



**Fall-Nr.:** B 2021/6  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 21.12.2021  
**Entscheiddatum:** 23.11.2021

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 23.11.2021**

**Verfahrensrecht, Strassenrecht, Bau- und Planungsrecht. Art. 45 VRP (sGS), 101 Abs. 2 StrG (sGS 731.1). Grundsätzlich sind Gemeinden zur Beschwerde legitimiert, sofern sie durch eigener Verwaltungsakte lokale Interessen zu wahren haben. Dies trifft beim Erlass von Sichtzonen zu. Allerdings ist das aktuelle Interesse zu verneinen, wenn die Beschwerdeführerin mit ihrem Begehren auf einen Entscheid auf Vorrat abzielt. Im konkreten besonderen Fall, wo eine Sichtzonenverfügung zur Diskussion gestellt ist, die auf einem verweigerten, unangefochten gebliebenen Bauprojekt gründet, fehlt es deshalb an einem aktuellen Interesse. Nichteintreten auf Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2021/6).**

**Entscheid vom 23. November 2021**

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichter Steiner und Verwaltungsrichter Zogg;  
Gerichtsschreiber Huber

Verfahrensbeteiligte

**Politische Gemeinde X.\_\_,**

**Beschwerdeführerin,**

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen** Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,



## St.Galler Gerichte

**Vorinstanz,**

**A.\_\_ und B.\_\_,**

**Beschwerdegegner 1,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Markus Neff, schochauer ag, Marktplatz 4,  
Postfach 547, 9004 St. Gallen,

**C.\_\_,**

**D.\_\_ und E.\_\_,**

**Beschwerdegegner 2 und 3,**

beide jeweils vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, Frey & Partner,  
Oberer Graben 16, Postfach 622, 9001 St. Gallen,

sowie

**F.\_\_,**

**Beschwerdebeteiligter,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11,  
Postfach 1733, 9001 St. Gallen,

Gegenstand

**Baubewilligung (Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage),  
Sichtzone, Korrekturbewilligung**



### Das Verwaltungsgericht stellt fest:

#### A.

Das Grundstück Nr. 0000\_\_, Grundbuch X.\_\_/Grundbuchkreis Q.\_\_, Y.\_\_-strasse 002\_\_, steht im Eigentum von F.\_\_. Es ist aktuell mit einem Einfamilienhaus bebaut und ist mit einer Zufahrt ab der nördlich des Grundstücks liegenden Y.\_\_-strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, erschlossen. Die Y.\_\_-strasse ist von Richtung Ost nach West abfallend. Auf der Y.\_\_-strasse herrscht ein Verkehrsregime mit Tempo 30 km/h. Die auf Grundstück Nr. 0000\_\_ bestehende Zufahrt zum Wohngebäude liegt an der östlichen Grundstücksgrenze (angrenzend zu Grundstück Nr. 0001\_\_) und weist heute eine Breite von rund 3,4 m bzw. 5,7 m (Einfahrtsbereich) auf (gemessen in: Geoportal, Karte "Amtliche Vermessung", Bodenbedeckungsfläche, einsehbar unter: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)). Die Sicht aus der Zufahrt ist durch beidseitige Bepflanzungen eingeschränkt (vgl. dazu streetview, einsehbar unter: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps); vgl. auch Geoportal Karte "Orthofoto 2019" sowie Beilage zu act. 21 der vorinstanzlichen Akten zu Verfahren Nr. 18-7222 [nachfolgend vi.-act. [Verfahrensnummer]], vi-act. 32 [18-7323], vi-act. 30 [18-7324], Foto "Y.\_\_-strasse. 17/21").

#### B.

##### B.a.

Nach Durchführung eines Vorverfahrens (vgl. vi.-act. 12 [18-7323] Beilagen 14 bis 30) nach Art. 91 f. des damals geltenden kantonalen Baugesetzes (BauG; nGS 8, 134) reichte F.\_\_ bei der städtischen Baukommission ein (undatiertes) Baugesuch (Baugesuch-Nr. 55415) ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (vgl. act. 54 der Akten der Baubewilligungskommission der Politischen Gemeinde X.\_\_ [nachfolgend gmde.-act]). Das Gesuch ging bei der Baubewilligungskommission am 28. November 2017 ein (vgl. gmde.-act. 54). Während der Auflagefrist erhoben u.a. C.\_\_ sowie D.\_\_, beide jeweils vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Frey, St.Gallen, sowie A.\_\_ und B.\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Neff, St.Gallen, öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Einsprachen. Die Baukommission der Stadt X.\_\_ wies mit Beschluss vom 10. August 2018 die Einsprachen ab bzw. verwies sie, soweit (auch) privatrechtliche Einsprachen erhoben wurden, an den Zivilrichter und erteilte F.\_\_ die Baubewilligung unter diversen Auflagen und Bedingungen. Gegen den sie betreffenden Beschluss erhoben je für sich A.\_\_ und B.\_\_ am 6. November 2018 (Verfahren Nr. 18-7222) sowie C.\_\_ am 9. November 2018 (Verfahren Nr. 18-7323) und D.\_\_ ebenfalls am 9. November 2018 (Verfahren Nr. 18-7324) durch ihre Rechtsvertreter



## St.Galler Gerichte

Rekurs beim Baudepartement (heute: Bau- und Umweltdepartement; vgl. XV. Nachtragsgesetz zum Geschäftsreglement der Regierung und der Staatskanzlei vom 29. Juni 2021; nGS 2021-066; in Vollzug ab 1. Oktober 2021). Nach Einholen von Amtsberichten und nach Durchführung eines Augenscheins sistierte das Baudepartement die Rekursverfahren auf Gesuch von F.\_\_ hin.

### **B.b.**

Am 13. September 2019 ordnete die Baubewilligungskommission der Stadt X.\_\_ zugunsten des Grundstücks Nr. 0000\_\_, im Eigentum von F.\_\_, und zulasten des Grundstücks Nr. 0001\_\_, im Eigentum von G.\_\_ und H.\_\_, eine Sichtzone an ("Anordnung einer Sichtzone zu Baugesuch Nr. 55415 [...]"; vi.-act. 1 [19-7628] Beilage 2). Dieser Beschluss wurde von der Baubewilligungskommission den betroffenen Grundeigentümern der Grundstücke Nrn. 0000\_\_ und 0001\_\_ am 16. September 2019 eröffnet und vom Baudepartement den Rekurrierenden der obengenannten Verfahren (vorstehende Ziffer B.a) am 18. September 2019 zugestellt (vgl. vi.-act. 31 [18-7222], vi-act. 46 [18-7323], vi.-act. 44 [18-7324]). Gegen den ihnen im Rekursverfahren zur Kenntnis gebrachten Beschluss vom 13. September 2019 erhoben daraufhin A.\_\_ und B.\_\_ durch ihren Rechtsvertreter am 27. September 2019 Rekurs (Verfahren Nr. 19-7628) beim Baudepartement (vgl. vi.-act. 1 [19-7628]).

### **B.c.**

F.\_\_ seinerseits reichte ein vom 18. Februar 2020 datiertes Gesuch (bei der Baukommission eingegangen am 11. März 2020; Baugesuchs-Nr. 55415.01) für eine Projektänderung (Erschliessung 2. Untergeschoss mit Autolift anstelle Rampe, Anpassungen Untergeschoss) zu Baugesuch Nr. 55415 ein (vgl. dazu und zum Folgenden vi.-act. 7 [20-6639] Beilagen 1 bis 37). Dagegen erhoben innert Auflagefrist am 1. April 2020 D.\_\_ und E.\_\_ einerseits und C.\_\_ andererseits, alle vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Frey, sowie A.\_\_ und B.\_\_, ihrerseits vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Neff, öffentlich-rechliche bzw. privatrechtliche Einsprachen bei der Baubewilligungskommission der Stadt X.\_\_, welche die Einsprachen mit Beschluss vom 3. Juli 2020 – unter Verweis der privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter – abwies, soweit sie darauf eintrat. Im nämlichen Beschluss erteilte die Baubewilligungskommission die Bewilligung für die Änderung zum Baugesuch Nr. 55415 gemäss Korrekturgesuch vom 11. März 2020 unter Auflagen und Bedingungen. A.\_\_ und B.\_\_ liessen durch Dr. Markus Neff dagegen am 24. August 2020 Rekurs beim Baudepartement erheben (Verfahren Nr. 20-6605). Je am 25. August 2020 reichten auch D.\_\_ und E.\_\_ (Verfahren Nr. 20-6638) einerseits sowie C.\_\_ (Verfahren



## St.Galler Gerichte

Nr. 20-6639) andererseits durch ihren Rechtsvertreter Rekurs beim Baudepartement ein.

### **B.d.**

Das Baudepartement vereinigte mit Entscheid vom 10. Dezember 2020 sämtliche bei ihm in dieser Sache hängigen oder damit zusammenhängenden Rekursverfahren (Verfahren Nrn. 18-7222, 18-7323, 18-7324, 19-7628, 20-6605, 20-6638 und 20-6639; dazu vorstehende Ziffern B.a bis B.c) und erledigte diese in einem einzigen Entscheid (act. 2 der Gerichtsakten [nachfolgend act. G]). Es schrieb darin die Rekurse von A.\_\_\_ und B.\_\_\_ (Verfahren Nr. 18-7222), C.\_\_\_ (Verfahren Nr. 18-7323) sowie D.\_\_\_ (Verfahren Nr. 18-7324) von der Geschäftsliste ab, soweit sie durch das Korrekturgesuch vom 11. März 2020 gegenstandslos geworden sind (act. G 2 Ziffer 1.a des Dispositivs). Die Rekurse von A.\_\_\_ und B.\_\_\_ (Verfahrens Nrn. 18-7222 und 20-6605) hiess es teilweise gut, soweit darauf eingetreten wurde (act. G 2 Ziffer 1.b des Dispositivs). Den Rekurs von A.\_\_\_ und B.\_\_\_ (Verfahren Nr. 19-7628) hiess das Baudepartement im Sinn der Erwägungen gut (act. G 2 Ziffer 1.c des Dispositivs). Ebenfalls gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wurde (act. G 2 Ziffern 1.d und 1.e des Dispositivs), hat das Baudepartement die Rekurse von C.\_\_\_ (Verfahren Nrn. 18-7323 und 20-6639) sowie von D.\_\_\_ (Verfahren Nr. 18-7324) bzw. D.\_\_\_ und E.\_\_\_ (Verfahren Nr. 20-6638). Ferner hob es die Beschlüsse der Baubewilligungskommission der Stadt X.\_\_\_ (Bau- und Einspracheentscheide) vom 10. August 2018 und 3. Juli 2020 auf (act. G 2 Ziffer 1.f des Dispositivs); ebenso den Beschluss der Baubewilligungskommission (Sichtzonenverfügung) vom 13. September 2019 (act. G 2 Ziffer 1.g des Dispositivs).

Das Baudepartement begründete die Gutheissung der Rekurse hauptsächlich damit, dass es dem Bauprojekt an einer hinreichenden Erschliessung mangle, weil die Sichtweite der geplanten Zufahrt in die Y.\_\_\_-strasse nicht gegeben sei (act. G 2 E. 9). Im Weiteren erachtete es den Niveaupunkt für nicht richtig ermittelt (act. G2 E. 10.1.1 f.), die zulässige Vollgeschosszahl wegen falsch ermittelter Attikageschossflächen als überschritten (act. G 2 E. 10.1.3) und die Baugesuchsunterlagen für unvollständig mit Blick auf fehlende Baugrubenpläne, und es bemängelte den im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung fehlenden geologischen Bericht (act. G 2 E. 10.1.4).

### **C.**

#### **C.a.**

Mit Eingabe vom 11. Januar 2021 erhob die Politische Gemeinde X.\_\_\_ (Beschwerdeführerin), vertreten durch den Stadtrat X.\_\_\_, Beschwerde gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 10. Dezember 2020 beim



## St.Galler Gerichte

Verwaltungsgericht (act. G 1). Am 9. Februar 2021 ergänzte sie ihre Beschwerde mit einer Begründung (act. G 5). Sie stellt darin die Rechtsbegehren, es sei Ziffer 1 lit. g des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Verfügung der Baubewilligungskommission vom 13. September 2019 betreffend Sichtzonen (Sichtzonenverfügung) zu bestätigen; eventualiter sei Ziffer 1 lit. g zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

### **C.b.**

Die Vorinstanz schloss am 19. Februar 2021 mit Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei (act. G 7). Rechtsanwalt Alex Keller, St.Gallen, nahm mit Schreiben vom 12. April 2021 (act. G 26) für F.\_\_ (Beschwerdebeteiligter) Stellung zur Beschwerde mit dem Antrag, die Beschwerde sei gutzuheissen, unter Kostenfolge zuzüglich Mehrwertsteuer. C.\_\_ (Beschwerdegegner 2), vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Frey, St.Gallen, antwortete mit Eingabe vom 14. April 2021 auf die Beschwerde (act. G 28) und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Mit gleichem Antrag und mit gleichlautender Begründung äusserte sich der nämliche Rechtsanwalt gleichentags für D.\_\_ und E.\_\_ (Beschwerdegegner 3) zur Beschwerde (act. G 29). Mit Eingabe vom 23. April 2021 (act. G 30) beantragen A.\_\_ und B.\_\_ (Beschwerdegegner 1) durch ihren Rechtsanwalt Dr. Markus Neff, St.Gallen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Politischen Gemeinde X.\_\_.

### **C.c.**

In ihrer Replik vom 17. Mai 2021 (act. G 33) hält die Beschwerdeführerin an ihrem Standpunkt fest. Mit Eingaben je vom 7. Juni 2021 (act. G 37 und G 38) duplizierten die Beschwerdegegner 2 und 3. Am 30. Juni 2021 reichten die Beschwerdegegner 1 Ausführungen zur Replik der Beschwerdeführerin ein (act. G 41). Die Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligte verzichteten stillschweigend auf weitere Stellungnahmen. Der Beschwerdeführerin wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den eingegangenen Vernehmlassungen der Beschwerdegegner zu äussern (act. G 42). Davon machte sie keinen Gebrauch.

### **C.d.**

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.



### Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

#### 1.

##### 1.1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben ([Art. 46 des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG, in Verbindung mit] Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 11. Januar 2021 (act. G 1) erfolgte unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (Art. 64 in Verbindung mit Art. 30 Abs. 1 VRP und Art. 145 Abs. 1 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 9. Februar 2021 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

##### 1.2.

Näher zu prüfen ist die Legitimation der Beschwerdeführerin.

##### 1.2.1.

Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP steht der zuständigen Behörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft das Beschwerderecht zur Wahrung öffentlicher Interessen zu. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. VerwGE 2020/55 vom 12. November 2020 E. 1 mit zahlreichen Hinweisen) ist eine politische Gemeinde zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch Setzung eigener Verwaltungsakte lokale öffentliche Interessen zu wahren hat (VerwGE B 2016/224 vom 5. Dezember 2019 E. 1 mit Hinweis auf Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, N 450 ff.; vgl. auch Geisser/Zogg in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 37 ff. zu Art. 45 VRP). Inhalt der strittigen Verfügung der Beschwerdeführerin ist das Festlegen einer Sichtzone für eine private Ein-/Ausfahrt in eine der kommunalen Hoheit unterstehende Gemeindestrasse (vgl. Art. 11 Abs. 1 des Strassengesetzes, sGS 731.1, StrG). Das Strassengesetz umschreibt zwar den Begriff der Sichtzone in Art. 101 Abs. 2 StrG als Bereich, der aus Gründen der Verkehrssicherheit für die freie Sicht offenzuhalten ist; er enthält aber – anders als bei der Regelung der Strassenabstände (s. dazu Art. 101 Abs. 1, Art. 104 bis 108 StrG) – keine weiteren konkretisierenden Vorgaben (wie bspw. Messweise, konkrete Masszahlen, Ausnahmetatbestände u.Ä.). Das kantonale Recht ermöglicht vielmehr ausdrücklich die Festlegung von Sichtzonen in kommunalen Reglementen (vgl. Art. 102



Abs. 1 lit. b) oder mittels Verfügungen (vgl. Art. 102 Abs. 1 lit. e StrG). Trotz anderslautender Auffassung der Beschwerdegegner 2 und 3 (vgl. act. G 28 und act. G 29 je Ziffer II.A.4.1) belässt die kantonale Vorschrift den Gemeinden insofern also einen erheblichen Beurteilungsspielraum bei der Festlegung von Sichtzonen für die in ihrer Hoheit liegenden Strassen. Damit erweist sich die eingangs genannte Voraussetzung im vorliegenden Fall als erfüllt (vgl. auch VerwGE 2008/10 vom 17. Juni 2008 E. 1 betreffend das Erteilen von Baubewilligungen), weil die Beschwerdeführerin den Standpunkt vertritt, die von ihr als zuständige Behörde erlassene Anordnung der Sichtzone sei rechtmässig und die Vorinstanz habe zu Unrecht und unter Verletzung des der Beschwerdeführerin zustehenden Ermessensspielraums einen Verstoss gegen die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (nachfolgen VSS-Normen) angenommen.

### 1.2.2.

Vorinstanz und Beschwerdegegner stellen allerdings die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin und damit das Vorliegen der Eintretensvoraussetzungen (auch) mit der Überlegung (zusammengefasst) in Frage, dass die Sichtzonenverfügung das rechtliche Schicksal der Baubewilligung teile, und dass weder die Beschwerdeführerin noch insbesondere der Beschwerdebeteiligte den vorinstanzlichen Entscheid – soweit damit auch (und zudem aus zusätzlichen, anderen Gründen) die Baubewilligung gesamthaft aufgehoben worden sei – nicht angefochten habe (vgl. act. G 7 Ziffer II/a; act. G 28 Ziffer II/4.3, act. G 29 Ziffer II/4.3; act. G 30 Ziffer II/A). Daher fehle es der Beschwerdeführerin an einer eigenen Beschwer, weshalb auf die Beschwerde mangels Anfechtungsobjekt nicht eingetreten werden könne (vgl. act. G 7 Ziffer II/a; act. G 28 Ziffer II/4.3, act. G 29 Ziffer II/4.3; act. G 30 Ziffer II/A).

Der Beschwerdebeteiligte (bzw. Baugesuchsteller) hält hingegen dafür (vgl. act. G 26 Ziffer II/A), dass er weiterhin sein Grundstück 0000\_\_ einer Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern zuführen wolle. Für diese Überbauung bleibe die im vorgängigen Baugesuchsverfahren geplante Zufahrt massgebend, weil – dem Amtsbericht des Tiefbauamtes vom 20. Mai 2019 (vi.-act. 19 [18-7222], Beurteilung geplante Grundstückszufahrt, S 3 f.) entsprechend – für die verkehrssichere strassenmässige Erschliessung des Grundstücks 0000\_\_ in Bezug auf Lage und Ausgestaltung der Zufahrt keine Alternative vorhanden sei. Mangels Alternativen für die geplante Zufahrt sei das aktuelle Interesse der Beschwerdeführerin – und indirekt des Beschwerdebeteiligten – am Erhalt der streitigen Sichtzone für die weiterhin geplante Zufahrt auf Grundstück 0000\_\_ und damit an der Aufhebung des angefochtenen



Entscheid der Vorinstanz gegeben. Ein weiteres Interesse ergebe sich daraus, dass bei der von der Vorinstanz geforderten weitreichenden Sichtzone nicht nur der strassenbegleitende Grünraum im Innenkurvenbereich der Y.\_\_-strasse weitgehend entfernt werden müsste. Vielmehr würde sich eine rechtsgleiche Praxis im ganzen Siedlungsraum negativ auf die strassenbegleitenden Grünräume auswirken und zudem die Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten vieler Grundstücke einschränken.

Die Beschwerdeführerin geht davon aus (vgl. act. G 33 Ziffern 3 f.), dass sich ihre Legitimation direkt aus Art. 45 Abs. 2 VRP ergebe. Unbestrittenermassen sollten mit der Beschwerde ausschliesslich wichtige bzw. grundsätzliche öffentliche und städtische Interessen im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung gewahrt werden, welche sich unmittelbar aus der Gemeindeautonomie ergäben. Es gehe hier gerade nicht um die privaten Interessen einer Bauherrschaft oder um ein öffentliches Interesse im Einzelfall bzw. im Zusammenhang mit einem einzelnen Bauvorhaben. Dementsprechend spiele es für ihre Beschwerdeberechtigung in Bezug auf die Sichtzonenverfügung weder eine Rolle, ob die Bauherrschaft gegen den für sie negativen Rekursentscheid eine Beschwerde eingereicht habe oder nicht, noch komme es darauf an, dass die Rekursinstanz gemäss Ziffer 1 lit. f des Rekursentscheides die Beschlüsse der Baubewilligungskommission vom 10. August 2018 und 3. Juli 2019 gesamthaft aufgehoben habe. Vielmehr bilde die Sichtzonenverfügung der Baubewilligungskommission vom 13. September 2019 – dies lasse sich auch dem Entscheiddispositiv im Rekursentscheid entnehmen – eine eigenständig anfechtbare Verfügung, gegen welche im Übrigen ebenfalls habe Rekurs erhoben werden müssen bzw. welche mit separatem Rekurs angefochten worden sei. Auch aus materiellrechtlichen Gründen müsse, worauf auch der Rechtsvertreter der Beschwerdebeteiligten zu Recht hinweise, eine solche Anfechtung möglich sein, weil in jedem Fall eine Prüfung der verfügungsweise durch das Amt für Baubewilligungen festgelegten Sichtzone unabhängig von einem konkreten Bauvorhaben auf deren Rechtmässigkeit hin zu ermöglichen sei. Es könne auch keine Rede davon sein, dass die im Rahmen des Rekursverfahrens von der Baubewilligungskommission erlassene Sichtzonenverfügung verfahrensrechtlich derart eng mit den gleichzeitig aufgehobenen Baubewilligungen verknüpft sei, dass sie zwangsläufig deren Schicksal teile. Die erlassene Sichtzonenverfügung werde nicht bereits deshalb gegenstandslos und nicht anfechtbar, weil der Beschwerdebeteiligte das Bauprojekt nicht mehr weiterverfolge. Schliesslich, dies ergebe sich aus der Begründung im Rekursentscheid, werde, anders als mit den anderen Aspekten des Bauvorhabens, ohne substantielle Begründung unverhältnismässig und rechtswidrig in die ihr zustehende verfassungsrechtliche



Gemeindeautonomie eingegriffen und damit die pflichtgemässe Ausübung des ihr als Stadt zustehenden Ermessens in unzulässiger Weise beschränkt oder verhindert.

### 1.2.3.

Soweit überblickbar ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts für die Bejahung der Legitimation einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft in Bausachen unerheblich, ob die Interessen der beschwerdeführenden Gemeindebehörde gleichgerichtet oder gegenläufig zu den Interessen des Baugesuchstellers sind, d.h. gleichgültig ob pro oder contra Verfügungsadressat Beschwerde erhoben wird. Entsprechend bejahte das Verwaltungsgericht vereinzelt die Legitimation im Beschwerdeverfahren eines Gemeinwesens sogar dann, wenn die von der kommunalen Behörde erteilte, von der Rekursinstanz aber aufgehobene Bewilligung zwar von der Gemeindebehörde, nicht aber von den Baugesuchstellenden beim Verwaltungsgericht angefochten wurde (so VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005; vgl. auch VerwGE B 2015/2015 vom 20. Dezember 2016 [wo allerdings gegen den für die Baugesuchstellenden negativen Rekursentscheid des Baudepartements neben der Baubewilligungsbehörde auch von diesen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben wurde, jedoch nur in Bezug auf die Kostenverlegung [VerwGE 2015/123 vom 20. Dezember 2016]; vgl. dagegen M. Pflüger, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Auflage 2020, N 29 zu Art. 65 VRP BE mit Hinweis auf BVR 1991 S. 352 E. 2b, wonach das Interesse der Gemeindebehörde an einer Beschwerde dahinfällt, wenn sich der Baugesuchsteller durch Rückzug seines Gesuchs oder durch Nichtanfechten eines Bauabschlags dafür entscheidet, auf die Verwirklichung seines Vorhabens zu verzichten; so auch M. Bertschi, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, N 84 zu § 21 VRG ZH mit Hinweisen, welcher der Gemeinde in solchen Fällen das aktuelle Interesse abspricht; in diese Richtung auch BGer 1P.346/2006 vom 14. August 2006 E. 1.2 f., wo die Frage allerdings offengelassen wurde). Insofern spielt für die Legitimation einer im Rahmen ihrer Verfügungskompetenz handelnden Gemeindebaubehörde im Grundsatz keine Rolle, dass der Beschwerdebeteiligte (als Adressat und Bauherr) den Bauabschlag nicht weitergezogen hat. Dabei kann offenbleiben, ob die beiden hiavor erwähnten Urteile des Verwaltungsgerichts einschlägig sind, weil im konkreten Fall so oder anders eine davon abweichende besondere Konstellation vorliegt: Die strittige verbindliche Anordnung der Sichtzone stützt sich auf das Strassengesetz, und sie ist offenkundig auf die gemäss Baugesuch geplante neue Zufahrt abgestimmt. Sie nimmt aber nicht auf die heute, ohne Berücksichtigung der neu geplanten Zufahrt bestehende Situation Bezug, wo es zudem an einer rechtlichen Sicherstellung der Sichtzone in



westlicher Richtung fehlt und diese aktuell infolge der derzeitigen Bepflanzung gleichfalls nicht gegeben ist. Sodann spricht auch die streitgegenständliche Anordnung selbst für eine geplante neue Zufahrt. So beruht die umstrittene Festlegung der Sichtweite zum einen auf dem Situationsplan gemäss Baugesuch, und zum andern nimmt die Verfügung ausdrücklich auf das Baugesuch (Bezeichnung des Gegenstands und Schilderung des Sachverhalts) Bezug. Der abschlägige Rekursentscheid betreffend Baugesuch selbst (inklusive der darin geplanten geänderten Zufahrt und der Änderungen hinsichtlich der westlich der Zufahrt gelegenen aktuellen Bepflanzung entlang der Y.\_\_-strasse) ist indessen, wie erwähnt, unangefochten geblieben. Anders als bei den oben angeführten Entscheiden des Verwaltungsgerichts bildet somit nicht zugleich der Bauabschlag Gegenstand des Beschwerdeverfahrens, sondern lediglich die verfügte Sichtzone. Entsprechend kann aber mit der vorliegenden Beschwerde gegen die Sichtzone auch kein gegenteiliges Ergebnis in Bezug auf den Bauabschlag erreicht werden. Worin das Interesse der Stadt an der Bestätigung der von ihr verfügten Anordnung für eine erst geplante neue Einfahrt noch bestehen soll, ist unter den gegebenen besonderen Umständen nicht ersichtlich. Vielmehr mangelt es der mit Blick auf das Bauvorhaben angeordneten Sichtzone angesichts des unangefochten gebliebenen Bauabschlags inhaltlich an einer Rechtfertigung, und zwar ungeachtet des Umstands, dass nach Auffassung des Beschwerdebeteiligten die geplante, aber nicht realisierte Einfahrt die einzige mögliche Zufahrtslösung sein soll. Der Erlass einer Sichtzone für ein mögliches geplantes Bauvorhaben kommt jedoch einer eigentlichen Verfügung "auf Vorrat" gleich. Einem Beschwerdeführer, der mit seinem Begehren auf eine Entscheidung auf "Vorrat" abzielt, fehlt es indessen regelmässig an einem aktuellen Interesse (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 400; Geisser/Zogg in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 15 zur Art. 45 VRP; Pflüger in: Herzog/Daum [Hrsg.], a.a.O., N 18 zu Art. 65 VRP BE). Das muss entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Ansicht auch dann gelten, wenn eine Gemeinde als Beschwerdeführerin auftritt und sie öffentliche Interessen verfolgt bzw. im massgeblichen Bereich über eigene Verfügungskompetenz verfügt. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb an der Klärung der von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Rechtsfragen unter diesem Gesichtspunkt noch ein aktuelles Interesse bestehen könnte. Sie bringt auch nichts vor, weshalb ausnahmsweise auf diese Eintretensvoraussetzung verzichtet werden könnte (vgl. zu den Ausnahmen vom Erfordernis eines aktuellen Interesses Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 401; Geisser/Zogg, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 15 zu Art. 45 VRP). Zwar dürfte für die Beschwerdeführerin an der Klärung der von ihr aufgeworfenen Frage ein grundsätzliches Interesse bestehen, weil sich diese jederzeit unter ähnlichen oder gleichen Umständen wieder stellen könnte. Hingegen macht die



Beschwerdeführerin gerade nicht geltend, dass es im Einzelfall nicht möglich sein sollte, die umstrittene Art und Weise der Sichtweitenbestimmung rechtzeitig gerichtlich überprüfen lassen zu können. Solches liegt auch nicht auf der Hand. Mangels aktuellen Interesses kann nach dem Gesagten auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

### 2.

#### 2.1.

Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz 769). Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 3'000.-- (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf die Erhebung wird verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP).

#### 2.2.

Angesichts des Verfahrensausganges haben weder die Beschwerdeführerin, noch die Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligte, der die Gutheissung der Beschwerde beantragte, einen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz 829); die Vorinstanz stellte auch keinen entsprechenden Antrag. Hingegen kommt ein solcher Entschädigungsanspruch den Beschwerdegegnern zu. Deren Rechtsvertreter reichten keine Kostennote ein. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Eine Entschädigung von CHF 4'000.-- für das Beschwerdeverfahren erscheint als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, HonO, sGS 963.75). Dem Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 ist somit eine Entschädigung von CHF 4'000.-- (zuzüglich Barauslagen von CHF 160.-- [4%; Art. 28bis HonO] und Mehrwertsteuer [Art. 29 HonO]) zuzusprechen. Weil der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 2 und 3 ein Doppelmandat innehat und dessen Eingaben jeweils wortgleich waren, fiel dessen Aufwand pro Mandant geringer aus. Es rechtfertigt sich deshalb, den Beschwerdegegnern 2 und 3 jeweils nur die Hälfte der als angemessen festgesetzten Entschädigung, d.h. je CHF 2'000.-- (zuzüglich Barauslagen von CHF 80.-- [4%]), zuzusprechen; mangels Anträgen ohne Mehrwertsteuer (vgl. Art. 29 HonO). Zahlungspflichtig ist die Beschwerdeführerin.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:**

#### 1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.



### 2.

Der Beschwerdeführerin werden die amtlichen Kosten von CHF 3'000.-- auferlegt; auf die Erhebung wird verzichtet.

### 3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegner 1 ausseramtlich mit CHF 4'000.-- zuzüglich Barauslagen (CHF 160.--) und Mehrwertsteuer, sowie die Beschwerdegegner 2 und 3 ausseramtlich je mit CHF 2'000.-- zuzüglich Barauslagen (je CHF 80.--), ohne Mehrwertsteuer.