

# **SG\_PUBLIKATIONEN 16-5641 / 16-5642 / 16-5643 / 16-5673 vom 4. November 2020**

SG Gerichte, 2020-11-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_16-5641\\_\\_\\_16-5642\\_\\_\\_16-5643\\_\\_\\_16-5673](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_16-5641___16-5642___16-5643___16-5673)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 16-5641 / 16-5642 / 16-5643 / 16-5673 du 4 novembre 2020

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 16-5641 / 16-5642 / 16-5643 / 16-5673 del 4 novembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die vier Rekursverfahren 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).

### **E. 1.2**

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

### **E. 1.3**

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 10/20

## **E. 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). Gestützt auf Art. 173 PBG werden die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (Art. 173 Abs. 1 PBG). Vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist (Art. 173 Abs. 2 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am

## **E. 5**

Die Rekurrentin macht eine Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer geltend.

### **E. 5.1**

Das Baugrundstück liegt nach dem geltenden Zonenplan in der Kernzone K5a und im Plangebiet des Überbauungsplans D.\_\_\_\_ mit besonderen Vorschriften (besV). Gemäss diesem Plan ist das Baugrundstück dem Baugebiet B4 zugeordnet. Demnach ist die maximale Geschosshöhe wie folgt beschränkt: zwei Untergeschosse, vier Vollgeschosse, kein Dachgeschoss. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe ist auf 46,60 m ü. M. festgelegt (Art. 3 besV). In Art. 4 besV wird die konkrete Nutzung der verschiedenen Geschosse bestimmt. Für das Baugebiet B4 ist die Nutzung der Untergeschosse offen, im Erd- und ersten Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben. Im zweiten

und dritten Obergeschoss ist sowohl eine gewerbliche wie auch eine Wohnnutzung möglich. Die Ausnützung für den Baubereich B4 beträgt 695 m<sup>2</sup>, wobei zusätzliche 175 m<sup>2</sup> nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

### **E. 5.2**

Das Baugesuch weist eine anrechenbare Fläche von insgesamt 722,08 m<sup>2</sup> aus (Gewerbe: 690,21 m<sup>2</sup> und Wohnen: 31,87 m<sup>2</sup>).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 13/20

Die Rekurrentin stört sich nun daran, dass die Gesuchsunterlagen verschiedene Flächenmasse ausweisen würden, woraus ein Unterschied von 4 m<sup>2</sup> resultiere. Weiter werde der Aufgang zur Dachterrasse nicht angerechnet, obwohl sich dort ein anrechenbarer Vorraum mit einer anrechenbaren Fläche befinde. Damit werde die insgesamt zulässige Fläche überschritten.

### **E. 5.3**

Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in der Begründung selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Rekurrenten haben demnach im Rekurs selbst konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. An der Rekursinstanz ist es lediglich zu prüfen, ob die geltend gemachten Einwände stimmen, nicht aber, selber nach (Berechnungs-)Fehlern zu suchen, die nicht offensichtlich sind.

### **E. 5.4**

Die Rekurrentin vergleicht die Berechnung nach Art. 61 BauG gemäss "bgf nach sia 416" vom 10. August 2016 mit den Flächenangaben gemäss Plan "grundriss+schnitt 1:100" vom 14. März 2016. Nach diesem Plan weise das Erdgeschoss eine Fläche von 152,96 m<sup>2</sup> statt 148,89 m<sup>2</sup> gemäss Bruttogeschossflächenberechnung aus. Dabei übersieht die Rekurrentin aber, dass der Grundriss- und Schnittplan nicht die für die Ausnutzungsziffer relevanten Flächen, sondern die gesamte Grundrissfläche ausweist, weshalb sich ein Vergleich zwischen den beiden Plänen von vornherein nicht anbietet. Dazu kommt, dass sie im Grundriss- und Schnittplan lediglich die Flächen "gewerbe", "aufenth./gard.", "wc iv" und "vorraum" zusammengezählt hat, die "treppe" und den dazugehörigen "vorraum" aber unberücksichtigt lässt, obwohl dieser, wie es im Baugesuch gemäss "bgf nach sia 416" richtig erfolgt ist, nach Art. 61 Abs. 2 BauG ebenfalls für die Ausnutzungszifferberechnung zu berücksichtigen ist. Mithin ist die von der Rekurrentin selbst errechnete Fläche von 152,96 m<sup>2</sup> von vornherein nicht relevant. Auf dem Dachgeschoss befinden sich entgegen der Behauptung der Rekurrentin keine anrechenbaren Flächen, zumal es sich beim "verasonn dachausstieg" gemäss Grundriss- und Schnittplan 1:100 lediglich um einen Deckel über dem Treppenaufgang handelt, der bei Benützung der Dachterrasse geöffnet werden muss. Der "vorraum" vor dem Lift ist nicht umschlossen und somit für die Ausnutzungsberechnung unbeachtlich. Dementsprechend ist auch die Treppe zum Dachgeschoss nicht anzurechnen. Ohne weitere spezifische Rügen oder konkrete Indizien die Ausnutzungszifferberechnung betreffend ist somit davon auszugehen, dass die Angaben gemäss Berechnung der Gesuchstellerin stimmen, weshalb das Bauvorhaben die Ausnutzungsziffer gemäss Art. 6 besV einhält. Jedenfalls bieten die geltend gemachten

"unterschiedlichen" Flächenangaben keinen Anlass, dass die Vorinstanz die ausgewiesenen Flächenmasse im Detail hätte vertieft überprüfen müssen, wie die Rekurrentin der Baubehörde vorwirft.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 14/20

## **E. 6**

Die Rekurrentin rügt die Ausnahmegewilligung des Strasseninspektors für die Unterschreitung des Strassenabstands. Weiter macht sie geltend, dass der Werbepylon auch den Sondernutzungsplan D.\_\_\_\_ verletze.

### **E. 6.1**

Sondernutzungspläne haben den Zweck, die im Rahmennutzungsplan enthaltene planungs- und baurechtliche Grundordnung in bestimmten Teilräumen zu ergänzen, weiter zu verfeinern oder – im zulässigen Rahmen – abzuändern (B. DEILLON, in Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, a.a.O., Art. 23 N 1). Der Sondernutzungsplan D.\_\_\_\_ legt mit Markierungslinien gemäss Art. 24bis BauG Baubereiche fest, in welchen die Lage und die höchstzulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festgelegt werden. Sie gehen unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Überbauungsplan allen anderen Abstandsvorschriften vor (Art. 24bis Abs. 2 BauG). Dies bedeutet, dass vorbehaltlich einer anderen Regelung im Überbauungsplan bis an die Markierungslinien gebaut werden darf, nicht aber gebaut werden muss (HEER, a.a.O., N 151).

### **E. 6.2**

Der Sondernutzungsplan D.\_\_\_\_ sieht auf dem Baugrundstück den Baubereich B4 vor. Zu den Baulinien (richtig: Markierungslinien) führt Art. 7 besV aus, dass ausserhalb der Erdgeschossbaulinie Abstützungen zulässig sind. Im Baubereich B4 legt der Plan zudem gegenüber der Kantonsstrasse für das Erdgeschoss und für die Ober- und Untergeschosse separate Markierungslinien fest, was zur Folge hat, dass das Erdgeschoss zu Gunsten eines Fussgängerbereichs zurückspringen muss. Der vorgelagerte Bereich bis zur Kantonsstrasse ist als Verkehrsfläche und Fussgängerbereich ausgeschieden. Die Fussgängerbereiche sind nach Art. 12 Abs. 1 besV von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten. Vorbehalten bleiben die im Plan bezeichneten gemischten Verkehrs- und Fussgängerbereiche. Die Aussenraummöblierung und die Beleuchtung haben nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen (Art. 21 Satz 3 besV).

### **E. 6.3**

Kommt der Neubau wie hier gegenüber der Kantonsstrasse innerhalb eines mit Markierungslinien ausgeschiedenen Baubereichs zu liegen, ist nach dem Gesagten keine Ausnahmegewilligung des Kantons nötig, wenn dadurch der strassenrechtliche Strassenabstand unterschritten wird; die sondernutzungsrechtlichen Markierungslinien gehen in diesem Fall dem Strassenabstand vor. Die für die Abweichung nötige Interessenabwägung hat der Kanton bereits im Rahmen seiner Genehmigungsverfügung zum Überbauungsplan D.\_\_\_\_ gemacht. Der geplante Werbepylon soll vorliegend aber nicht bloss im strassenrechtlichen Strassenabstand, sondern zusätzlich ausserhalb des sondernutzungsrechtlichen Baubereichs im Verkehrs- und Fussgängerbereich zu stehen kommen. Vor einer ausnahmsweisen Bewilligung des Strasseninspektors wäre somit von der Baubehörde vorab zu prüfen gewesen, ob auch vom Überbauungsplan ausnahmsweise

abgewi- chen werden kann. Allerdings müsste für eine solche ausnahmsweise

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 15/20

Bewilligung eine Ausnahmesituation vorliegen, was vorliegend nicht geltend gemacht wird und auch sonst nicht erkennbar ist. Daran ändert auch nichts, dass der Vorplatz wegen den beibehaltenen Stufen ohne- hin nicht für die Zulieferung benützt werden kann und die Fussgänger auch um den Pylon herumgehen können, wie die Rekursgegnerin vor- bringen lässt. Ebenso wenig zu überzeugen vermag ihr Vorbringen, dass die säulenförmig aufragende Werbeanlage am vorgesehenen Standort allein schon aus Wettbewerbsgründen nötig sei, weil die Re- kurrentin auf dem Nachbargrundstück ebenfalls eine solche habe im Strassenabstand aufstellen dürfen. Aus wirtschaftlichen Gründen liesse sich eine Ausnahmebewilligung höchstens rechtfertigen, wenn ein Unternehmen ohne eine solche Bewilligung in Frage gestellt oder zumindest ernsthaft gefährdet wäre. Rein finanzielle Erwägungen wie hier genügen für die Annahme einer Ausnahmesituation jedoch ge- nauso wenig (HEER, a.a.O., N 736) wie der Umstand, dass der Wer- bepylon der Rekurrentin wohl ebenfalls nicht hätte bewilligt werden dürfen, da der Überbauungsplan D.\_\_\_\_ in jenem Bereich ebenfals kei- nen Baubereich, sondern lediglich Flächen für Fussgänger, Grünflä- chen und hochstämmige Bäume vorsieht.

#### **E. 6.4**

Soweit die Rekursgegnerin in der Verweigerung des Werbepy- lons eine Ungleichbehandlung sieht, sei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen. Demnach geht der Grundsatz der Gesetz- mässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleich- mässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand allein, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abwei- chend vom Gesetz behandelt zu werden. So legt die Rekursgegnerin denn auch nicht dar, dass die Baubehörde Werbeanlagen in ihrem Ho- heitsgebiet in ständiger Praxis vom Gesetz abweichend bewillige und zudem zu erkennen gebe, auch inskünftig nicht gesetzeskonform ent- scheiden zu wollen. Sodann könnte bei nur gerade zwei isolierten Fäl- len von Vornherein nicht von einer ständigen Praxis gesprochen wer- den (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_186/2020 vom 17. August 2020 Erw. 4.2 f.). Und schliesslich würde der Vorinstanz mit diesem Ent- scheid auch klargemacht, dass in einem solchen Fall ihre Praxis falsch und zu ändern wäre.

#### **E. 6.5**

Nach dem Gesagten ergibt sich somit, dass die Baubewilligung des Werbepylons in der sonderbaurechtlichen Verkehrs- und Fuss- gängerfläche nicht bestätigt werden kann.

#### **E. 7**

Die Rekurrentin rügt, dass sich die im Bauplan vorgesehenen gedeck- ten Containerplätze ausserhalb des sonderbaurechtlichen Baube- reichs befinden würden. Die Rekursgegnerin wendet dagegen ein, dass darauf nicht eingetreten werden dürfe, da der Einwand weder im Einspracheverfahren noch in der Rekursbegründung vorgebracht wor- den sei.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 16/20

#### **E. 7.1**

Die Sachverhaltsdarstellung hat im Rekursverfahren grundsätzlich im Rahmen der Rekurseingabe zu erfolgen. Einwände sind jedoch spätestens anlässlich des Sachverhaltsermittlung grundsätzlich abschliessenden Rekursaugenscheins vorzubringen (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.1 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1C\_643/2015 vom 3. August 2016 Erw. 2.2.3 f.). Insofern ist der von der Rekursgegnerin zitierte Entscheid des Baudepartementes überholt, wonach neue Bauhinderungsgründe nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder einer allfälligen Frist zur Rekursergänzung nur noch geltend gemacht werden können, wenn bereits erhebliche Abklärungen getroffen worden sind und die bisherige Arbeit für die Beurteilung des geänderten Klagegrunds verwendbar ist, nicht aber, wenn die Beurteilung des neuen Bauhinderungsgrunds zu einer erheblichen Erschwerung oder Verzögerung des Rekursverfahrens führt (BDE 41/2017 vom 24. November 2017 Erw. 2.2). Dazu kommt, dass Art. 61 Abs. 3 VRP nicht zum Tragen kommt und die bereits im Beschwerdeverfahren gestellten Rechtsbegehren noch mit einer gegenüber dem vorinstanzlichen Verfahren geänderten rechtlichen Begründung versehen werden können, wenn die Vorinstanz wie das Baudepartement keine richterliche Behörde ist (M. LOOSER/M. LOOSER-HERZOG in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 61 N 22; VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 Erw. 3.2). Demzufolge ist denkbar, dass neue Vorbringen selbst nach dem Rekursaugenschein bzw. nach der Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll noch vorgebracht werden können. Der erstmals am Rekursaugenschein gerügte Standort des Containerunterstands ist somit ohne Weiteres zu überprüfen.

## **E. 7.2**

Der eingewandete Bereich für die Abfallcontainer befindet sich ausserhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs im Fussgänger- und Verkehrsbereich. Der Fussgängerbereich ist nach Art. 12 besV von jeglichem Motorfahrzeugverkehr freizuhalten. Diese Beschränkung bedeutet nun aber nicht, dass dieser Bereich bloss nicht befahren, jedoch überbaut werden dürfte, wie die Rekursgegnerin geltend macht. Bauliche Massnahmen sind hier nur möglich, soweit sie den Fussgängern dienen. Im Verkehrsbereich gilt das Gleiche zu Gunsten des Verkehrs. Was sich ausserhalb der Markierungslinie befindet, darf sonst für keine andere Nutzung überbaut oder belegt werden. Davon abgesehen, dass die Vorinstanz für den Containerunterstand keine Ausnahmegewilligung geprüft und erteilt hat, wäre beim vorliegenden Neubau auch nicht einsichtig, warum für die Container nicht innerhalb der Markierungslinien Platz geschaffen werden könnte.

## **E. 7.3**

Die Rekursgegnerin verlangt, dass der Unterstand, falls dessen Bewilligung nicht bestätigt werden könne, mit einer Auflage weggeboten werde.

### **E. 7.3.1**

Die Baubewilligung kann nach Art. 87 Abs. 2 BauG mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Mit ei-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 17/20

ner Auflage zur Baubewilligung können Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen dagegen ist in einem

einzigem und einheitlichem Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Nur die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, können in ein späteres Verfahren verwiesen werden (HEER, a.a.O, N 869; VerwGE B 2013/28 vom

### **E. 7.3.2**

Vorliegend verlangt Art. 8 Abs. 4 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 6. Juli 2009, dass bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Anstoss an eine öffentliche Strasse erstellt werden. Mithin kann der Containerunterstand nicht einfach mit einer Auflage weggeboten werden. Es ist vielmehr nötig, dass dieser innerhalb des sonderbaurechtlichen Baubereichs errichtet wird. Da dieses aber praktisch vollständig überbaut werden soll und es an der Bauherrin ist, ihr Bauvorhaben entsprechend anzupassen, wäre das Bauprojekt wenigstens mit einem Korrekturgesuch anzupassen, wozu der Rekursgegnerin im Rekursverfahren Gelegenheit gegeben wurde, was diese aber ausdrücklich abgelehnt hat. Folglich muss der ausserhalb des Baubereichs geplante Containerunterstand dazu führen, dass die Baubewilligung insgesamt aufgehoben werden muss.

8.

Die Rekurrentin rügt schliesslich das fehlende Werbekonzept.

8.1 Art. 10 Abs. 3 besV verlangt insbesondere für den Baubereich B4, dass Aussenreklamen nach einem einheitlichen Konzept angebracht werden. Die Rekursgegnerin bringt vor, die beiden konkreten Werbungen an der östlichen Hauswand mit der Aufschrift "C.\_\_\_\_" bzw. der Werbepylon mit der Aufschrift "F.\_\_\_\_" und "C.\_\_\_\_" seien selbst das Werbekonzept für das entsprechende Gebiet. Wenn eine Werbung geändert werden müsse, werde ein neues Reklamegesuch eingereicht, worauf der Stadtrat zu prüfen habe, ob dieses einem einheitlichen Konzept entspreche.

8.2 Da der Werbepylon am vorgesehenen Standort aus den vorgenannten Gründen nicht bewilligungsfähig ist, verbleibt für das vorliegende Gesuch bloss noch die Werbefläche an der östlichen Hauswand, weshalb beim vorliegenden Gesuch von vornherein von keinem Konzept für den gesamten Baubereich B4 gesprochen werden kann. Dazu kommt, dass ein Werbekonzept per Definition nicht einfach den Stand der aktuell vorhandenen oder unmittelbar nachgesuchten Werbemassnahmen an einer Liegenschaft wiedergibt, sondern zusätzlich zur aktuell vorgesehenen Reklamemassnahme auch ein Gesamtkonzept für die gesamte Liegenschaft bzw. vorliegend für den ganzen Baubereich B4 festlegt, das auch für künftige Werbungen im Baubereich den Rahmen festlegt. Konkret heisst das, dass mit einem Werbekonzept aufgezeigt werden muss, wie und wo jetzt und künftig al-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 18/20

lenfalls auch weitere Unternehmen und Geschäfte im geplanten Neubau beworben werden können. Dies gilt insbesondere auch für den vorliegend ebenfalls geplanten Gastronomiebetrieb, der bis jetzt bloss am freistehenden Pylon beworben werden sollte.

8.3 Nach dem Gesagten fehlt für das Gebiet B4 das nach Art. 10 Abs. 3 besV notwendige Reklamekonzept, weshalb die Bewilligung für die Reklamen des Geschäfts "C.\_\_\_\_" und des Restaurationsbetriebs "F.\_\_\_\_" aufzuheben ist.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Abbruch- und Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid aufzuheben sind, weil die Gesuche nicht mit der nötigen Bewilligung für den gesteigerten Gemeinde- brauch koordiniert worden sind und das Baugesuch Bestimmungen des geltenden Überbauungsplans D.\_\_\_\_ verletzt. Die kantonale Ausnahmebewilligung des Tiefbauamtes für die Unterschreitung des Strassenabstands wird mit der Aufhebung der Baubewilligung hinfällig, weshalb der entsprechende Rekurs gegenstandslos wird. Somit erwei- sen sich die Rekurse hinsichtlich der Abbruch- und Baubewilligung, des Einspracheentscheids und der Ausnahmebewilligung als begrün- det, weshalb sie gutzuheissen sind, soweit sie durch die Gutheissung der Rekurse nicht gegenstandslos geworden sind.

10.

10.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidungsbüher für die vier Rekursverfahren beträgt Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Ge- meindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat die Rekursgegnerin die amtlichen Kosten zu bezahlen (Art. 96bis VRP).

10.2 Die von der Rekurrentin am 18. Oktober 2016 geleisteten Kos- tenvorschüsse von insgesamt Fr. 2'500.– sind zurückzuerstatten.

11.

Die Rekurrentin und die Rekursgegnerin stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

11.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und ange- messen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschä- digung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unter- liegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

11.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot,

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 19/20

die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grund- sätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschä- digung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Hono- rarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzule- gen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Weil die zu entschä- digende Rekurrentin selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Daher muss die Mehrwertsteuer bei der Be- messung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berück- sichtigt werden (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 194).

11.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegen, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädi- gung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

a) Die Rekurse (Verfahren Nrn. 16-5641, 16-5642, 16-5643, 16-5673) der A.\_\_\_\_ werden gutgeheissen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind.

b) Die Abbruchbewilligung (2016/136), die Baubewilligung (2016/137) und der Einsprachebeschluss (2016/135), alle vom 5. September 2016, werden aufgehoben.

2.

a) Die B.\_\_\_\_ bezahlt eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 4'000.-.

b) Die von der A.\_\_\_\_ am 18. Oktober 2016 geleisteten Kostenvorschüsse von Fr. 1'000.- (16-5641), Fr. 500.- (16-5642), Fr. 500.- (16-5643) und Fr. 500.- (16-5673) werden zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.\_\_\_\_ entschädigt sie mit Fr. 3'250.-.

b) Das Begehren der B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 106/2020), Seite 20/20

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

**E. 12**

Februar 2014 Erw. 4.3).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.