

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/172 vom 30. Januar 2025**

Sg Verwaltungsgericht, 2025-01-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2024\\_172](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_172)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/172 du 30 janvier 2025

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/172 del 30 gennaio 2025

## **Regeste**

Baurecht. Hauptbaute/Anbaute. Art. 75 und 80 PBG (sGS 731.1). Streitig war, ob die Vorinstanz den Beschluss der Beschwerdeführerin (Gemeinde), in welchem die vorliegende projektierte Eingangshalle des EFH als Bestandteil der Hauptbaute beurteilt worden war, im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht aufgehoben hat. Das Verwaltungsgericht kam nach Prüfung der einschlägigen Kriterien für das Vorliegen einer Anbaute (architektonische Gestaltung, optische und/oder funktionale Unterordnung, konstruktive Trennung und funktionale Eigenständigkeit) zum Schluss, dass die Vorinstanz die Eingangshalle zu Recht als Anbaute qualifiziert habe. Es wies die Beschwerde der Gemeinde als unbegründet ab. (Verwaltungsgericht, B 2024/172)

## **Volltext**

Kanton St.Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung I Entscheid vom 30. Januar 2025 Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Schmid Geschäftsnr. B 2024/172 Verfahrens- Politische Gemeinde Z.\_\_\_, beteiligte Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11, Postfach 1733, 9001 St. Gallen, Gegen Bau- und Umweltsdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, A.\_\_\_ und B.\_\_\_, Beschwerdegegner, Gegenstand Baugesuch (Neubau Einfamilienhaus)

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. a. Das Grundstück Nr. 0000\_\_, Grundbuch Z.\_\_\_, steht im Eigentum von A.\_\_\_ und B.\_\_\_, Y.\_\_\_. Es liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_ vom 29. April 1989 in der Wohnzone W2b und ist vom Perimeter des Überbauungsplans C.\_\_\_ vom 12. Juli 2017, Baubereich E, umfasst. Mit Baugesuch vom 9. November 2023 beantragten A.\_\_\_ und B.\_\_\_ bei der Baukommission Z.\_\_\_ die Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses (nachstehend: EFH; act. G 8/5/8). Nachdem das Bauamt Z.\_\_\_ den Baugesuchstellern im Rahmen eines Mailverkehrs mitgeteilt hatte, dass die geplante Eingangshalle nicht als untergeordnetes Bauteil gelten könne und daher der Grenzabstand von 5 m an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten sei, reichten diese dem Bauamt am 5. Dezember 2023 eine Projektänderung hinsichtlich der Eingangshalle ein und teilten mit Mail vom 11. Dezember 2023 ihren Standpunkt mit, dass die Eingangshalle mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020) als Anbau zu beurteilen sei. Zur Mitteilung des Bauamtes vom 13. Dezember 2023, wonach nunmehr das ordentliche Baugesuchverfahren eingeleitet werde, äusserten sich A.\_\_\_ und B.\_\_\_ mit Eingabe vom 18. Dezember 2023; am 19. Dezember 2023 reichten sie aktualisierte Planunterlagen ein (vgl. act. G 8/5/34-44). Innert der Auflagefrist wurden keine Einsprachen gegen das EFH-Bauprojekt erhoben (act. G 8/5/45). b. Mit

Beschluss vom 13. Februar 2024 verweigerte die Baukommission Z.\_\_ die Baubewilligung für das EFH-Projekt auf Grundstück Nr. 0000\_ mit der Begründung, bei der Eingangshalle handle es sich nicht um einen untergeordneten Bauteil im Sinn von Art. 11 Baureglement Z.\_\_ vom 12. Mai/1. September 2014 (BauR); funktional, konstruktiv sowie optisch bilde die Eingangshalle vielmehr eine Einheit mit der Hauptbaute. Daher komme der reduzierte Grenzabstand für untergeordnete Bauteile von 3 m (Art. 25 BauR) nicht zur Anwendung, womit das Bauvorhaben den kleinen Grenzabstand gegen Norden (5 m) um 2 m unterschreite (act. G 8/5/59). B. Den gegen diesen Beschluss von A.\_\_ und B.\_\_ erhobenen Rekurs (act. G 8/1, 8/3) hiess das Bau- und Umweltsdepartement mit Entscheid vom 16. August 2024 im Sinn der Erwägungen gut; es hob den Beschluss auf und wies die Streitsache an die Gemeinde Z.\_\_ zurück (act. G 8/7). B 2024/172 2/12

C. Gegen diesen Rekursentscheid erhob die Gemeinde Z.\_\_ mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 2. September 2024 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdebegründung vom 23. September 2024 beantragte sie die Aufhebung des Rekursentscheids (act. G 5). Mit Vernehmlassung vom 8. Oktober 2024 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Rekursentscheid (act. G 7). Die Beschwerdegegner beantragten in ihrer Vernehmlassung vom 18. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne (act. G 10). Mit Replik vom 13. November 2024 bestätigte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt (act. G 15). Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. 1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Sodann entspricht die Beschwerdeeingabe vom 2. September 2024 (act. G 1) in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 23. September 2024 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). 1.2. Zur Wahrung öffentlicher Interessen steht das Beschwerderecht auch der zuständigen Behörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt zu (Art. 64 i.V.m. Art. 45 Abs. 2 VRP). Zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert sein kann grundsätzlich nur eine öffentlich-rechtliche Körperschaft als solche (oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts), nicht aber eine Behörde oder eine Verwaltungsabteilung ohne Rechtspersönlichkeit, ausser wenn sie eine ausdrückliche Vollmacht hat, die es ihr erlaubt, im Namen der betroffenen öffentlich-rechtlichen Körperschaft zu handeln. Ohne Bedeutung ist diesbezüglich, ob die Behörde den Verwaltungsentscheid erlassen hat, der zum Verfahren Anlass gegeben hat (vgl. dazu BGE 141 I 253 E. 3.2, mit Hinweisen, in: Pra 2016 Nr. 24). Behörden – etwa ein Gemeinderat oder eine vom Gemeinderat eingesetzte Kommission – sind daher in der Regel für sich genommen nicht prozessfähig. Sie können je nach gesetzlicher Ausgestaltung aber als Organe prozessfähiger B 2024/172 3/12

Verwaltungseinheiten, Körperschaften oder Anstalten tätig werden (vgl. dazu A. RUFENER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Praxis-kommentar, 2020, N 4 zu Art. 9 VRP). Genehmigt eine öffentlich-rechtliche Körperschaft bereits erfolgte Prozesshandlungen einer ihrer Verwaltungseinheiten, so erlangt diese Verwaltungseinheit nachträglich Parteistellung (VerwGE B 2023/258 vom 1. Juli 2024 E. 3.3 m.H.; A. RUFENER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 1 zu Art. 9 VRP). Mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 BauR, welcher die Aufgaben/Zuständigkeiten der Baukommission regelt und hierbei die Erhebung von Rechtsmitteln nicht aufzählt, weisen

die Beschwerdegegner an sich zu Recht darauf hin, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten wäre, wenn diese im Namen der Baukommission erhoben worden wäre. Mit Blick auf Art. 32 Abs. lit. f der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Z. \_\_\_ ist für das Ergreifen von Rechtsmitteln vielmehr der Gemeinderat zuständig, wobei keine Übertragungsmöglichkeit besteht. Mit ihrer Replik dokumentierte die Beschwerdeführerin indes, dass der Gemeinderat der Erhebung der Beschwerde vom 2. September 2024 zugestimmt hatte (vgl. act. G 16/1 S. 2). Gemäss Beschluss 28. Oktober 2024 stimmte der Gemeinderat der Erhebung der vorliegenden Beschwerde zudem (weiterhin) zu und bestätigte die Vollmachterteilung an den beauftragten Rechtsvertreter (act. G 16/1 und 2); in jedem Fall genehmigte der Gemeinderat die Beschwerdeerhebung also nachträglich. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin – als Adressatin des angefochtenen Entscheids – ist zu bejahen. 1.3. Auf die Beschwerde ist einzutreten. 2. Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdeführerin vom 13. Februar 2024 erging nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG sowie BGE 141 II 393 E. 2.4 mit Hinweisen). Die Anwendung «neuen Rechts» (vgl. Art. 173 Abs. 2 PBG) setzt allerdings gemäss der Praxis 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: ABI 2015 S. 2399 ff., S. 2531, sowie Kreisschreiben des Bau- und Umweltdepartments, Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz, vom 8. März 2017, S. 1-3 Ziff. 1). Das Baureglement der Beschwerdeführerin vom 12. Mai/1. September 2014 wurde noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen Regelungen kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie justiziabel bzw. direkt anwendbar sind (vgl. dazu Anhang des zitierten Kreisschreibens). Soweit eine direkte Anwendbarkeit des PBG nicht gegeben ist, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die B 2024/172 4/12

Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen. 3. 3.1. Gemäss Art. 75 PBG sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Abs. 1); die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen (Abs. 2). Die zulässige Masse für Anbauten werden von den Gemeinden festgelegt (vgl. Art. 80 PBG). Eine funktionale Trennung der Anbaute von der Hauptbaute ist nach neuem Recht nicht (mehr) erforderlich (vgl. zur Entstehungsgeschichte: Baudepartement, Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz, Stand 17. Januar 2020, S. 89/90). Art. 75 PBG ist zwar nicht unmittelbar anwendbar (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht PBG). Bei der Auslegung und Anwendung des bisherigen Rechts kann jedoch berücksichtigt werden, dass nach geltendem Recht zwischen Haupt- und Anbaute keine funktionale Trennung mehr bestehen muss (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 E. 4.2 m.H.). Art. 78 Abs. 2 Ingress und lit. a BauG erwähnte die Anbauten neben Neu-, Um-, Auf- und Nebenbauten als baubewilligungspflichtigen Tatbestand. Eine eigene inhaltliche Umschreibung enthielt das BauG nicht. Daraus, dass das Gesetz die Anbaute als eigenständig bewilligungspflichtigen Tatbestand behandelt, kann jedoch immerhin geschlossen werden, dass die Anbaute für sich allein betrachtet erstellt und wieder abgebrochen werden kann, ohne die Hauptbaute in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Als Anbauten im Sinne des BauG gelten gemäss gängiger baurechtlicher

Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten (B. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 688). Massgebende Kriterien sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 78 Abs. 2 Ingress und lit. a BauG insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die – nach PBG zumindest relativierte – 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. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet. Hinzu treten die Beschränkungen hinsichtlich Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 E. 4.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2013/122 vom 19. August 2014; vgl. ferner GVP 2010 Nr. 41 sowie VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 4.1 m.H.). B 2024/172 5/12

In der Wohnzone 2b gilt gemäss Art. 21 BauR ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 10 m. Gemäss Art. 25 Abs. 1 BauR dürfen untergeordnete Bauteile und Nebenbauten mit einem Grenzabstand von 3 m erstellt werden. Art. 11 BauR definiert untergeordnete Bauteile als an die Hauptbaute angegliederte, eingeschossig in Erscheinung tretende und dem Hauptbau optisch und architektonisch untergeordnete Baukörper mit höchstens 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche (lit. a), 4 m Gebäudehöhe (lit. b) und 5.5 m Firsthöhe (lit. c). 3.2. Streitig ist, ob die Vorinstanz den Beschluss der Beschwerdeführerin vom 13. Februar 2024, in welchem die vorliegend projektierte Eingangshalle des EFH als Bestandteil der Hauptbaute beurteilt worden war, zu Recht aufgehoben hat. 3.2.1. Die Vorinstanz erwog zur Begründung ihres Standpunkts, nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vorstehende E. 3.1) könne in Fällen, die noch nach dem BauG zu beurteilen seien, berücksichtigt werden, dass nach dem PBG zwischen Haupt- und Anbaute keine funktionale Trennung mehr bestehen müsse. Dem kommunalen BauR könne ebenfalls nicht entnommen werden, dass Hauptnutzungen in Anbauten ausgeschlossen wären. Das Kriterium der funktionalen Eigenständigkeit habe für die vorliegende Beurteilung der Eingangshalle somit lediglich eine untergeordnete Bedeutung. In der Tendenz wäre das Kriterium aber wohl ohnehin zu bejahen, da die Eingangshalle als grosszügiger Windfang nicht die gleiche Funktion erfülle wie das Entrée, welches sich im isolierten Gebäudeinnern befinde und zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sei. Aus dem Schnitt A der Planunterlagen (Fassaden/Schnitte 1:100 [rev.] vom 18. Dezember 2023) gehe sodann hervor, dass weder eine Bodenplatte im Bereich der Eingangshalle vorgesehen sei, noch diese unter einem gemeinsamen Dach wie das restliche Untergeschoss der Hauptbaute zu liegen komme. Die Eingangshalle werde seitlich lediglich mit einem Streifenfundament gestützt. Bei Betrachtung der Überdachung werde zudem ersichtlich, dass im Übergang zur Hauptbaute eine Fuge von 0.08 m vorhanden sei. Gemäss Ausführungen der Beschwerdegegner handle es sich dabei um eine thermische Abgrenzung zwischen der Eingangshalle und der Hauptbaute. Aus den Planunterlagen sei ersichtlich, dass die Eingangshalle ohne grössere Eingriffe wieder beseitigt werden könnte und ein Rückbau der Eingangshalle somit keine konstruktiven Veränderungen der Hauptbaute zur Folge hätte. Die Voraussetzung der konstruktiven Trennung sei somit erfüllt. Sodann grenze sich die Eingangshalle aus Sichtbeton hinsichtlich der Materialisierung klar von der angrenzenden Garage sowie dem Teil der Hauptbaute mit Holzverschalung ab. Der B 2024/172 6/12

restliche Teil der Hauptbaute sei zwar mit einem mattgrauen Abrieb versehen; der graue Sichtbeton lasse sich jedoch sowohl hinsichtlich der Farbe als auch der Materialisierung klar vom Abrieb unterscheiden. Zudem ordne sich die Eingangshalle grössenmässig klar der Hauptbaute unter. Sie sei bei einer Gesamtbetrachtung des EFH deutlich als Anbau wahrnehmbar. Das Kriterium der optischen Trennung sei somit ebenfalls erfüllt. Da die Eingangshalle sowohl konstruktiv als auch optisch von der Hauptbaute getrennt sei, erfülle sie die Voraussetzungen für einen untergeordneten Bauteil nach Art. 11 BauR. Als Anbaute könne sie nach Art. 25 BauR bis zu 3 m an die Grenze gebaut werden; der gegen- teilige Entscheid der Beschwerdegegnerin sei rechtswidrig. Die Beschwerdeführerin, welche sich nur mit der Eingangshalle auseinandergesetzt habe, werde das Bauvorhaben um- fassend zu prüfen und erneut über das Baugesuch zu befinden haben (act. G 2 S. 7-10). 3.2.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, die streitige Eingangshalle sei für den Zugang zum geplanten EFH unentbehrlich. Werde sie beseitigt, fehle dem EFH der Zugang zum vorge- sehenen Entrée im Untergeschoss (act. G 8/5/28 [Grundriss Untergeschoss] und G 8/5/17). Wegen der fehlenden funktionalen Eigenständigkeit müsse die Eingangshalle der Haupt- baute zugerechnet werden, zu der auch die vorgesehene unterirdische Garage zähle. Werde ausgeblendet, dass die Vorinstanz die funktionale Unterordnung der Anbauten mit der funktionalen Eigenständigkeit der untergeordneten Bauteile verwechsle, bleibe das Fol- gende zu entgegnen: (1) Die Eingangshalle könne nicht wie ein «grosszügiger Windfang» beseitigt werden, da andernfalls der Zugang zum vorgesehenen unterirdischen Entrée fehle. (2) Das vorgesehene Entrée liege im Untergeschoss des geplanten EFH, weise keine natürliche Belichtung und Belüftung auf und sei – gleich wie die Eingangshalle – nicht zum «dauerhaften Aufenthalt» geeignet (Art. 17 Abs. 2 BauR). (3) Die Eingangshalle solle, wie die vorgesehene Garage, nicht beheizt werden. Die Lage des Entrées im «isolierten Ge- bäudeinnern» ändere nichts daran, dass die Eingangshalle für den Zugang zum EFH un- entbehrlich sei und deshalb der anrechenbaren Geschossfläche zugerechnet werden müsse (Art. 61 Abs. 2 BauG; act. G 5 S. 3 lit. A.). Im Weiteren sei die (für die konstruktive Eigenständigkeit vorausgesetzte) konstruktive An- gliederung eines untergeordneten Bauteils nur dann gegeben, wenn das untergeordnete Bauteil beseitigt werden könne, ohne dass die Hauptbaute konstruktiv verändert werden müsse. Die Eingangshalle führe vorliegend zunächst neben und dann unter dem geplanten EFH zum unterirdischen Entrée (act. G 8/5/28 [Grundriss Untergeschoss und Erdge- schoss]). Bereits die Integration der Eingangshalle in das Untergeschoss schliesse aus, dass die Eingangshalle ohne konstruktive Veränderung der geplanten Hauptbaute beseitigt werden könnte. Die Eingangshalle sei im Gegenteil nicht an das EFH angegliedert, sondern B 2024/172 7/12

in dieses eingefügt. Die Beseitigung der Eingangshalle würde dementsprechend zu erheb- lichen baulichen Anpassungen des EFH führen. Die projektierte thermische Trennungsfuge in der Decke des Untergeschosses ziehe sich durch die Eingangshalle (act. G 8/3/3 [Vordi- mensionierung Untergeschoss S. 5] und act. G 8/5/17 [Schnitt A]) und könne nicht als kon- struktive Trennung der Eingangshalle vom geplanten EFH gelten. Die projektierte Tren- nungsfuge zeige einen thermisch getrennten Kragplattenanschluss. Das Kragplatten-Iso- lierelement solle Momente, Quer-, Zug- und Druckkräfte in der Einspanndecke über dem Untergeschoss ohne grosse Wärmeverluste übertragen (act. G 8/3/3 [Erdbebenstabilisie- rung, S. 2, und Vordimensionierung Untergeschoss, S. 5]). Eine Beseitigung der Eingangs- halle ohne grössere Eingriffe und ohne konstruktive Veränderungen des Hauptbaus sei ausgeschlossen, selbst wenn nur der Teil der Eingangshalle ausserhalb des EFH bzw. aus- serhalb der thermischen Trennungsfuge betrachtet werde. Selbst mit der fehlenden Boden-

platte könne nicht belegt werden, dass die Eingangshalle ohne konstruktive Veränderung der Hauptbauteile beseitigt werden könne, zumal auch die Pfeiler der Eingangshalle in die Vordimensionierung des Untergeschosses einbezogen worden seien (act. G 5 S. 3 f., lit. B. m.H. auf act. G 8/3/3 [Vordimensionierung Erdgeschoss S. 4]). Bereits die Integration der Eingangshalle in das Untergeschoss schliesse aus, dass die Eingangshalle als angegliedertes und entfernbare Bauteile des EFH erkannt werden könne. Die Eingangshalle zeige sich als Teil des vorgezogenen Untergeschosses, welches sich mit den identischen Niveaus für Boden und Decke sowohl optisch als auch architektonisch als einheitliches Volumen zwischen den Stützmauern beidseits der Grundstückzufahrt prä-sentiere (act. G 8/5/17 [Westfassade]). Der Verzicht auf die Holzverschalung bei der Eingangshalle (act. G 8/5/42 [Westfassade ersetzt]) bzw. die Ausführung der Eingangshalle in Sichtbeton würden die statische Bedeutung der Eingangshalle betonen. Die optische Trennung der untergeordneten Bauteile von der Hauptbauteile dürfe sich nicht auf Kosmetik beschränken. Mit der Verwendung unterschiedlicher Oberflächen (Sichtbeton, Holzverschalung oder Abrieb) lasse sich eine Abstandsprivilegierung nur kosmetisch untergeordneter Bauteile nicht rechtfertigen. Die grössenmässige (quantitative) Unterordnung der untergeordneten Bauteile ergebe sich bereits aus den quantitativen Einschränkungen der untergeordneten Bauteile. Die optische und architektonische Unterordnung der untergeordneten Bauteile müsse sich aus qualitativen Aspekten ergeben. Die Unterordnung müsse sich mit hin aus einer volumetrischen und konstruktiven Eigenständigkeit der untergeordneten Bauteile ableiten und die Angliederung und Entfernbarekeit des untergeordneten Bauteils erkennen lassen. Diese Voraussetzung halte die Eingangshalle nicht ein (act. G 5 S. 4 f. lit. C). B 2024/172 8/12

3.3. 3.3.1. Vorab ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass sich dem geltenden BauR keine Regelungsabsicht der Beschwerdeführerin entnehmen lässt, Wohnnutzungen bzw. den Zugang zu solchen Nutzungen in Anbauten ausschliessen bzw. Anbauten auf Nebennutzflächen – im Sinn des hier nicht unmittelbar anwendbaren Art. 75 Abs. 1 PBG – beschränken zu wollen (vgl. dazu vorstehende E. 3.1 erster Absatz am Schluss). Im Übrigen ist der Kanton St. Gallen der von der Beschwerdeführerin in ihrer Replik angerufenen (act. G 15 S. 2) interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe nicht beigetreten, so dass auf den in den diesbezüglichen Erläuterungen definierten Begriff der Nebennutzflächen nicht ohne Weiteres abgestellt werden kann (C. BERNET, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020N 51 zu Art. 73- 89 PBG; [https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/de/konkordate/ivhb/Beitritte/Stand\\_Beitritte\\_zu\\_IVHB\\_September\\_2022.pdf](https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/de/konkordate/ivhb/Beitritte/Stand_Beitritte_zu_IVHB_September_2022.pdf); abgerufen am 2. Januar 2025). Eine harmonisierende Auslegung drängt sich auch deshalb nicht auf, weil eine optimale Verwendung der Bauzonenreserven, wie sie durch Zulassung von Wohn(zugangs)nutzungen in Anbauten ermöglicht wird, dem raumplanungsrechtlichen Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden entspricht (vgl. auch VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 4.1 am Schluss). 3.3.2. Die streitige Eingangshalle zeigt sich dem Betrachter mit klar visuell wahrnehmbarer Trennung zur Fassade des EFH und ist schon insofern dem Hauptbau optisch untergeordnet, als sie dessen Gesamthöhe nur ungefähr zu einem Drittel erreicht (vgl. Fassaden/Schnitte 1:100 vom 19. Dezember 2023; act. G 8/5/17). Wenn die Beschwerdeführerin anmerkt, mit der Verwendung unterschiedlicher Oberflächen (Sichtbeton, Holzverschalung, Abrieb) lasse sich eine Abstandsprivilegierung nur kosmetisch untergeordneter Bauteile nicht rechtfertigen (act. G 5 S. 5), ist festzuhalten,

dass sich das Kriterium der optischen Unterordnung nach der Rechtsprechung auch aufgrund der verwendeten Materialien beurteilt (vgl. VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 E. 4.3). Hinsichtlich der Materialisierung der Eingangshalle blieb unbestritten und ist aus den Akten ersichtlich, dass eine Ausführung in Sichtbeton vorgesehen ist, während für die angrenzende Garage eine Holzverkleidung angedacht ist. Der mattgraue Abrieb der Hauptbaute unterscheidet sich sodann klar vom grauen Sichtbeton der Eingangshalle (vgl. act. G 5/8/13, 17, 24, 29). Flächen- und volumemässig macht die – offene und ohne Zugangstüre gestaltete – Eingangshalle sodann lediglich einen untergeordneten Anteil der Fläche bzw. Volumens des gesamten EFH aus. Sie präsentiert sich mithin als vom Hauptgebäude abgegrenzter untergeordneter Bauteil (vgl. act. G 8/5/13 und 18 Beilagen sowie Fassaden/Schnitt A in act. G 8/5/17). B 2024/172 9/12

Im Weiteren ist eine funktionale Abtrennung der Eingangshalle insofern gegeben, als sie zufolge fehlender Beheizung und Isolierung und aufgrund ihrer Funktion als witterungsgeschützter Hauszugang nicht als Erweiterung des Wohnraums betrachtet werden kann. Die fehlende Beheizung/Isolierung unterscheidet die Eingangshalle vom angrenzenden (beheizten) Entrée, welches Teil des Wohnraums bildet. Von einer funktionalen Selbständigkeit der Eingangshalle kann mithin insofern gesprochen werden, als eine ständige Nutzung derselben als (Haupt-)Wohnraum vorliegend weder zur Diskussion steht noch von den baulichen Voraussetzungen her möglich wäre. Entsprechend ist die Hauptbaute in der Nutzung nicht von der Eingangshalle abhängig, welche eine reine Zugangsfunktion erfüllt. Die im angefochtenen Entscheid (act. G 2 S. 8) und von der Beschwerdeführerin (act. G 15 S. 2) diskutierte Frage, ob bzw. inwiefern das Entrée (im Gegensatz zur Eingangshalle) für den «dauerhaften Aufenthalt» geeignet ist, braucht bei diesen Gegebenheiten nicht geklärt zu werden.

3.3.3. Die konstruktive Trennung der Eingangshalle vom Hauptgebäude zeigt sich zum einen im Fehlen der Bodenplatte im Bereich der Eingangshalle bzw. im Umstand, dass die Eingangshalle und die Hauptbaute im Untergeschoss nicht über ein gemeinsames Dach verfügen (vgl. Fassaden/Schnitte 1:100 vom 19. Dezember 2023, Schnitt A, act. G 8/5/17; Bericht des Ingenieurbüros D. \_\_\_ Ingenieurbüro AG, X. \_\_\_, act. G 8/3, Beilage [Pläne Untergeschoss, Bodenplatte]). Zum anderen weist die Überdachung der Eingangshalle im Übergang zur Hauptbaute eine Fuge von 0,08 m auf, welche der thermischen Abgrenzung der Eingangshalle von der Hauptbaute dient (vgl. Bericht des Ingenieurbüros D. \_\_\_ Ingenieurbüro AG, X. \_\_\_, act. G 8/3, Beilage [Plan Erdgeschoss]). Letzteres macht deutlich, dass die Eingangshalle entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (vgl. act. G 5 S. 3 f.) nicht in das EFH bzw. die Hauptbaute (untrennbar) eingefügt, sondern an die Nordfassade der Hauptbaute lediglich angegliedert ist (Fassaden/Schnitte 1:100 vom 19. Dezember 2023, Schnitt A; act. G 8/5/17). Bei diesen baulichen Gegebenheiten könnte die Eingangshalle gegebenenfalls entfernt werden, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden müsste. Hieran vermag der von der Beschwerdeführerin angeführte Umstand, dass diesfalls erhebliche bauliche Anpassungen vorzunehmen wären (act. G 5 S. 3 f.), nichts zu ändern, zumal die Anpassung/Entfernung der Eingangshalle und die hierdurch allfällig notwendig werdenden Anpassungen am EFH die Konstruktion des EFH als solche nicht tangieren. Der Zugang zum Haus ist mithin, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (vgl. act. G 5 S. 3), nicht «unentbehrlich» bzw. nicht an die Form einer Eingangshalle gebunden, sondern liesse sich auch in anderer baulicher Form gestalten. Dies zeigt sich exemplarisch in der gestützt auf ein neues Baugesuch von der Beschwerdeführerin erteilten Baubewilligung vom 30. Mai 2024 mit identischer Hauptbaute bzw. identischer Fassade

über dem Hauseingang wie im streitigen Projekt (vgl. act. G 11.6), jedoch mit geändertem B 2024/172 10/12

Eingangsbereich (vgl. act. G 11.5 und 11.7 [Plan Untergeschoss]). Der Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach die Einbindung der Eingangshalle in die Statik des EFH (Vor-dimensionierung/statisches Modell; act. G 8/3 Beilage) einerseits dazu führe, dass ein Rückbau der Eingangshalle nur mit grossem Aufwand möglich sei und andererseits die Statik des reduzierten EFH mit grossem Aufwand verstärkt werden müsse (act. G 15 S. 3), steht die Tatsache entgegen, dass das EFH in der Baubewilligung vom 30. Mai 2024 mit geän-dertem Eingangsbereich (ohne Eingangshalle; act. G 11.7) und im Übrigen unveränderter Form bewilligt werden konnte. Inwiefern die weitere Feststellung der Beschwerdeführerin, die Bodenplatte sowie die gekappte Stützmauer der Eingangshalle blieben selbst für den bewilligten offenen Zugang zum EFH unersetzbar (act. G 15 S. 2 Mitte), zu einer anderen Würdigung der hier streitigen Gegebenheiten führen sollte, ist nicht erkennbar, zumal die Eingangshalle des streitigen Projekts wie dargelegt über keine Bodenplatte verfügt. 3.3.4. Insgesamt lässt es sich daher nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Eingangshalle als Anbaute qualifizierte. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang zugunsten der Beschwerdegegner braucht die im vo-rinstanzlichen Verfahren offengelassene Frage der Gehörsverletzung (act. G 2 S. 7 oben) nicht geprüft zu werden. 4. 4.1. Dem Verfahrensausgang entsprechend wären die amtlichen Kosten des Beschwerdever-fahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen; auf die Erhebung wird verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP). 4.2. Die Beschwerdeführerin und die Vorinstanz haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 20 zu Art. 98bis VRP). Beide stellten – wie die Be-schwerdegegner – keinen Entschädigungsantrag. Selbst bei Vorliegen eines Antrags der Beschwerdegegner hätten sie als unvertretene Partei – ohne Nachweis eines besonderen Aufwandes – keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 E. 4.4). B 2024/172 11/12

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Es werden keine amtlichen Kosten erhoben. 3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt. B 2024/172 12/12

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