen Ausbau der nur



23 m langen Stichstrasse auf eine Breite von 4,50 m sprechen würden (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.4).

7.6.2 Gemäss zweitem Baugesuch plante die Bauherrschaft in der Tiefgarage insgesamt vier Parkplätze (P1 bis P4). Hinzu kamen zwei oberirdische Parkplätze, welche gemäss zweitem Bauprojekt als "P5" und "P6" bezeichnet und direkt hintereinander und entlang der östlichen Grundstücksgrenze geplant waren. Im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke war ein "Warteraum für Fahrzeug (Kreuzung TG-Rampe)" vorgesehen. Dafür stand die ganze Breite zwischen östlicher Gebäudefassade und Grundstücksgrenze, insgesamt ausmachend 4,50 m, zur Verfügung (vgl. Grundriss Erdgeschoss im Plan "Grundrisse Schnitt A-A" vom 16. Oktober 2013). Auf diesen Warteraum bezogen sich die verwaltungsgerichtlichen Erwägungen, und an dieser Stelle hätte gemäss zweitem Bauprojekt ein Personenwagen warten können, um einem zweiten, aus der Tiefgarage ausfahrenden Personenwagen das Kreuzen zu ermöglichen.

Im Unterschied dazu soll gemäss den Plänen zum dritten Baugesuch der ursprüngliche Parkplatz P6 leicht in südwestliche Richtung verschoben werden. Neu ist dieser Parkplatz in den Planunterlagen mit "Besucher" beschriftet. Er soll bei der südöstlichen Gebäudeecke bündig an die Ostfassade zu liegen kommen und eine Breite von 2,20 m aufweisen. Neben dem Besucherparkplatz wird in den Plänen wiederum ein "Warteraum für Fahrzeug (Kreuzung TG-Rampe)" aufgeführt (vgl. Grundriss Erdgeschoss im Plan "Grundrisse Schnitt A-A" vom 6. Juli 2017).

7.6.3 Der projektierte Besucherparkplatz entspricht hinsichtlich seiner Breite den in der VSS-Norm 40 291a enthaltenen Vorgaben für ein Längsparkfeld der niedrigsten Komfortstufe A einschliesslich Überhangstreifen (vgl. VSS-Norm 40 291a, Ausgabe 2019-03, Ziff. 11 zur Geometrie der Längsparkfelder [hier: 1,90 m Breite zzgl. 0,30 m Überhangstreifen]). Damit stehen direkt neben dem Besucherparkplatz für den Warteraum noch 2,30 m zur Verfügung. Selbst wenn ein Besucher etwas weiter weg von der Gebäudefassade parkieren sollte, genügt dies in der Regel für ein kurzes Einfahren in den Warteraum zwecks Kreuzen-Lassens eines anderen Personenwagens und ein anschliessendes Zurücksetzen. Gestützt auf die verwaltungsgerichtlichen Erwägungen zum Warteraum des zweiten Baugesuchs bleibt es somit dabei, dass ein verkehrssicheres Kreuzen zwischen zwei Personenwagen unter Inanspruchnahme des Warteraums möglich ist.

7.6.4 Festzustellen ist weiter, dass die Stichstrasse (Gemeindestrasse dritter Klasse) klarerweise als Zufahrtsweg zu qualifizieren ist (vgl. VSS-Norm 40 045, Ausgabe 2019-03, Ziff. C.8; so auch VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.4). Zufahrtswegen müssen wie dargelegt in der Regel keinen Wendepunkt aufweisen. Eine Pflicht zur Erstellung eines Wendepunktes lässt sich entgegen der rekurrentischen Auffassung auch dem Amtsbericht des Tiefbauamtes



vom 23. April 2014 zum zweiten Baugesuch nicht entnehmen (vgl. dortige Ausführungen zur "Stichstrasse zum Baugrundstück [alt]Nr. 003"). Ein Wendepplatz am Ende der Stichstrasse ist nicht erforderlich, und daran ändert auch nichts, ob – wie die Rekurrenten 2 annehmen – die Kehrrihtabfuhr, die Feuerwehr oder ein Krankenwagen die Stichstrasse befahren.

7.6.5 Zusammenfassend zeigt sich, dass für eine verkehrssichere Erschliessung weder eine Verbreiterung der Stichstrasse noch die Erstellung eines Wendepplatzes an deren Ende erforderlich ist. Die entsprechenden Rügen sind unbegründet.

7.7 Die Rekurrenten 2 machen geltend, die ungenügende Zufahrtsituation zu den Parkplätzen sei augenfällig. Bei den geplanten Parkplätzen, auf denen stets ein Fahrzeug blockiert sei, lasse sich namentlich kein Wendemanöver ausführen, wenn die Parkplätze besetzt seien. In solchen Fällen werde jemand gezwungen, rückwärts durch die 4 m breite Stichstrasse hindurch in die K.____strasse einzufahren, was unverantwortlich sei. Es fehle eine sichere Erschliessung der Parkplätze.

7.7.1 Soweit die Rekurrenten 2 von einer Blockierung eines Fahrzeugs auf einem Parkplatz ausgehen, scheinen sie sich auf die Anordnung der Parkplätze gemäss zweitem Baugesuch zu beziehen. Dort waren die oberirdischen Parkplätze P5 und P6 tatsächlich so angeordnet, dass ein Personenwagen auf Parkplatz P5 von einem Fahrzeug auf Parkplatz P6 hätte blockiert werden können. Nachdem der Parkplatz P6 im dritten Baugesuch in südwestliche Richtung verschoben wurde, besteht diese Möglichkeit jedenfalls dann nicht mehr, wenn sich parkierende Besucher an das ausgewiesene Besucherparkfeld und insbesondere dessen Breite von 2,20 m halten, wovon auszugehen ist.

7.7.2 Soweit die Rekurrenten 2 hinsichtlich der Parkplätze die Möglichkeit eines Wendemanövers bezweifeln, ist relevant, dass für den Lenker des Personenwagens auf dem Besucherparkplatz für ein Wendemanöver die gesamte Breite zwischen Ostfassade und östlicher Grundstücksgrenze (insgesamt 4,50 m, bestehend aus Besucherparkplatz und Warteraum) zur Verfügung steht. Damit und in Verbindung mit der Tiefgaragenzufahrt ist ein Wendemanöver möglich. Mit Blick auf den im Baugesuch vorgesehenen Parkplatz P5 ging das Baudepartement in seinem Entscheid Nr. 38/2019 vom 24. Juni 2019 auf damit zusammenhängende Fahrmanöver und auf deren Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit ein (vgl. Erw. 9.7.2). Im anschliessenden Beschwerdeverfahren B 2019/140 vor Verwaltungsgericht verzichtete die Rekursgegnerin auf die im Baugesuch ursprünglich vorgesehene Ausscheidung des oberirdischen Parkplatzes P5. Das Verwaltungsgericht wies die Sache zur neuen Entscheidung "unter Berücksichtigung [...] des Verzichts der Beschwerdeführerin [= Rekursgegnerin] auf die Ausscheidung des Parkplatzes P5" an das Baudepartement zurück (vgl. VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 3.2 in fine und



Erw. 3.3 in fine). Der Parkplatz P5 ist somit zufolge Verzichts nicht mehr Gegenstand des Baugesuchs, womit sich eine weitere Beurteilung der Zufahrtssituation hinsichtlich des Parkplatzes P5 samt diesbezüglicher Wendemöglichkeiten erübrigt.

7.8 Die Rekurrenten 2 rügen weiter eine ungelöste Situation bei der Einfahrt in die geplante Tiefgarage. Die Einfahrt erfülle in keiner Weise die Voraussetzungen, welche in Art. 13 Abs. 2 BauR vorgeschrieben seien. Es bestehe keine Sicht, und die fehlende Sicht sei in höchstem Masse geeignet, um die spielenden Kinder im Quartier zu gefährden.

7.8.1 Das Baudepartement vertrat im Entscheid Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 zum zweiten Baugesuch die Auffassung, dass die Platzverhältnisse bei der Ausfahrt derart eng seien, dass grundsätzlich nicht in die Stichstrasse eingebogen werden könne, ohne dass die Büsche auf dem Nachbargrundstück die erforderlichen Sichtzonen beeinträchtigen würden. Das Baudepartement erachtete die Verfügung einer entsprechenden Sichtzone zu Lasten des Nachbargrundstücks als notwendig, wenn an der geplanten Tiefgaragenzufahrt festgehalten werden wollte (BDE Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 Erw. 8.7). Das Verwaltungsgericht verwarf diese Auffassung und stellte fest, es sei für die Verkehrssicherheit nicht relevant, ob die Sichtzone im Bereich der Stichstrasse zur Tiefgaragenzufahrt eingehalten sei, da die volle Übersicht in jedem Fall bestehe, bevor die Fahrzeuge die Grenze zwischen dem Baugrundstück [alt]Nr. 003 und der öffentlichen Strasse auf Grundstück Nr. 007 erreichen würden (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.4).

7.8.2 Das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt entspricht hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt jenem des zweiten Baugesuchs. Gegenteiliges machen auch die Rekurrenten 2 nicht geltend. Deshalb ist die verwaltungsgerichtliche Argumentation massgeblich und es ist mit Blick auf die Tiefgarageneinfahrt von einer sicheren Verkehrssituation auszugehen.

7.9 Die Rekurrenten 2 rügen weiter eine fehlende Erschliessung für das Bauvorhaben während der Bauzeit. Sie machen geltend, der ganze Baustellenverkehr zum Baugrundstück solle durch die 4 m breite Stichstrasse erschlossen werden. Es sei undenkbar, wie der ganze Baustellenverkehr mit dem Aushub und erst noch ein Kran auf dieser schmalen Stichstrasse zum Baugrundstück geführt werden könne, ohne die Grundstücke der benachbarten Eigentümer zu schädigen oder in Anspruch zu nehmen. Auch insoweit sei das Grundstück der Rekursgegnerin mangelhaft erschlossen. Die Erschliessung habe nicht nur für den Betrieb bzw. die vorgesehene Nutzung der Liegenschaft gewährleistet zu sein, sondern praxismässig auch für die Erschliessung der Baustelle während der Bauzeit.

Die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen) ist über die 4,50 m breite K.____strasse, Grundstück Nr. 010, sowie über den 4 m breiten Seitenarm der



K.____strasse (Stichstrasse) über Grundstück Nr. 007 sichergestellt. Angesichts dieser tatsächlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die beiden Strassenabschnitte auch für den Baustellenverkehr genügen werden, zumal die klassierte Stichstrasse bis unmittelbar zur Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Nr. 001 führt.

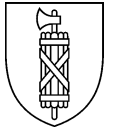
7.10 Zusammenfassend zeigt sich, dass eine hinreichende strassenmässige Erschliessung gegeben und die Rekurse diesbezüglich unbegründet sind. Soweit die Rekurrenten 2 mit Blick auf die Erschliessung eine Verletzung der Begründungspflicht annehmen, ist ihnen ebenfalls nicht zu folgen. Eine solche Verletzung ist unter den gegebenen Umständen nicht ersichtlich, zumal bereits das Verwaltungsgericht sich im Detail mit einzelnen Einwänden der Rekurrenten 2 auseinandergesetzt hatte.

8.

Die Rekurrenten 2 machen in ihrer Vernehmlassung vom 21. September 2020 geltend, die Vereinigung der Grundstücke bewirke, dass die Frage nach den Kinderspielplätzen für die Gesamtüberbauung wieder aufgeworfen werden müsse. Mit dem neuen Bauvorhaben sollen zwei Gebäude mit insgesamt acht Wohnungen erstellt werden. Sie verweisen auf Art. 12 Abs. 5 BauR in Verbindung mit Art. 73 BauG bzw. auf Art. 71 PBG.

8.1 Das Baudepartement erwog in BDE Nr. 2/2015 vom 14. Januar 2015 Erw. 9 zum zweiten Baugesuch, nach Art. 73 Abs. 1 und 2 BauG könne der Eigentümer beim Bau von Mehrfamilienhäusern verpflichtet werden, auf seinem Grundstück der Grösse angemessene, genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Bei Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen bestehe eine Pflicht dazu. Die Gemeinde habe konkret keinen Spielplatz für Kinder verlangt, weil sich das Baugrundstück in einem Einfamilienhausquartier befinde und der Sportplatz Stämpfli in der Nähe sei. Soweit die Rekurrenten befürchteten, dass die Kinder der Bewohner des Dreifamilienhauses vielmehr in ihren Gärten spielen würden, konnte das Baudepartement diese Befürchtung nicht teilen. Es bestehe beim vorliegenden Bauprojekt mit nur drei Wohnungen keine Pflicht zum Erstellen eines separaten Spielplatzes. Das benachbarte Mehrfamilienhaus weise zwar fünf Wohnungen auf und sei von der gleichen Bauherrin erstellt worden. Dessen Erstellung liege aber bereits mehrere Jahre zurück und auch sonst bestehe kein baulicher Zusammenhang zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern. Es liege daher im Ermessen der Baubehörde, das vorliegende Mehrfamilienhaus nicht als Einheit mit dem bereits bestehenden zu betrachten und im konkreten Fall auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes zu verzichten. Mit Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse sei es nicht abwegig anzunehmen, dass im vorliegenden Quartier genügend Platz für Kinder zum Spielen vorhanden sei.

8.2 In der Folge führte auch das Verwaltungsgericht aus, dass bei einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen keine gesetzliche Pflicht



zur Erstellung eines Kinderspielplatzes bestehe. Sodann war es gemäss Verwaltungsgericht nicht ersichtlich und nicht dargetan, inwiefern die vorerwähnte Beurteilung des Baudepartementes, wonach es im Ermessen der Beschwerdebeteiligten liege, von der Erstellungsverpflichtung abzusehen, rechtsfehlerhaft sein sollte. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten könne keine Rede davon sein, dass dieser Verzicht „kleine Kinder“ dazu zwingt, anstatt auf dem Baugrundstück oder dem nahegelegenen Schulhausareal entweder in Nachbars Garten oder auf der K.____strasse zu spielen (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 8).

8.3 Die Frage nach der Notwendigkeit von Kinderspielplätzen ist damit grundsätzlich beantwortet. Die zwischenzeitliche Vereinigung der Grundstücke ändert daran nichts bzw. auf die Grundstücksaufteilung kommt es jedenfalls in vorliegender Konstellation nicht wesentlich an. So oder anders bleibt es dabei, dass die Vorinstanz die beiden Mehrfamilienhäuser für die Frage nach der Notwendigkeit von Kinderspielplätzen nicht als Einheit betrachten musste. Ebenfalls nichts ändert das zwischenzeitliche Inkrafttreten von Art. 71 PBG, zumal sich daraus keine wesentlichen Neuerungen gegenüber Art. 73 BauG ergeben.

9.

Die Rekurrenten 2 bringen vor, sie hätten in ihrer Einsprache geltend gemacht, dass die Auflagen einzuhalten seien, welche die K.____ AG, Z.____, als sachverständiges Ingenieurbüro festgesetzt habe. Sie hätten mit der Auflage in der Baubewilligung das erhalten, was sie in der Einsprache gefordert hätten. Es sei daher geradezu widersinnig, wenn man die Einsprache abweise. Sie hätten nur darauf beharrt, dass die Auflagen des Büros K.____ AG auch in der allfälligen Baubewilligung vermerkt würden. In diesem Punkt könnten sie demgemäss nicht als unterliegende Partei angesehen werden, was namentlich bei der Kostenverlegung von Relevanz sei (vgl. Rekurs vom 6. April 2018 Ziff. III.4).

9.1 Grundsätzlich zutreffend ist, dass die Rekurrenten 2 im Einspracheverfahren die Einhaltung der von der K.____ AG empfohlenen Massnahmen verlangten. Auch die Vorinstanz verweist in ihrem Beschluss vom 20. März 2018 auf die Empfehlungen der K.____ AG (vgl. angefochtener Entscheid, S. 29, Erw. 4.6) und die entsprechende geotechnische Beurteilung der K.____ AG vom 13. Juni 2017 befindet sich in den Akten. Die Vorinstanz führt weiter aus, es werde "mittels Auflage in der Baubewilligung verlangt, dass ein erschütterungsarmes Verfahren zu wählen" sei und "die Erschütterungswerte gemäss der Norm SN 640312a einzuhalten" seien. Überdies werde "das Erstellen von Rissprotokollen an den Nachbarliegenschaften in die Auflage aufgenommen". Vor diesem Hintergrund kam die Vorinstanz zum Schluss, dass mit diesen Auflagen "keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB auf den Grundstücken zu erwarten" und "die diesbezüglichen Einsprachen abzuweisen" seien. Entsprechend verfügte die Vorinstanz eine die Pfahlfundation betreffende Auflage (vgl.



angefochtener Entscheid, S. 30 f., Beschluss Ziffn. 12 und 15). Gleichzeitig wies sie die öffentlich-rechtlichen Einsprachen sowie die Einsprachen wegen Verletzung von Art. 684 ZGB der Rekurrenten 2 vollumgänglich ab (Beschluss Ziffn. 2–8).

9.2 Die Rekurrenten 2 machen wie erwähnt geltend, sie hätten mit der Auflage in der Baubewilligung das erhalten, was sie in der Einsprache gefordert hätten, weshalb ihre Einsprache nicht hätte abgewiesen werden dürfen und was für die Kostenverlegung relevant sei. Dies trifft angesichts der vorerwähnten Umstände und mit Blick auf die öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Rekurrenten 2 zu: Die Vorinstanz formulierte hinsichtlich der geplanten Pfählung Auflagen, die zumindest teilweise bzw. implizit von den Rekurrenten 2 in deren Einsprache verlangt worden waren. Entsprechend hätte die Vorinstanz die öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Rekurrenten 2 nicht vollumfänglich abweisen, sondern im Sinn ihrer eigenen Erwägungen teilweise gutheissen und im Übrigen abweisen müssen. Die Ziffn. 2, 4 und 6 des angefochtenen Beschlusses sind entsprechend zu korrigieren.

9.3 Das Vorerwähnte gilt auch mit Blick auf die Rekurrenten 1. Auch sie thematisierten in ihrer Einsprachebegründung vom 25. August 2017 die geplante Pfahlfundation sowie Auflagen hinsichtlich Rammpfählungen bzw. schonendem Rammverfahren. Entsprechend wäre auch die öffentlich-rechtliche Einsprache der Rekurrenten 1 nicht abzuweisen, sondern im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen gewesen. Somit ist auch Ziff. 1 des angefochtenen Beschlusses zu korrigieren. Daran ändert nichts, dass die Rekurrenten 1 die Unrechtmässigkeit der vollständigen Abweisung ihrer Einsprache (statt teilweiser Gutheissung) unter dem Aspekt der Pfählung und diesbezüglicher Auflagen nicht explizit zum Gegenstand ihres Rekurses machten. Die diesbezügliche Korrektur des vorinstanzlichen Entscheids ist zufolge der umfassenden Überprüfungsbefugnis der Rekursinstanz gleichwohl und jedenfalls in vorliegender Konstellation gerechtfertigt, zumal sie am Ergebnis im Hauptpunkt (Aufhebung oder Bestätigung der Baubewilligung) nichts ändert.

9.4 Dass die Vorinstanz die – von ihr ebenfalls im Zusammenhang mit der geplanten Pfählung abgehandelten – privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 ZGB zu Unrecht abgewiesen haben könnte, ist nicht ersichtlich und machen die Rekurrenten auch nicht geltend; vielmehr erwähnen die Rekurrenten 2 ausdrücklich, dass sie lediglich die Einhaltung und Kontrolle der Auflage, welche das Ingenieurbüro K.____ AG der Bauherrschaft erteilt habe, verlangen würden. Mit Blick auf Art. 684 ZGB bleibt es damit beim vorinstanzlichen Beschluss und dessen Ziffn. 3, 5 und 7 bleiben unverändert bestehen.

9.5 Soweit die Rekurrenten 2 schliesslich von Auswirkungen der fraglichen Umstände auf den vorinstanzlichen Kostenspruch ausgehen, wird darauf zurückzukommen sein (vgl. sogleich).



10.

Die Rekurrenten 1 und 2 wenden sich schliesslich gegen die vorinstanzliche Kostenverlegung.

Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 seine Praxis zur Auferlegung der amtlichen Kosten im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren insoweit abgeändert, als die Kosten der zum Hauptgesuch akzessorischen Einsprache nicht gestützt auf Art. 95 Abs. 1 VRP von den Einsprechenden zu übernehmen sind, sofern die Einspracheerhebung nicht offensichtlich missbräuchlich erfolgt. Die verwaltungsgerichtliche Praxisänderung basierte ihrerseits auf einem bundesgerichtlichen Leitentscheid (BGE 143 II 467 vom 14. Juni 2017, in: Pra 2018 Nr. 94; darauf berufen sich auch die Rekurrenten 1). Damit lässt sich die Auferlegung von amtlichen Kosten für den erstinstanzlichen Einspracheentscheid nicht (mehr) halten. Die Rekurse erweisen sich in dieser Hinsicht (Kostenauflegung im Einspracheverfahren) als begründet. Der vorinstanzliche Beschluss ist diesbezüglich zu korrigieren und dessen Ziff. 10 aufzuheben (vgl. VerwGE B 2019/146 vom 13. August 2020 Erw. 13). Daran ändert nichts, dass der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 20. März 2018 datiert und der Vorinstanz in jenem Zeitpunkt die vorerwähnte Praxisänderung des Verwaltungsgerichtes nicht bekannt sein konnte. Bei diesem Ergebnis (Aufhebung der Kostenauflegung) spielt es ausserdem keine entscheidungswesentliche Rolle, ob die Vorinstanz den Rekurrenten auch aus anderen Gründen allenfalls zu Unrecht Kosten auferlegt hat (vgl. vorne, Erw. 9.5).

11.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die im angefochtenen Beschluss enthaltene Baubewilligung zu Recht erteilt wurde und die Rekurse diesbezüglich unbegründet sind. Hingegen hätte die Vorinstanz die öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Rekurrenten nicht vollumfänglich abweisen, sondern im Sinn ihrer Erwägungen teilweise gutheissen und im Übrigen abweisen müssen. Auch erweist sich die Auferlegung von Kosten im Einspracheverfahren zu Lasten der damaligen Einsprecher (und heutigen Rekurrenten) als unrechtmässig. Der angefochtene Beschluss ist in diesen Punkten zu korrigieren, im Übrigen jedoch zu bestätigen.

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. Gemäss Art. 95 Abs. 2 Satz 2 VRP hat jeder Beteiligte die Kosten zu übernehmen, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, deren rechtzeitige Geltendmachung ihm möglich und zumutbar gewesen wäre.

12.2 Die Entscheidgebühr wird angesichts der Umstände (zwei Rekursverfahren; kein Augenschein) auf Fr. 4'000.– festgelegt (vgl. Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5).



12.3 Für die Verteilung dieser amtlichen Kosten ist zunächst relevant, dass die Rekursgegnerin erst im Beschwerdeverfahren B 2019/140 ihr Baugesuch auf einen bewilligungsfähigen Stand brachte. Entsprechend berücksichtigte auch das Verwaltungsgericht das nachträgliche Vorbringen von Tatsachen, deren rechtzeitige Geltendmachung möglich und zumutbar gewesen wäre. Es auferlegte der dortigen Beschwerdeführerin (= Rekursgegnerin) die Hälfte der amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens (VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 4). Vorliegend kommt zwar hinzu, dass die Rekurrenten teilweise obsiegen. Jedoch beziehen sich die am angefochtenen Beschluss vorzunehmenden Korrekturen auf untergeordnete Nebenpunkte. Insgesamt rechtfertigt sich in den vorliegenden Rekursverfahren – wie schon im Beschwerdeverfahren B 2019/140 – die hälftige Teilung der amtlichen Kosten zwischen Rekurrenten und Rekursgegnerin. Somit bezahlt die Rekursgegnerin einen Anteil von Fr. 2'000.–. Die Rekurrenten 1 und die Rekurrenten 2 bezahlen unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 96^{bis} VRP) den sie je treffenden Anteil von Fr. 1'000.–.

12.4 Die Rekurrenten 1 leisteten im Rekursverfahren Nr. 18-2088 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.–, der in der Folge auf das Rekursverfahren Nr. 20-3504 übertragen wurde. Der ihnen auferlegte Kostenanteil von Fr. 1'000.– ist mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

12.5 Der Vertreter der Rekurrenten 2 leistete im Rekursverfahren Nr. 18-2178 einen Kostenvorschuss von ebenfalls Fr. 1'000.–, der in der Folge auf das Rekursverfahren Nr. 20-3496 übertragen wurde. Der den Rekurrenten 2 auferlegte Kostenanteil von Fr. 1'000.– ist mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

13.

Die Rekurrenten 1 und 2 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Die Rekursgegnerin war im Rekursverfahren Nr. 20-3496 seit dem 30. Oktober 2020 anwaltlich vertreten und sie stellte in diesem Verfahren ebenfalls ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Im Rekursverfahren Nr. 20-3504 sowie in den beiden zugrundeliegenden Rekursverfahren Nrn. 18-2088 und 18-2178 war die Rekursgegnerin demgegenüber weder vertreten noch stellte sie (Entschädigungs-)Anträge.

13.1 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; abgekürzt ZPO) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Nach Art. 108 ZPO hat unnötige Prozesskosten zu bezahlen, wer sie verursacht hat.



13.2 Vorliegend obsiegt die Rekursgegnerin zwar mehrheitlich, weil die Rekurse im Wesentlichen abzuweisen und nur in Nebenpunkten gutzuheissen sind. Wiederum gilt jedoch, dass die Rekursgegnerin ihr Baugesuch erst im Beschwerdeverfahren B 2019/140 auf einen bewilligungsfähigen Stand brachte, ihr dies aber schon früher möglich gewesen wäre. Damit hat sie unnötige Prozesskosten verursacht. Hinzu kommt, dass sie sich nur im Rekursverfahren Nr. 20-3496 anwaltlich vertreten liess und ihr nur geringe Kosten für die anwaltliche Vertretung entstanden sein können, zumal ihr Rechtsvertreter nur eine einzige, aus zwei Seiten bestehende Vernehmlassung erarbeiten musste (vgl. Vernehmlassung vom 21. Dezember 2020; zuzüglich ein Fristerstreckungsgesuch). Insgesamt rechtfertigt sich deshalb – trotz mehrheitlichem Obsiegen – keine Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung zugunsten der Rekursgegnerin und ihr Antrag im Rekursverfahren Nr. 20-3496 ist abzuweisen. Eine Umtriebsentschädigung wurde im Übrigen nicht beantragt, und ohnehin fehlen Angaben über getätigte (erhebliche) Aufwände.

13.3 Ein Anspruch der Rekurrenten auf ausseramtliche Entschädigung fällt unter den gegebenen Umständen (mehrheitliches Unterliegen) ebenfalls ausser Betracht. Ihre Anträge sind abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____, beide X.____, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

b) Der Rekurs von C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____, alle X.____, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

c) Der Beschluss und die Einspracheentscheide des Gemeinderates X.____ vom 20. März 2018 lauten neu wie folgt:

1. *Die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ und B.____, vertreten durch Rechtsanwalt Othmar Somm, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.*
2. *Die öffentlich-rechtliche Einsprache von C.____ und D.____, vertreten durch Fürsprecher Christoph Egli, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.*
3. *[unverändert]*
4. *Die öffentlich-rechtliche Einsprache von E.____, vertreten durch Fürsprecher Christoph Egli, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.*
5. *[unverändert]*



6. *Die öffentlich-rechtliche Einsprache von F.____ und G.____, vertreten durch Fürsprecher Christoph Egli, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.*
7. *[unverändert]*
8. *[unverändert]*
9. *[unverändert]*
10. **[aufgehoben]**
11. bis 52. *[unverändert]*

2.

- a) Die H.____ AG, Y.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.–.
- b) A.____ und B.____ bezahlen eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.–. Der von ihnen am 30. April 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird verrechnet.
- c) C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____ bezahlen eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.–. Der am 21. April 2018 von der Bartl Egli & Partner AG, Au, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird verrechnet.

3.

- a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- b) Das Begehren von C.____ und D.____, E.____ sowie F.____ und G.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c) Das Begehren der H.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin