



Fall-Nr.: B 2020/258
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 17.08.2021
Entscheiddatum: 13.06.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 13.06.2021

Baurecht, Art. 65 Abs. 1 BauG, Sonderbauvorschriften, Grenzabstand. Die besondere Vorschrift des anwendbaren Überbauungsplans aus dem Jahr 1955 zum Grenzabstand widerspricht dem übergeordneten Recht nicht und ist einer autonomen Auslegung und Anwendung zugänglich. Der längenbezogene Begriff der Gebäudefassade in dieser Bestimmung ist vom Begriff der Fassade, wie ihn die kantonalen Regeln zur Messung des Grenzabstandes von Gebäuden verwenden, zu unterscheiden. Insoweit ist die Rechtsprechung zum Begriff der Fassade – Umhüllungslinie, statisch tragende Funktion, Wärmedämmung – für die Auslegung des Begriffs der Gebäudefassade unbehelflich. Aus dem Umstand, dass ein Bauteil – wie eine Sonnenstore, eine Anbaute oder eine Vorbaute – den minimalen Grenzabstand nicht einhalten muss, kann noch nicht geschlossen werden, dass er bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen ist. Abzustellen ist auf den nach aussen in Erscheinung tretenden, oberirdischen Gebäudekörper (Verwaltungsgericht, B 2020/258).

Entscheid vom 13. Juni 2021

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

C.____ und D.____,

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law Franz-Xaver Ulrich, Baurecht Ulrich,
Alte Steinhauserstrasse 1, 6330 Cham,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli Brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

A.__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbureau Brunner & Dudli,
Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde X.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Wohnraumerweiterung)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

C.__ und D.__ sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. F0001,
Grundbuchkreis X.__, an der B.__strasse. Es liegt gemäss gültigem Zonenplan der
Stadt X.__ vom 6. November 2001 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2a)



St.Galler Gerichte

und im Perimeter des Überbauungsplans mit besonderen Vorschriften für das Gebiet beidseits des oberen Abschnittes der B.___strasse aus dem Jahr 1955. Es ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Vers.-Nr. F0003) und einem freistehenden Pavillon (Vers.-Nr. F0004) überbaut.

B.

Mit Baugesuch vom 12. August 2019 beantragten die Grundeigentümer beim Amt für Baubewilligung der Stadt X.___ den Abbruch des Pavillons sowie die Erstellung eines zweigeschossigen Erweiterungsbaus an der Ostseite des Wohnhauses samt Umgebungsanpassungen (act. 8/7/22). Das Gesuch lag vom 21. August bis 4. September 2019 öffentlich auf. Gegen das Bauvorhaben erhob A.___, Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Grundstücks Nr. F0002 am 29. August 2019 Einsprache (act. 8/7/20). Am 6. Dezember 2019 erteilte die Baubewilligungskommission der Stadt X.___ die Baubewilligung mit der Verpflichtung, das Dach nicht mit Kupferblech, sondern mit engobierten Ziegeln in dunkler Farbe einzudecken. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.___ wurde dementsprechend teilweise gutgeheissen. Die Baubewilligungskommission kam zudem unter anderem zum Schluss, das Projekt mit einem minimalen Abstand von 6.8 Metern zur Grenze des Grundstücks des Einsprechers verletze den gemäss den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans mindestens erforderlichen Grenzabstand nicht, weil die massgebende Fassadenlänge des Wohnhauses Vers.-Nr. F0003 14.34 Meter und der erforderliche Mindestabstand deshalb 6.78 Meter – 6 zuzüglich 0.78 Meter (ein Drittel der 12 Meter übersteigenden Fassadenlänge) – betrage.

C.

Gegen den am 6. Januar 2020 versandten Entscheid erhob A.___ am 20. Januar 2020 Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen. Das Baudepartement hiess den Rekurs am 10. Dezember 2020 gut und hob Baubewilligung und Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2019 auf mit der Begründung, das Projekt halte den mindestens erforderlichen Grenzabstand nicht ein. Die massgebende ostseitige Fassadenlänge des Wohnhauses betrage 16.06 Meter und der gemäss den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans geltende minimale Grenzabstand deshalb 7.35 Meter.

D.

C.___ und D.___ (Beschwerdeführer) erhoben gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 10. Dezember 2020 mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 28. Dezember 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung zu erteilen.



Eventualiter sei die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Vernehmlassung vom 8. Januar 2021 verwies die Vorinstanz auf den angefochtenen Rekursentscheid und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete am 25. Januar 2021 auf eine Vernehmlassung. A.__ (Beschwerdegegner) beantragte durch seinen Rechtsvertreter mit Vernehmlassung vom 5. März 2021, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) abzuweisen. Die Beschwerdeführer nahmen am 24. März 2021 Stellung, hielten an ihren Anträgen fest und reichten zusätzliche Beweismittel ein. Der Beschwerdegegner äusserte sich dazu mit Schreiben vom 16. April 2021. Die Beschwerdeführer verzichteten am 26. April 2021 ausdrücklich auf eine weitere Stellungnahme.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und die Vorbringen der Beschwerdeführer und des Beschwerdegegners zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind als Baugesuchsteller und Adressaten des angefochtenen Entscheids, mit welchem die ihnen von der Beschwerdebeteiligten erteilte Baubewilligung aufgehoben wurde, zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 10. Dezember 2020 wurde mit Eingabe vom 28. Dezember 2020 unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Weihnachten und Neujahr rechtzeitig erhoben und erfüllt formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 VRP sowie Art. 145 Abs. 1 Ingress und lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Die Vorinstanz hat das Baugesuch der Beschwerdeführer mit der Begründung, die geplante Erweiterung halte den gemäss den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans erforderlichen minimalen Grenzabstand gegenüber dem Grundstück der Beschwerdegegner nicht ein, als materiell baurechtswidrig beurteilt. Die Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass der Überbauungsplan mit den



St.Galler Gerichte

besonderen Vorschriften für das Gebiet beidseits des oberen Abschnittes der B.__strasse aus dem Jahr 1955 (interne Registernummer ...), in dessen Perimeter die Grundstücke Nrn. F0001 und F0002 liegen, nach wie vor gilt. Er erscheint zwar in der in der Rechtssammlung der Stadt veröffentlichten Liste nicht. Gemäss Auskunft der Beschwerdebeteiligten vom 27. Mai 2021 wurde dessen Aufhebung "zurückgestellt", so dass er weiterhin in Kraft ist. Er ist zudem auch im Geoportal in der Rubrik "Sondernutzungspläne, Aufarbeitung Gde X.__" mit der entsprechenden Registernummer erfasst.

Dass die besondere Vorschrift des Überbauungsplan zum Grenzabstand im Widerspruch zum geltenden *Bundesrecht* steht, wird von keiner Seite vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich. Da er nicht an das am 1. Oktober 2017 in Kraft getretene *Planungs- und Baugesetz* angepasst wurde, können dem Überbauungsplan auch die kantonalrechtlich gemäss Art. 73 ff. PBG vereinheitlichten baurechtlichen Begriffe und Vorschriften nicht entgegengehalten werden (vgl. Art. 175a Ingress und lit. c PBG). Das bis 30. September 2017 gültig gewesene *Baugesetz aus dem Jahr 1972* (nGS 32-47, BauG) verlangte zwar eine Anpassung der genehmigten Überbauungspläne mit den dazugehörigen Vorschriften (Art. 141 Abs. 2 BauG). Es überliess allerdings die Festlegung minimaler Grenzabstände den Gemeinden (vgl. Art. 56 Abs. 2 Satz 1 BauG) und enthielt einzig technische Regelungen darüber, wie Grenzabstände zu messen (Art. 56 Abs. 1 BauG) und allfällige Mehrlängenzuschläge zu berechnen sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es räumte den Gemeinden zudem die Möglichkeit ein, bei versetzten Bauteilen Unterschreitungen des Zuschlags bei entsprechendem Flächenausgleich zuzulassen; eine Verpflichtung zu einer solchen Regelung bestand aber nicht (vgl. Art. 65 Abs. 2 BauG).

Die Grenzabstandsvorschrift gemäss Art. 5 besV ist deshalb einer autonomen Auslegung und Anwendung zugänglich. Soweit sich die umstrittenen Rechtsfragen anhand dieser Bestimmung entscheiden lassen, kann offenbleiben, ob der Verweis in Art. 1 Abs. 2 besV auf die ergänzend anwendbare "geltende städtische Bauordnung" – im Zeitpunkt des Erlasses war jene aus dem Jahr 1923 in Kraft – statischer – so die Auffassung der Vorinstanz – oder dynamischer – so die Auffassung der Beschwerdebeteiligten – Natur ist.

3.

3.1.

Da das Grundstück Nr. F0001 an einem gegen Süden leicht abfallenden Hang liegt,



St.Galler Gerichte

erscheint das obere Geschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Vers.-Nr. F0003 auf der Ebene der nördlich verlaufenden B. __strasse als Erdgeschoss. Das darunterliegende, von Süden her als unteres wahrgenommene Geschoss liegt gegen Norden teilweise unter dem Terrain. In Übereinstimmung mit den Plänen wird nachfolgend das obere als Erdgeschoss, das darunterliegende als Untergeschoss bezeichnet.

Die nordöstliche Grundrisslinie des Gebäudes unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung verläuft – mit versetzten Bauteilen und grob vereinfacht beschrieben – ungefähr parallel zur Grenze zum Grundstück Nr. F0002 des Beschwerdegegners. Im Aufriss setzt sich die Nordostfassade des Erdgeschosses optisch von Süden gegen Norden entsprechend den Versetzungen aus drei Teilen zusammen, nämlich 6.60 Meter des Erweiterungsbaus, wovon 1.72 Meter gegen Süden über das Untergeschoss hinausführend, 5.82 Meter des bestehenden Wohnhauses sowie 3.64 Meter der im Übrigen in das Wohnhaus integrierten Garage, insgesamt 16.06 Meter. Das Untergeschoss liegt – wie dargelegt – teilweise unterhalb des Terrains und erscheint gegen Nordosten deshalb lediglich mit zwei Teilen, nämlich 4.88 Meter des Erweiterungsbaus und 2.7 (unterkant) bis 5.82 Meter (oberkant) des bestehenden Wohnhauses, zusammen 7.58 bis 10.70 Meter (vgl. dazu act. 8/7/26 und 27).

3.2.

Die *Beschwerdebeteiligte* hat ohne weitere Begründung (vgl. Ziffer 6 des Beschlusses der Baubewilligungskommission vom 6. Dezember 2019) für die Ermittlung der Länge des Gebäudes gegen Osten auf das Erdgeschoss des "Hauptgebäudes" (10.70 Meter, optisch umfassend 4.88 Meter Erweiterungsbaus und 5.82 Meter bestehendes Wohnhaus) und den nordseitigen "Anbau" (3.64 Meter, Teil der im Übrigen in den Wohnbereich integrierten Garage) abgestellt. Der das Untergeschoss überragende Teil des Erdgeschosses des Erweiterungsbaus (1.72 Meter) wurde – ohne weitere Begründung – nicht berücksichtigt. Die *Vorinstanz* hat letztere Teillänge ebenfalls einbezogen mit der Begründung, die Vorbaute im Obergeschoss des geplanten Erweiterungsbaus im Sinn eines Erkers beinhalte die Wärmedämmung und müsse deshalb miteingerechnet werden.

Die *Beschwerdeführer* beanstanden die Ermittlung der Länge der Gebäudefassade in



verschiedener Hinsicht. Zum einen möchten sie auf den effektiven – und nicht auf einen projizierten – Verlauf der Fassade abstellen. Deshalb sei von der abgestuften Fassade – Erweiterungsbau, bestehendes Wohnhaus, überragender Teil der integrierten Garage – für die Ermittlung des Grenzabstandes die Länge des längsten Abschnittes von 10.70 Meter massgebend. Zum andern machen sie geltend, die Teillänge der nach aussen führenden Seitenwände von 3.64 Meter der im Übrigen in den Wohnbereich des Erdgeschosses integrierten Garage sei nicht hinzuzurechnen, weil sie über keinerlei wärmedämmenden Eigenschaften verfüge. Werde der Begriff der Gebäudefassade synonym mit jenem der Länge des Gebäudes verwendet, dürften – anders als die Vorinstanz dies getan habe – Vorbauten, Erker und kleine An- und Nebenbauten nicht mitberücksichtigt werden. Der 1.72 Meter über das Untergeschoss hinausreichende Teil des Erdgeschosses sei als Erker des Erweiterungsbaus privilegiert und falle für die Bemessung der Länge des Gebäudes nicht in Betracht.

3.3.

Nach Art. 5 besV ist – soweit im Überbauungsplan nicht Abstände festgelegt sind – ein Grenzabstand von sechs Metern zu wahren (Satz 1); ist die Gebäudefassade länger als zwölf Meter, wobei eingeschossige Anbauten eingerechnet werden, so erhöht sich der einzuhaltende Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge; er muss jedoch nicht mehr als zehn Meter betragen (Satz 2). Der Begriff der "Gebäudefassade" steht im Zusammenhang mit dem mindestens einzuhaltenden Grenzabstand. Der Grenzabstand steht in Relation zur Höhe und Länge eines Gebäudes (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 626). Art. 65 Abs. 1 BauG, welcher den Begriff des "Mehrlängenzuschlags" definierte, knüpfte denn auch am Begriff der "Gebäuelänge" an. Von einem längenbezogenen Begriff der "Gebäudefassade" gehen auch die Beschwerdeführer aus (vgl. Ziffer 4 der Beschwerde).

Von diesem längenbezogenen Begriff der "Gebäudefassade" in Art. 5 besV und dem Begriff der "Gebäuelänge" in Art. 65 Abs. 1 BauG ist der Begriff der "Fassade", wie ihn die kantonalen Regeln zur Messung des Grenzabstandes von Gebäuden verwenden, zu unterscheiden. Nach kantonalem Recht gilt als Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und *Fassade* (vgl. Art. 56 Abs. 1 BauG und Art. 92 Abs. 1 PBG). Der Begriff der Fassade wird hier nicht in seiner längenbezogenen Bedeutung verwendet, sondern legt den



Anknüpfungspunkt für die Messung der Entfernung der Gebäudefassade zur Grenze fest. Insoweit ist die Rechtsprechung zum Begriff der Fassade – Umhüllungslinie, statisch tragende Funktion, Wärmedämmung (vgl. VerwGE B 2020/86 vom 6. November 2020 E. 3.2 und 4.1 mit Hinweisen) – für die Auslegung der Begriffe der "Gebäudefassade" und "Gebäuelänge" unbehelflich. Von Bedeutung kann der Begriff der "Fassade" allenfalls insoweit sein, als Teile, welche nicht als Fassade im Sinn von Art. 56 Abs. 1 BauG und der dargelegten Rechtsprechung gelten, innerhalb des minimalen Grenzabstandes liegen dürfen, mithin ein Abstandsprivileg gilt. Aus dem Umstand, dass ein Bauteil – wie eine Sonnenstore, eine Anbaute oder eine Vorbaute – den minimalen Grenzabstand allenfalls nicht einhalten muss, kann aber noch nicht geschlossen werden, dass er bei der Ermittlung der Gebäuelänge im Sinn von Art. 5 besV und Art. 56 Abs. 1 BauG nicht zu berücksichtigen ist.

3.4.

Bei der Auslegung und Anwendung des Begriffs der "Gebäudefassade" im Sinne der Länge des Gebäudes sind Sinn und Zweck sowohl des Erlasses eines Überbauungsplans als auch der Festlegung minimaler Grenzabstände zu berücksichtigen. Ein Überbauungsplan soll eine architektonisch und wohngygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen ermöglichen (vgl. VerwGE B 2005/99 vom 6. Dezember 2005 E. 3a mit Hinweis). Der minimale Grenzabstand soll einerseits die Einflüsse von Bauten auf Nachbargrundstücke mindern, wie Entzug von Licht und Sonne, Beeinträchtigung der Aussicht und andererseits im öffentlichen Interesse die Ästhetik sowie gesundheits- und feuerpolizeiliche Anliegen fördern (vgl. BGer 1C_396/2007 vom 5. Mai 2008 E. 4.5.3). Er liegt also nicht nur in einem allgemeinen öffentlichen Interesse, sondern hat regelmässig auch eine nachbarschützende Funktion und umschreibt insoweit auch die rechtlich geschützte Sphäre der Nachbarn (vgl. BGer 1C_93/2020 vom 19. Juni 2020 E. 4.3.3 mit Hinweis auf BGE 127 I 44 E. 2d). Im Vergleich zur Regelbauweise grosszügigere Grenz- und Gebäudeabstände dienen der weiterreichenden Gewährleistung der Aussicht und der Sichtbezüge für die benachbarten Grundstücke (vgl. dazu BGer 1C_108/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 6.4.2).

Bei den für die Ermittlung der Gebäuelänge im Zusammenhang mit der Bestimmung



des minimalen Grenzabstandes zu berücksichtigenden Gebäudeteilen rechtfertigt es sich deshalb, auf den nach aussen in Erscheinung tretenden, oberirdischen Gebäudekörper abzustellen (vgl. dazu BGer 1C_76/2014 vom 1. September 2014 E. 2.3). Lediglich – wie es den Beschwerdeführern vorschwebt – auf eine Teillänge eines gegenüber der Grenze aus versetzten Baukörpern bestehenden Gebäudes abzustellen, fällt deshalb von vornherein ausser Betracht. Da die äussere Erscheinung massgebend ist, rechtfertigt es sich, für die Ermittlung der Länge der Gebäudefassade die Fassaden der einzelnen abgesetzten Baukörper senkrecht auf eine Gerade zu projizieren (vgl. VerwGE 2013/50 und 51 vom 8. Juli 2014 E. 3.2.2). Art. 5 besV selbst sieht sodann vor, dass für die Länge der massgebenden Gebäudefassade auch eingeschossige Anbauten mitzuberücksichtigen sind. Da ein Überbauungsplan nach der Rechtsprechung Abweichungen von der Grundordnung nicht nur hinsichtlich Massen und Ziffern, sondern unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone auch hinsichtlich der Handhabung von Begriffen zulässt (vgl. VerwGE B 2005/99 vom 6. Dezember 2005 E. 3b/bb und 3e/dd), ist der Einwand der Beschwerdeführer, bei der Auslegung und Anwendung des Begriffes der Gebäudefassade müsse auf jenen der Länge des Gebäudes wie ihn die städtische Bauordnung verwende, abgestellt werden, unbehelflich. Dass für die Ermittlung von Gebäudelänge und Gebäudetiefe nach der Grundordnung allenfalls andere Regeln gelten, also beispielsweise Anbauten oder Vorbauten nicht berücksichtigt werden, ist deshalb für die Auslegung und Anwendung des Begriffes der "Gebäudefassade" in Art. 5 besV nicht von Bedeutung. Der gegen Süden 1.72 Meter über das Untergeschoss hinausführende Teil des Erweiterungsbaus auf der Ebene des Erdgeschosses erscheint abgesehen davon nicht als Vorbaute und insbesondere nicht als Erker, sondern macht den wesentlichen Teil dieses Wohngeschosses aus. Die Fläche des Zimmers von 10 Quadratmetern würde sich ohne diesen Teil auf rund die Hälfte verringern (vgl. act. 8/7/26). Ob der auf die Garage entfallende Abschnitt von 3.74 Metern als "wärmegeklämmt" zu bezeichnen ist, ist – wie dargelegt – für den längenbezogenen Begriff der "Gebäudefassade" nicht von Belang. Damit erübrigt es sich auch, ein Gutachten zur Isolation dieses Abschnitts einzuholen.

3.5.

Art. 5 besV stellt darauf ab, in welcher Länge ein Gebäude von aussen wahrgenommen wird. Das Wohnhaus der Beschwerdeführer erscheint von Osten her nur teilweise als



zweigeschossig, da der nördliche Teil des Untergeschosses unter Terrain verläuft. Prägend ist die Länge, in welcher die Baukörper des Erdgeschosses aus der Sicht des Nachbargrundstücks wahrgenommen wird. In ihrer Erscheinung hebt sich weder der auf die Garage entfallende Abschnitt von der weiteren Fassade des bestehenden Wohnhauses noch der über das Untergeschoss hinausreichende Abschnitt von der Fassade des Erweiterungsbaus ab. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht auf die von Osten wahrgenommene Länge des Erdgeschosses von insgesamt 16.06 Metern abgestellt. Die Beschwerdebeteiligte hat im Beschwerdeverfahren auf eine Vernehmlassung und auch auf die Stellung eines Antrags verzichtet. Sie macht insbesondere nicht geltend, der Entscheid ihrer Baubewilligungskommission, die von einer massgebenden *Länge des Gebäudes* von 14.34 Metern ausging, geniesse den Schutz ihrer Gemeindeautonomie.

Die Beschwerdeführer bringen – zu Recht – nicht vor, die *Berechnung des mindestens einzuhaltenden Grenzabstands* von 7.35 Metern stimme nicht mit der Vorgabe von Art. 5 besV überein oder widerspreche der kantonalen Regelung zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlags gemäss Art. 65 Abs. 1 aBauG. Sie gehen mittlerweile auch nicht mehr davon aus, der Grenzabstand sei eingehalten, weil der Abstand parallel zum Bauvorhaben 7.35 Meter betrage (vgl. Plan zum Baugesuch, act. 8/7/25) und nicht senkrecht zur Grenze (vgl. Art. 56 Abs. 1 aBauG) zu messen sei. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht festgestellt, der von den Beschwerdeführern projektierte Erweiterungsbau halte den erforderlichen minimalen Grenzabstand – zumindest teilweise – nicht ein. Die Beschwerdeführer machen schliesslich – ebenfalls zu Recht – weder für den projektierten Erweiterungsbau insgesamt noch insbesondere für die den erforderlichen minimalen Grenzabstand nicht einhaltenden Teile davon ein *Abstandsprivileg* geltend. Die Beschwerde erweist sich damit insgesamt als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

4.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Sie ist mit dem von den Beschwerdeführern in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.



Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer den Beschwerdegegner für deren ausseramtliche Kosten zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Dessen Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Ein pauschales Honorar von CHF 4'000 erscheint angemessen (vgl. Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b der Honorarordnung; sGS 963.75, HonO). Hinzu kommen Barauslagen von CHF 160 (vier Prozent von CHF 4'000; Art. 28^{bis} HonO) und die Mehrwertsteuer von CHF 320.30 (7,7 Prozent von CHF 4'160; Art. 29 HonO).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung mit ihrem Kostenvorschuss von CHF 3'500.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit CHF 4'160 zuzüglich Mehrwertsteuer.