

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/176 vom 12. Juni 2024

Sg Verwaltungsgericht, 2024-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_176

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/176 du 12 juin 2024

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/176 del 12 giugno 2024

Regeste

Bau- und Umweltrecht, Gültigkeit der Baubewilligung, Vorbauten. Art. 148 und 151 PBG. Als Bestimmungen des formellen Baurechts sind Art. 148 und Art. 151 PBG zur Gültigkeit der Baubewilligung auf alle Baubewilligungen anwendbar, die am 1. Oktober 2017 (Inkrafttreten des PBG) noch andauerten. Neu tritt bei Einstellung der Bauarbeiten keine Verwirkung mehr ein, sondern die Baubehörde kann die Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen (E. 4.3). Bei der Festlegung der Regelbauvorschriften kommt der Gemeinde Autonomie zu, wobei sie von den im Baugesetz festgelegten Definitionen (Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer usw.) nicht abweichen darf. Ist die Gemeinde in einem Sachbereich zu autonomer Rechtsetzung befugt, geniesst sie grundsätzlich auch in der Auslegung ihres eigenen Rechts Autonomie. Im Gegensatz zum PBG enthält das BauG keine Vorschriften zu Vorbauten. Sowohl die Umschreibung des Begriffs der Vorbauten, als auch die Auslegung dazu fällt daher unter der Geltung des BauG in die Kompetenz des kommunalen Gesetzgebers (E. 7.2). Auslegung des Begriffs der Vorbaute anhand des kommunalen Baureglements (Verwaltungsgericht, B 2023/176).

Volltext

Entscheid vom 12. Juni 2024 Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiberin Schmid Etter Verfahrenseteiligte A.__ und B.__ Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Martin E. Looser, Küng Rechtsanwälte, Haldenstrasse 10, 9200 Gossau, gegen Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, C.__ AG, Beschwerdegegnerin, Politische Gemeinde Z.__, Beschwerdebeteiligte, Gegenstand Baubewilligung (Projektänderung zu Neubau Mehrfamilienhaus) und Einspracheentscheid Das Verwaltungsgericht stellt fest: Die C.__ AG mit Sitz in Z.__ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000_ (Grundbuch Z.__) in Y.__. Es liegt in der Wohnzone W2 (Zonenplan der Gemeinde Z.__ vom 26. Mai 1994). Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze verläuft die D.__-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse). Am 24. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat Z.__ die Baubewilligung für den Abbruch eines damals auf Grundstück Nr. 0000_ stehenden Wohnhauses samt Scheune und für den anschliessenden Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Mit Verfügungen vom 16. Oktober 2017 und 19. Oktober 2018 verlängerte der Gemeinderat Z.__ die Gültigkeit der Baubewilligung, letztmals bis 17. November 2019. Im Herbst 2019 wurden die vorhandenen Bauten abgebrochen und im Hinblick auf den Neubau eine Bodenplatte erstellt. Mit Baugesuch vom 22. Oktober 2019 beantragte die C.__ AG die Baubewilligung für eine Projektänderung zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0000_ (erste Projektänderung). Dagegen erhoben unter anderem A.__ und B.__, Eigentümer des Grundstücks Nr. 0001_ (Grundbuch Z.__),

Einsprache. Der Gemeinderat Z.___ erteilte mit Verfügung vom 13. Juli 2020 die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen von A.___ und B.___ ab. Der dagegen von den Einsprechern erhobene Rekurs (Verfahren Nr. 20-6391) wurde vom Bau- und Umweltsdepartement (BUD) nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 26. November 2021 gutgeheissen, soweit darauf einzutreten war. Das BUD erwog, das geplante Vordach sei im nördlichen Bereich abgestützt und rage unzulässigerweise in den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 0002_ hinein. Das Vordach verletze auch den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 0003_. Beim geplanten Velo-/Abstellraum samt Mauern und Terrasse handle es sich sodann nicht um eine unterirdische Baute, sondern um einen Teil der Hauptbaute, welche den kleinen Grenzabstand zu Grundstück Nr. 0003_ einzuhalten habe. Mit Baugesuch vom 9. Februar 2022 beantragte die C.___ AG erneut die Baubewilligung für eine Projektänderung zum bereits bewilligten Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0000_ (zweite Projektänderung). A.___ und B.___ erhoben dagegen wiederum Einsprache. Gegenüber der ersten Projektänderung soll das Vordach (die Betonplatte) nicht mehr abgestützt sein und der Velo-/Abstellraum als unterirdische Baute ohne zusätzliche Stützmauer erstellt werden. Hinsichtlich des Baus eines Unterflurcontainers und einer befestigten Terrasse über dem Velo-/Abstellraum wurde das Gesuch von der C.___ AG am 10. Februar 2023 zurückgezogen. Der Gemeinderat Z.___ erteilte am 13. Juni 2022 die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen von A.___ und B.___ ab. Der dagegen von den Einsprechern erhobene Rekurs (Verfahren Nr. 22-5476) wurde vom BUD mit Entscheid vom 15. August 2023 abgewiesen, soweit er zufolge Rückzugs des zweiten Änderungsgesuchs nicht gegenstandslos geworden und darauf überhaupt einzutreten war (Disp.-Ziff. 1; vgl. zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft Disp.-Ziff. 2 und 3). Gegen den Rekursentscheid vom 15. August 2023 erhoben A.___ und B.___ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 30. August 2023 und Ergänzung vom 29. September 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids sei vollumfänglich aufzuheben, die Baubewilligung vom 13. Juni 2022 wie auch der Einsprache-Entscheid vom 13. Juni 2022 seien vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung betreffend (zweite) Projektänderung zum Neubau Mehrfamilienhaus sei vollends zu verweigern; eventualiter sei Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an den Gemeinderat Z.___ oder subeventualiter an das BUD (Vorinstanz) zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der Vernehmlassung vom 26. Oktober 2023 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Politische Gemeinde Z.___ (Beschwerdebeteiligte) und die C.___ AG (Beschwerdegegnerin) verzichteten stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer nahmen mit Eingabe vom 8. Januar 2024 abschliessend Stellung. Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: Eintreten Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59 bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Bau- und Umweltsdepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführer sind Adressaten des Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 30. August 2023 entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 29. September 2023 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten. Die Beschwerdeführer rügen,

aufgrund der Projektänderung sei die Situation hinsichtlich der Parkplätze P1 und P4 eine andere als in der Baubewilligung vom 24. Oktober 2016, da es neu eine Betonplatte (gemeint ist das Vordach) habe und eine Terrasse über dem Velo-/Abstellraum geplant gewesen sei, die nun aber doch nicht verwirklicht werde. Durch den Wegfall des Unterflurcontainers sei die Entsorgung auf der Bauparzelle nicht geregelt. Es bestehe daher die Gefahr, dass durch einen Container oder die Lagerung von Abfallsäcken die Sichtweiten beeinträchtigt würden. Die vorliegende Projektänderung – mithin auch das neue Vordach sowie die Änderungen beim Abstellraum, Technikraum und Treppenhaus – betrifft die von den Beschwerdeführern genannten Parkfelder P1 und P4 und die strassenmässige Erschliessung in keiner Weise, wie sich aus dem Vergleich der Pläne (Grundriss UG bzw. Grundriss Kellergeschoss) des bewilligten Bauvorhabens (act. 10.1/8-2016/7) mit jenen der Projektänderung (act. 10.1/8-2022/3) ergibt. Die Verbreiterung des hinausragenden Bauteils auf der Südostfassade tangiert die Sichtzone der Grundstückseinfahrt sodann nicht. Die Parkplätze sind gemäss Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 rechtskräftig bewilligt und nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (vgl. zur Frage der Gültigkeit dieser Bewilligung E. 4 hiernach). Daran vermag auch der Bericht des Tiefbauamtes vom 24. November 2020, der im Rahmen des Rekursverfahrens zur ersten Projektänderung eingeholt worden war und sich hauptsächlich zu den geometrischen Normanforderungen an die Grösse dieser Parkplätze äussert, nichts zu ändern (act. 7/12). In der Bewilligung ist kein Unterflurcontainer vorgesehen, womit der Teilrückzug hinsichtlich des mit der zweiten Projektänderung beantragten Unterflurcontainers nichts ändert. Die Beschwerdebeteiligte ist derzeit ferner daran, ein flächendeckendes Netz von Unterflurcontainern einzurichten (act. 10.2/1.2). Als spezielle Auflage wurde in der Baubewilligung festgehalten, dass die Sichtzonen nach VSS-Norm (eingezeichnet im Grundrissplan UG und Sichtzonenplan, act. 10.1/8-2016/6 und 7) bei Ausfahrten auf dem eigenen, den benachbarten Grundstücken und bei Kreuzungen in jedem Fall einzuhalten seien, was somit auch für die Nutzung des Parkplatzes P1 gilt (act. 10.1/8-2016/3). Auf die zahlreichen Einwände der Beschwerdeführer zur Erschliessung und Entsorgung sowie die in diesem Zusammenhang gestellten Editionsanträge ist daher nicht einzugehen. Anwendbares Recht Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten datiert vom 13. Juni 2022 und erging damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben, namentlich die zweite Projektänderung, sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG sowie BGE 141 II 393 E. 2.4 mit Hinweisen, in: Pra 105 Nr. 52, und G. Müller, Zulässigkeit der begünstigenden Rückwirkung, in: ZBl 118/2017, S. 268 ff., S. 273 ff.). Die Anwendung "neuen Rechts" (vgl. Art. 173 Abs. 2 PBG) setzt allerdings gemäss der Praxis im Kanton St. Gallen voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind (vgl. Planungs- und Baugesetz, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015, in: AB1 2015 S. 2399 ff., S. 2531, sowie Kreisschreiben des BUD "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz PBG", vom 8. März 2017, S. 1-3 Ziff. 1). Das Baureglement der Beschwerdebeteiligten vom 00.00.2014 (BauR) und der Zonenplan vom 00.00.1994 wurden noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen Regelungen des PBG kann daher praxisgemäss vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind (vgl. dazu Anhang des zitierten Kreisschreibens). Ist dies, wie insbesondere im materiellen Baupolizeirecht, nicht der Fall, sind das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) und

das kommunale Reglement – vorliegend das BauR – heranzuziehen. Augenschein Die Beschwerdeführer beantragen ohne nähere Begründung einen Augenschein. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Verfahrensakten. Im Rekursverfahren Nr. 20-6391 betreffend die erste Projektänderung wurde zudem ein Augenschein durchgeführt. Davon liegt ein aussagekräftiges Protokoll samt diversen Fotografien in den Akten (act. 10.2/25). Für die Klärung der tatsächlichen Gegebenheiten – soweit sie vorliegend zu prüfen sind (es stellen sich hauptsächlich rechtliche Fragen) – vermöchte ein Augenschein deshalb aller Voraussicht nach nicht zu weiteren für das Gericht relevanten Erkenntnissen zu führen. Der Antrag auf einen Augenschein vor Ort ist somit in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen. Gültigkeit der Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 Die Beschwerdeführer rügen zusammengefasst, es fehle eine gültige Baubewilligung für das Bauvorhaben. Die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016, für welche nun eine Projektänderung beantragt werde, sei letztmals bis 17. November 2019 verlängert worden. Die Baubewilligung erlösche, wenn nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft mit dem Bauen begonnen werde oder wenn begonnene Arbeiten über ein Jahr eingestellt seien. Ein Ruhen der Fristen sei sowohl nach BauG als auch nach PBG nur während privatrechtlichen Einspracheprozessen möglich. Da die Geltungsdauer der Baubewilligung eine Verwirkungsfrist darstelle, sei die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 zufolge Untätigkeit erloschen. Die Beschwerdegegnerin habe im Herbst 2019 mit den Bauarbeiten gemäss dem damals noch nicht eingereichten Baugesuch über die Projektänderung begonnen. Es sei von Anfang an nur nach dem neuen Baugesuch vom 22. Oktober 2019 gearbeitet worden, wie von der Beschwerdebeteiligten bestätigt worden sei. Das eigenmächtige Bauen ohne Baubewilligung bzw. Abweichen von genehmigten Plänen könne nicht zur Fristwahrung der Baubewilligung dienen. Die Beschwerdegegnerin könne sich daher nicht auf die Gültigkeit der Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 berufen. Die Vorinstanz hält dem entgegen, die Geltungsdauer der Baubewilligung richte sich nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 nicht mehr nach dem BauG, sondern nach Art. 148 PBG. Mit den Bauarbeiten sei noch vor Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung begonnen worden. Bei Unterbrechung der Bauarbeiten könne die Baubehörde die Bewilligung gestützt auf Art. 151 Abs. 1 PBG widerrufen, was vorliegend nicht geschehen sei. Eine Verwirkung der Baubewilligung scheidet somit aus. Nach Art. 88 Abs. 1 BauG erlischt eine Baubewilligung, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Rechtskraft begonnen werden. Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, erlischt die Baubewilligung (Art. 88 Abs. 2 BauG). Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin zweimal um ein Jahr verlängert werden (Art. 88 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 148 PBG gilt die Baubewilligung während drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft und kann auf Gesuch hin einmal um zwei Jahre verlängert werden. Nach Art. 151 Abs. 1 PBG kann die Baubehörde eine Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen, wenn die Bauarbeiten während mehr als einem Jahr eingestellt bleiben oder nicht ernsthaft fortgeführt werden.

Mit Verfügung vom 24. Oktober 2016 erteilte die Beschwerdebeteiligte die Baubewilligung für den Abbruch eines Wohnhauses samt Scheune sowie für die anschliessende Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf Grundstück Nr. 0000_. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des PBG am 1. Oktober 2017 war die Baubewilligung noch nicht erloschen. Als Bestimmung des formellen Baupolizeirechts ist Art. 148 PBG ab dem Tag des Inkrafttretens auf alle Baubewilligungen anwendbar, die am 1. Oktober 2017 noch andauerten (St. Staub, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum PBG, 2020, N 12 zu Art. 148 PBG; Anhang des Kreisschreibens des BUD "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz PBG). Folglich galt die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 auch ohne Verlängerung für drei Jahre ab Rechtskraft bis am 15. November 2019 und hätte anschliessend auf Gesuch hin nochmals um zwei Jahre verlängert werden können. Mit Verfügungen vom 16. Oktober 2017 und 19. Oktober 2018 verlängerte indessen die Beschwerdebeteiligte die Gültigkeit der Baubewilligung gestützt auf die altrechtlichen Bestimmungen des BauG jeweils um ein Jahr, letztmals bis 17. November 2019. Noch vor Ablauf der Baubewilligung – sei dies gestützt auf Art. 148 Abs. 1 PBG nach drei Jahren ab Rechtskraft oder gestützt auf Art. 88 BauG nach der zweiten Verlängerung – wurde im Herbst 2019 das Wohnhaus samt Scheune auf der streitgegenständlichen Parzelle abgerissen, die Baugrube ausgehoben und das Fundament (Betonplatte) erstellt. Dass diese Arbeiten in keiner Weise mit der Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 im Zusammenhang standen, wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht wird, trifft zumindest hinsichtlich des Abbruchs der vormals auf Grundstück Nr. 0000_ stehenden Bauten und des Baugrubenaushubs nicht zu. Selbst wenn die damals erstellte Bodenplatte von den Ausmassen oder vom Niveau her nicht der rechtskräftigen Baubewilligung, sondern bereits den Plänen gemäss der eingereichten ersten Projektänderung entsprochen haben sollte, vermag dies nichts zu ändern. Es steht somit fest, dass gestützt auf die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 vor deren Ablauf am 15. bzw. 17. November 2019 mit den Bauarbeiten begonnen worden ist, womit keine Verwirkung derselben nach Art. 88 Abs. 1 BauG oder Art. 148 PBG eingetreten ist. Mit Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 wurde sodann die Bestimmung des BauG über das Erlöschen der Baubewilligung bei Einstellung der Arbeiten (Art. 88 Abs. 2 BauG) durch Art. 151 PBG abgelöst. Neu tritt bei Einstellung der Bauarbeiten keine Verwirkung der Baubewilligung durch Zeitablauf mehr ein, sondern es liegt im Ermessen der Baubehörde, ob sie eine Baubewilligung ganz oder teilweise widerruft. Diese flexible Regelung ermöglicht eine den Umständen im konkreten Einzelfall angemessene Handhabung. Vorliegend erfolgte kein Widerruf durch die Beschwerdebeteiligte, womit die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 nach wie vor gültig ist. Da die Beschwerdegegnerin das geplante Bauvorhaben (in abgeänderter Form) realisieren möchte, die Bautätigkeit aber wegen der noch nicht bewilligten Projektänderung nicht fortgeführt werden kann und von der Baustelle keine ernsthafte Gefahr oder Störung ausgeht, würde sich ein Widerruf auch nicht als angemessen erweisen. Die Baubewilligung vom 24. Oktober 2016, für welche eine Projektänderung beantragt wurde, die Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet, ist somit nach wie vor gültig. Irreführende Bezeichnung im Projektänderungsgesuch Die Beschwerdeführer rügen weiter, die Bezeichnung des Korrekturgesuchs vom 11. Februar 2022 als "Projektänderung zum Neubau Mehrfamilienhaus (Änderung Vordach, Terrasse und Velo-/Abstellraum)" sei irreführend und unzutreffend. Die Projektänderung umfasse gegenüber dem ursprünglichen Bauvorhaben zahlreiche zusätzliche Änderungen, darunter insbesondere die Fassadenauswölbungen. Damit werde der Eindruck erweckt, dass

diese bereits rechtskräftig bewilligt seien, was nicht zutrefte. Was die Beschwerdeführer aus der angeblich falschen Bezeichnung der Projektänderung durch die Beschwerdebeteiligte in Bezug auf die Gültigkeit des Baugesuchs ableiten wollen, erschliesst sich nicht. Der Umfang eines Baugesuchs ergibt sich in erster Linie aus den Plänen. Offensichtlich war sämtlichen Beteiligten und insbesondere den Beschwerdeführern von vornherein klar, dass auch die zweite Projektänderung die umstrittenen Fassadenauswölbungen umfasst, die im Übrigen grösstenteils (namentlich auf der Nordwestfassade und auf der Südostfassade mit einer geringeren Breite) bereits in der rechtskräftigen Baubewilligung enthalten sind, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist. Teilrückzug des Baugesuchs Streitig ist ferner, ob der Teilrückzug des Baugesuchs zur Projektänderung während des hängigen Rekursverfahrens vor der Vorinstanz zulässig war. Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, ein Teilrückzug des Baugesuchs während hängigem Rekursverfahren sei nicht zulässig, wenn damit gegen den Grundsatz der Einheit des Baubewilligungsentscheids verstossen werde. Vorliegend lasse sich die Situation der Terrasse oberhalb des Velo-/Abstellraums aufgrund der vorhandenen Pläne nicht einfach so in bewilligte und nicht bewilligte Teile trennen, da es den bisher vorhandenen Plänen an Transparenz mangle. Es sei unklar, was der Wegfall der befestigten Terrasse an der Nordostfassade zur Folge habe. Eine klare Abgrenzung zwischen bewilligten und unbewilligten Teilen fehle. Indem die Vorinstanz den Teilrückzug der Beschwerdegegnerin zugelassen habe, habe sie gegen das Koordinationsgebot verstossen. Stattdessen hätte eine Rückweisung zur Einreichung eines neuen Baugesuchs für die Projektänderung erfolgen müssen. Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung sodann nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Damit soll eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden. Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids mit umfassender Interessenabwägung und das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (BGer 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 5.3 mit Hinweisen). Die Beschwerdegegnerin ersuchte im vorliegend streitigen Projektänderungsverfahren gegenüber dem bereits bewilligten Baugesuch um die Erstellung einer befestigten Terrasse samt Absturzsicherung (Geländer) auf dem Velo-/Abstellraum. Mit Schreiben vom 17. März 2023 zog sie dieses Gesuch während des hängigen Rekursverfahrens zurück; damit hat sie den Rekurs in diesem Punkt anerkannt. Folglich gilt in Bezug auf den unterirdischen Velo-/Abstellraum und dessen oberflächliche Gestaltung die rechtskräftige Baubewilligung vom 24. Oktober 2016. Aus den dortigen speziellen Auflagen geht klar hervor, dass der Velo-/Abstellraum, dessen Niveau im Übrigen im Gegensatz zur Hauptbaute im Korrekturgesuch nicht verändert wurde, mittels zulässiger Terraingestaltung überdeckt werden muss (act. 10.1/8-2016/7). Es besteht mithin nach dem Rückzug des Baugesuchs hinsichtlich der Terrassengestaltung oberhalb des Velo-/Abstellraums im Rekursverfahren dieselbe Ausgangslage, wie wenn in diesem Punkt nie um eine Änderung ersucht oder der Rekurs gutgeheissen worden wäre. Die einheitliche Beurteilung des Sachverhalts ist auch mit dem Teilrückzug jederzeit sichergestellt, weshalb der Grundsatz der Einheit des

Bauentscheids nicht tangiert ist. Zuständig für die Bewilligung des Projektänderungsgesuchs ist sodann einzig die Beschwerdebeteiligte, Verfügungen anderer Behörden sind nicht erforderlich; auch im Rechtsmittelverfahren findet keine Spaltung statt. Ein Zusammenhang mit dem von den Beschwerdeführern angerufenen Koordinationsgebot ist deshalb nicht ersichtlich. Die Abschreibung des Rekurses nach dem Rückzug des Baugesuchs betreffend Änderung beim Velo-/Abstellraum und Unterflurcontainer zufolge Gegenstandslosigkeit erweist sich damit als rechtmässig; ein Zwang zur Rückweisung an die Beschwerdebeteiligte ergab sich daraus nicht. Vorbauten In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer zusammengefasst geltend, bei den Fassadenauswölbungen an der Nordwestfassade und der Südostfassade handle es sich nicht um Vorbauten im Sinn des BauR. Diese verletzen folglich die jeweiligen Grenzabstände und seien gesetzeswidrig. Vorbauten dürften sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken und hätten sich architektonisch wie optisch unterzuordnen. Zur Auslegung von Art. 16 BauR müssten auch Art. 76 und 81 PBG herangezogen werden, welche die geltende Praxis festhielten und keine Praxisverschärfung darstellten. Vorbauten müssten in der Luft sein bzw. hinausragen, also freischwebend sein. Aus den Plänen sei nicht eindeutig ersichtlich, ob sich die angeblichen Vorbauten direkt auf dem gewachsenen Terrain bzw. auf der Betonplatte befänden. Es könne nicht angehen, dass bereits im Erdgeschoss Erker vorhanden seien, solche seien vielmehr in den oberen Stockwerken anzusiedeln. In der ersuchten Variante handle es sich bei den Erkern um Teile der Hauptbaute. Die Vorinstanz lasse Vorbauten, die 1.50 m in den Grenz- bzw. Strassenabstand hineinragten und den Wohnraum erweiterten, über eine Länge von 50 % der Fassade und über sämtliche Stockwerke zu. Dadurch würden der Nachbarschutz und die Wohnhygiene obsolet, die Grenzabstandsvorschriften würden umgangen. Nach Auffassung der Vorinstanz wären solche Vorbauten auf sämtlichen Gebäudeseiten möglich. Dass dies Art. 16 BauR widerspreche, gehe auch aus der zugehörigen Skizze im Baureglement hervor, wo ein Erker nur ein Stockwerk betreffe. Es sei der Wille des Gesetzgebers gewesen, dass Erker nur eine geringe Dimension aufweisen würden. Das Verwaltungsgericht habe in einem jüngeren Entscheid ausgeführt, dass eine Verkleidung nicht derart in Erscheinung treten dürfe, dass der Charakter der Vorbaute (im Vergleich zur Hauptbaute) als untergeordnetes Bauteil nicht mehr erkennbar sei. Vorbauten über mehrere Geschosse auf einer Gebäudefassade seien hinsichtlich der maximalen Länge sodann zusammenzuzählen. Auch das Verwaltungsgericht Graubünden habe entschieden, es sei architektonisch von Bedeutung, ob die Erker auf einem Stockwerk angebracht seien oder sich über mehrere Stockwerke hinziehen würden. Wegen der Betrachtungsweise als untergeordnete Bauteile könne entgegen der Ansicht der Vorinstanz an die Rechtsprechung für Anbauten angeknüpft werden, wie sich auch aus der entsprechenden Kommentierung zu Art. 76 und 81 PBG ergebe. Diese beiden Bestimmungen würden dieselben Begriffe verwenden wie Art. 16 BauR. Auch aus der Skizze zu den Vorbauten in der Botschaft zum PBG ergebe sich, dass Vorbauten untergeordneter Natur seien und nicht dominant in Erscheinung treten dürften. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts sei die konstruktive Trennbarkeit für die Annahme einer Anbaute unverzichtbar. Bauteile, mit denen die Hauptbaute konstruktiv und funktional erweitert würde, bildeten demgegenüber Bestandteil der Hauptbaute. Aus den vorliegenden Bauplänen gehe hervor, dass die herausstehenden Teile an der Südostfassade aufgrund ihrer Dimension eine Verschiebung der Gebäudefassade bzw. eine Erweiterung der Hauptbaute mit wärmegeämmter Wohnnutzung darstellten. Erst damit seien die geplanten Grundrisse der Wohnungen mit angemessenen Zimmergrössen überhaupt möglich. Optisch würden sich die Erker in keiner

Weise von der Hauptbauteile unterscheiden, sondern bildeten für den Betrachter zusammen mit der zurückversetzten Fassade eine einzige Wand. Eine Unterordnung trete damit äusserlich nicht in Erscheinung. Die Erker auf der Nordwest- und Südostfassade seien somit geschlossene Bauteile ohne funktionale Selbständigkeit. Folglich verletzen die Erker als Teil der Hauptbauteile den Grenz- bzw. Strassenabstand, womit die beantragte Projektänderung nicht bewilligungsfähig sei. Gemäss Art. 89 der Verfassung des Kantons St. Gallen (sGS 111.1, KV) ist die Gemeinde autonom, soweit das Gesetz ihre Entscheidungsfreiheit nicht einschränkt (Abs. 1); in der Rechtsetzung hat sie Entscheidungsfreiheit, wenn das Gesetz keine abschliessende Regelung trifft oder die Gemeinde ausdrücklich zur Rechtsetzung ermächtigt (Abs. 2). Art. 2 Abs. 1 BauG überträgt die Ortsplanung und die örtliche Baupolizei den politischen Gemeinden. Bei der Festlegung der Regelbauvorschriften kommt der Gemeinde Autonomie zu, wobei sie von den im Baugesetz festgelegten Definitionen (Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer usw.) nicht abweichen darf (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 4.1 mit Hinweis auf B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, 2003, Rz. 64 f.). Ist die Gemeinde in einem Sachbereich zu autonomer Rechtsetzung befugt, geniesst sie grundsätzlich auch in der Auslegung ihres eigenen Rechts Autonomie (vgl. VerwGE B 2013/116 vom 14. Mai 2014 E. 3.1). Beim Begriff der Vorbauteile handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Das vorliegend in Bezug auf die materiell-rechtlichen baupolizeilichen Vorschriften anwendbare BauG (vgl. E. 2 hiervor) enthält weder eine Definition noch Vorschriften zu Vorbauten. Allgemein sind darunter in den Luftraum hinausragende Gebäudeteile zu verstehen (Heer, a.a.O., Rz. 687). Sowohl die Umschreibung des Begriffs der Vorbauten, für welche privilegierte Abstandsvorschriften gelten, als auch die Auslegung dazu fällt daher grundsätzlich in die Kompetenz des kommunalen Gesetzgebers. Erst mit Inkrafttreten des PBG erfolgte in Art. 76 PBG nunmehr eine Begriffsdefinition der Vorbauteile, womit die Autonomie der Gemeinden in diesem Bereich neu eingeschränkt wird (Ch. Bernet, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], N 54 zu Art. 73-89 PBG). In der Wohnzone 2 gilt gemäss Art. 6 BauR ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m. Der Strassenabstand zu Gemeindestrassen beträgt 3 m (Art. 12 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 16 BauR sind Vorbauten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge (Abs. 1). Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1.50 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen (Abs. 2). Der rechtskräftig bewilligte Neubau des Mehrfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0000_ gemäss Baubewilligung vom 24. Oktober 2016 weist bei einer Fassadenlänge von 26.66 m an der Nordwestfassade zwei über zwei Stockwerke durchgehende gemauerte Bauteile auf, die eine Höhe von 6.40 m und eine Breite von 5.90 m aufweisen und 1.50 m in den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 0002_ (4 m) hineinragen. An der Südostfassade ist bei einer Fassadenlänge von 26.66 m ein Bauteil geplant, das sich durchgehend gemauert über zwei Geschosse und eine Höhe von 6.40 m erstreckt, eine Breite von 7.62 m aufweist und bis zu 1.50 m in den Strassenabstand (3 m) zur Gemeindestrasse hineinragt. Auf den drei gemauerten vorspringenden Bauteilen befindet sich im Dachgeschoss je ein Balkon. An der nordöstlichen Ecke des Gebäudes ist im (erhöhten) Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss je ein Balkon vorgesehen. Die beiden Balkone ragen teilweise in die Grenzabstände zu Grundstück Nr. 0003_ und zur D.__-strasse hinein. Der Luftraum zum gestalteten Terrain beträgt bei sämtlichen hinausragenden Bauteilen mindestens 0.90 m. Die nunmehr

anbegehrte (zweite) Projektänderung sieht eine Tieferlegung des Niveaus des Unter-, Erd- und 1. Obergeschosses um 0.40 m vor bei gleichzeitiger Beibehaltung der Gebäude- und Firsthöhe. Das Dachgeschoss erhöht sich dadurch entsprechend um 0.40 m. Die zwei hinausragenden Bauteile an der Nordwestfassade bleiben in ihren Ausmassen bis auf die Niveauverschiebung um – 0.40 m unverändert; indessen ist die Fenstereinteilung zufolge Änderung der Raumunterteilung neu. Auf dem nördlichen der zwei hinausragenden Bauteile fällt im Dachgeschoss der Balkon weg. Der hinausragende Bauteil an der Südostfassade erfährt ebenfalls eine Niveauverschiebung um – 0.40 m und eine neue Fenstereinteilung. Ferner wird er auf 12.44 m verbreitert und verläuft neu parallel zur D.____strasse. Im Gegenzug werden die Balkone in der Nordostecke im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss aufgehoben. Der Lichtraum zum gestalteten Terrain beträgt bei sämtlichen hinausragenden Bauteilen neu zwischen 0.50 m und 0.70 m, wie sich aus dem Plan "Projektänderung Fassaden MST 1: 100" ergibt (act. 10.1/8-2022/4). Auch gemäss der Ansicht Nordostfassade liegt keine Abstützung vor. Was die Beschwerdeführer für eine Abstützung halten, ist eine Mauer zwecks Absturzsicherung, die sich mehr als 8 m vom hinausragenden Bauteil entfernt befindet. Aufgrund ihrer räumlich in Erscheinung tretenden Veränderungen (Tieferlegung, Verbreiterung) gegenüber dem rechtskräftig bewilligten Bauprojekt, sind die hinausragenden Bauteile Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren. Nach Art. 16 Abs. 1 BauR gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, als Vorbauten. Die Vorbauten geniessen die Abstandsprivilegien von Art. 16 Abs. 2 BauR, wenn sie ohne Abstützung über die Fassade in den Luftraum ragen. Als Beispiele werden in Art. 16 Abs. 1 BauR Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw. genannt, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge. Die Erwähnung von Erkern impliziert, dass auch wärmegegedämmte Gebäudevorsprünge unter die Bestimmung der Vorbaute fallen und abstandsprivilegiert sind. Die Dimension der zulässigen Vorbauten ist in der Breite auf die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt. Der Begriff der Fassade ist weder im BauG noch im PBG definiert. Auch das BauR selbst enthält keine entsprechende Definition. Nach Praxis der Vorinstanz gelten als Gebäudefassaden von Wohnbauten die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen (BDE 2020 Nr. 6). Da auch wärmegegedämmte, der Wohnnutzung dienende Bauteile, namentlich Erker, zu den Vorbauten zählen, kann in Art. 16 Abs. 1 BauR mit dem Begriff der Fassade, im Verhältnis zu welcher sich die Qualifikation der Vorbaute überhaupt erst ergibt, unabhängig von der Wärmedämmung im bautechnischen Sinn nur die zum hinausragenden Bauteil zurückversetzte Fassadenflucht gemeint sein. Das entscheidende Element für das Vorliegen einer Vorbaute nach Art. 16 BauR ist somit das Hinausragen eines Bauteils in den Luftraum (Vorspringen, ohne durchgehende Verbindung zum Terrain; vgl. dazu auch VerwGE B 2022/161 vom 16. März 2023 E. 2.4.1). Art. 16 BauR enthält sodann keine Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Lage und Höhe, namentlich dahingehend, dass Vorbauten im Erdgeschoss nicht zulässig wären und sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken dürften, sondern nur auf einem Geschoss zulässig wären. Gerade für Balkone oder Freitreppen wäre dies im Gegenteil geradezu sinnwidrig. Auch aus den beispielhaften Skizzen zu Art. 16 im BauR, wo zwar nur ein Erker, aber auch nur ein Balkon abgebildet ist, lässt sich solches nicht ableiten, zumal die Beispielskizzen nicht Teil des Gesetzestextes und damit der verbindlichen Rechtsgrundlage sind. Eine Bestimmung wie Art. 75 Abs. 3 Satz 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG/GR), wonach der vorspringende

Gebäudeteil, sofern er nach aussen eine Wand bildet, als Teil der Umfassungswand und somit der Fassade gilt, weshalb das Verwaltungsgericht Graubünden wie auch das Bundesgericht einen Erker, der sich über zwei Geschosse erstreckte und nach aussen als eine Wand in Erscheinung trat, nicht als abstandsprivilegiert erachteten (vgl. BGer 1C_648/2017 vom 31. Mai 2018 E. 2), enthält Art. 16 Abs. 1 BauR nicht. Ebenso geht aus Art. 16 Abs. 1 BauR nicht hervor, dass zum Terrain ein Mindestabstand einzuhalten, die Längen von Vorbauten über mehrere Geschosse hinweg mit Blick auf die maximal zulässige Länge zusammenzuzählen oder Vorbauten nur an einer Fassade eines Gebäudes zulässig wären. Während der Begriff der Vorbaute im BauG nicht vorkommt, erwähnt Art. 78 Abs. 2 lit. a BauG Anbauten als Tatbestände, welche einer Baubewilligung bedürfen. Als Anbauten gelten nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Massgebende Kriterien für die Unterordnung sind insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (VerwGE B 2013/122 vom 19. August 2014 E. 2.2; JuMi 2014/III Nr. 4). Nach Art. 15 Abs. 1 BauR sind Anbauten Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m^2 , die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5 m Firsthöhe aufweisen. Zwischen Haupt- und Anbauten muss eine konstruktive Trennung sowie eine optische und funktionale Unterordnung bestehen. Art. 15 BauR entspricht damit den Kriterien gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung für eine Anbaute. Dass es sich bei den Streitgegenständlichen Bauteilen nicht um Anbauten im Sinne dieser Bestimmung handelt, ist offensichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet. Sie machen aber geltend, die Vorbaute müsse sich gleich wie eine Anbaute der Hauptbaute optisch und funktional unterordnen. Aus dem Umstand, dass die Voraussetzungen der konstruktiven Trennung sowie optischen und funktionalen Unterordnung für die Anbaute in Art. 15 Abs. 1 BauR ausdrücklich genannt werden, während in Art. 16 BauR zur Vorbaute nichts Derartiges aufgeführt wird, geht der klare Wille des Gesetzgebers hervor, für Vorbauten weder eine konstruktive Trennung noch eine optische oder funktionale Unterordnung zu verlangen, ansonsten beide Bestimmungen gleich oder ähnlich formuliert worden wären. Eine Vorbaute muss somit weder konstruktiv von der Hauptbaute getrennt noch optisch oder funktional untergeordnet sein. Ihr (Grössen-)Verhältnis zur Hauptbaute definiert sich ausschliesslich über den zulässigen Anteil an der Fassadenlänge. Sobald die Vorbaute das im Baureglement definierte Längenmass überschreitet und damit auch Nachbarliegenschaften stärker tangiert, muss sie den regulären, für die Hauptbaute geltenden Grenzabstand vollständig einhalten und fällt für die Grenzabstandsprivilegierung ausser Betracht. Da dieser Anteil gemäss Art. 16 Abs. 2 BauR 50 % beträgt, kann bereits definitionsgemäss nicht von einer eigentlichen Unterordnung gesprochen werden. Eine kantonale Rechtsprechung, wonach die für die Zulässigkeit einer Anbaute entwickelten Kriterien auch für (altrechtliche) Vorbauten gelten würden, existiert nicht und wäre wohl angesichts der Autonomie der Gemeinden im Bereich (altrechtlicher) Vorbauten auch kaum zulässig. Die von den Beschwerdeführern zitierte Lehrmeinung im Kommentar zum PBG, wonach bezüglich Vorbauten an die bisherige Rechtsprechung zur Anbaute angeknüpft werden könne, ändert daran nichts. Einerseits bezieht sie sich auf die neu geschaffene kantonale Bestimmung zu Vorbauten in Art. 76 PBG, welche vorliegend noch keine

Anwendung findet. Andererseits erscheint die Auffassung angesichts der Definitionen von Anbaute und Vorbaute in Art. 75 und 76 PBG, die beide keine Unterordnung erwähnen, fraglich. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat (act. 2, E. 5.5.2), lag dem Entscheid B 2022/161 vom 16. März 2023 sodann ein anderer Sachverhalt und eine andere baureglementarische Bestimmung zur Vorbaute zugrunde, die eine zulässige Länge für Vorbauten von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge vorsah. Zudem war in jenem Fall die Qualifikation als Vorbaute nicht umstritten und bezog sich die Erwägung, wonach die Verkleidung der Abstützung der Vorbaute auf dem Terrain nicht derart in Erscheinung treten dürfe, dass der Charakter der Vorbaute als im Vergleich zur Hauptbaute untergeordnetes Bauteil nicht mehr erkennbar sei (vgl. E. 2.4.2), auf das Freischweben des Bauteils über dem Terrain als entscheidendes Merkmal der Vorbaute. Zusammenfassend steht somit fest, dass die Beschwerdebeteiligte in Ausübung ihrer Gemeindeautonomie die Regelbauvorschriften hinsichtlich der Vorbauten in Art. 16 BauR gesetzgeberisch dergestalt festgelegt (und vorliegend auch so gehandhabt) hat, dass Unterschreitungen von Grenz- und Strassenabständen um 1.50 m für wärmegeämmte, mehrstöckige, über das Terrain hinausragende Vorbauten auf einer Länge von maximal der Hälfte der Fassaden zulässig sind. Von einer Umgehung der Grenzabstände kann daher nicht gesprochen werden. Die drei Vorbauten erfüllen die Voraussetzungen von Art. 16 BauR. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer sind sie nicht auf dem Terrain abgestützt, sondern ragen um 0.50 bis 0.70 m darüber hinaus, wie sich insbesondere aus den Ansichten der Fassaden ergibt (act. 10.1/8-2022/4). Die maximal zulässige Länge von 50 % ist mit 12.44 m von 26.66 m (Südostfassade) und 11.80 m von 26.66 m (Nordwestfassade) erfüllt. Die Grenzabstandsprivilegierung für die streitgegenständlichen Vorbauten entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben. Kosten Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 2'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist zu verrechnen. Bei diesem Verfahrensausgang ist den Beschwerdeführern keine ausseramtliche Entschädigung zuzusprechen (Art. 98 in Verbindung mit Art. 98 bis VRP). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten von CHF 2'500, unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

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