

# SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/56 vom 20. Oktober 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-10-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2025\\_56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_56)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/56 du 20 octobre 2025

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/56 del 20 ottobre 2025

## Regeste

Bau- und Planungsrecht, Teilzonen- und Sondernutzungsplan, Rechtsmittellegitimation, Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG, Art. 45 VRP, Art. 153 Abs. 2 PBG. Die Legitimation von Grundeigentümern, deren Grundstück rund 900m vom Gebiet eines Teilzonenplans entfernt ist, sind nicht zur Einsprache gegen den Teilzonenplan legitimiert. Bei planungsrechtlichen Verfahren ist ein legitimationsbegründender praktischer Nutzen zu bejahen, wenn z.B. von zwei Grundstücken nur eines umgezont wird oder zwei Grundstücke betreffend die Zuweisung zur Bauzone in einem Konkurrenzverhältnis stehen. Mit ihrer Rüge, der Erlass des Teilzonenplans stelle eine rechtsungleiche Behandlung dar, da ihr Antrag auf Erlass eines (anderen) Teilzonenplans abgewiesen worden sei, sind die Beschwerdeführer nicht stärker als jedermann betroffen (Verwaltungsgericht, B 2025/56).

## Erwägungen

### E. 14

Mai 2024) betreffend den Teilzonen- und den Sondernutzungsplan F.\_\_\_. Mit Entscheid vom 4. März 2025 trat das BUD auf den Rekurs mangels Rechtsschutzinteresses nicht ein. C. a. Mit Eingabe vom 20. März 2025 und Ergänzung vom 8. Mai 2025 erhoben A.\_\_\_ und B.\_\_\_ beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde gegen den Rekursentscheid des BUD vom 4. März 2025 mit den Anträgen, der angefochtene Rekursentscheid sowie der Beschluss des Stadtrates Z.\_\_\_ vom 6. April 2022, der Einsprache-Entscheid des Stadtrats Z.\_\_\_ vom 6. Juli 2022, der Beschluss des Stadtparlaments Z.\_\_\_ vom 29. September 2022, der zustimmende Entscheid der Bürgerschaft von Z.\_\_\_ vom 3. November 2022 sowie die Genehmigungsverfügung des AREG seien aufzuheben (Ziff. 1 der Rechtsbegehren); eventualiter sei die Angelegenheit an das BUD, subeventualiter an den Stadtrat Z.\_\_\_ zur nochmaligen Beurteilung zurückzuweisen (Ziff. 2); unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziff. 3). b. Das BUD (Vorinstanz) liess sich am 16. Mai 2025 vernehmen und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die C.\_\_\_ AG (Beschwerdegegnerin 1) beantragte am 26. Mai 2025 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_ (Beschwerdebeteiligte), vertreten durch den Stadtrat, liess sich am 6. Juni 2025 vernehmen. Die D.\_\_\_ AG (Beschwerdegegnerin 2) verzichtete stillschweigend auf eine Stellungnahme. B 2025/56 3/16

c. Am 30. Juli 2025 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein, worin sie den neuen Antrag (Ziff. 4) stellten, die angefochtenen Entscheide und Erlasse seien aufsichtsrechtlich aufzuheben. Dazu liess sich die Beschwerdebeteiligte am 26. August 2025 vernehmen. Die Beschwerdeführer reichten am 12. Oktober 2025 eine weitere Stellungnahme ein. Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. 1.1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet ein departementaler Rekursentscheid, für

dessen beschwerdeweise Überprüfung das Verwaltungsgericht zuständig ist (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Wegen Verletzung von Parteirechten im vorinstanzlichen Verfahren kann unabhängig von der Beschwerdeberechtigung in der Sache selbst Beschwerde geführt werden (formelle Rechtsverweigerung; BGE 135 II 172 E. 2.2.1; H. AEMISEGGER, in: Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock [Hrsg.], Bundesgerichtsgesetz, Praxiskommentar, 2. Aufl. 2013, N 25 zu Art. 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, SR 173.110, BGG). Die Beschwerdeführer sind somit ungeachtet ihrer Legitimation in der Sache befugt, den Rekursentscheid vom 4. März 2025, in dem auf ihren Rekurs nicht eingetreten wurde, anzufechten (Ziff. 1a des Dispositivs; Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; VerwGE B 2023/61 vom 22. Oktober 2023 E. 1). Der Verfahrensgegenstand ist auf die prozessuale Frage der Rechtsmittellegitimation im Rekursverfahren beschränkt. 1.2. Die Beschwerdeeingabe vom 20. März 2025 erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 8. Mai 2025 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1, Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Auf Ziff. 1 bis 3 der Beschwerdeanträge ist daher grundsätzlich einzutreten. Nicht Verfahrensgegenstand ist hingegen Ziff. 1b des Dispositivs des angefochtenen Entscheids betreffend aufsichtsrechtliche Belange, die nicht in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts fallen. Ebenso bilden der Beschluss des Stadtparlaments Z.\_\_ vom 29. September 2022 sowie der zustimmende Entscheid der Bürgerschaft von Z.\_\_ vom 3. November 2022 nicht Verfahrensgegenstand, weshalb auf den Antrag, diese seien aufzuheben, nicht einzutreten ist. B 2025/56 4/16

1.3. Insofern, als die Beschwerdeführer für den Fall der Verneinung der Rechtsmittellegitimation in der Replik vom 30. Juli 2025 die Behandlung als aufsichtsrechtliche Anzeige beantragen (Ziff. 4 des Rechtsbegehrens), ist der Antrag einerseits ausserhalb der Beschwerdefrist bzw. der Frist zur Ergänzung des Beschwerde erfolgt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Abänderungen der Begehren sind nur innert Frist möglich. Nach Fristablauf ist nur noch eine Einengung zulässig, jedoch keine neuen Anträge (STAUB/GÜNTHARDT, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 6 zu Art. 48 VRP). Andererseits übt das Verwaltungsgericht keine Aufsichtsfunktion über die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte aus. Auf Ziff. 4 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführer ist folglich nicht einzutreten. Da die Vorinstanz bereits eine aufsichtsrechtliche Beurteilung vorgenommen hat, erübrigt sich eine Überweisung an die zuständige Stelle. 2. 2.1. Die Beschwerdeführer rügen in formeller Hinsicht, die vom Stadtpräsidenten und dem Stadtschreiber-Stellvertreter unterzeichnete Stellungnahme der Beschwerdebeteiligten vom 6. Juni 2025 sei im Namen der Stadt Z.\_\_ erfolgt. Eine Behörde «Stadt Z.\_\_» gebe es nicht. Legitimiert dazu sei vielmehr der Stadtrat Z.\_\_. Offenbar hätten die beiden Personen die Stellungnahme eigenmächtig und ohne Kenntnis des Stadtrates verfasst. Es werde beantragt, die Stellungnahme nachträglich vom Stadtrat genehmigen zu lassen oder aus dem Recht zu weisen. Ferner habe der Stadtpräsident die Stellungnahme verfasst, obschon er offensichtlich befangen sei, da der Beschwerdeführer gegen ihn am 8. April 2024 eine Strafanzeige eingereicht und die Anklagekammer die Ermächtigung für die Eröffnung des Strafverfahrens mit Entscheid vom 24. August 2024 erteilt habe. 2.2. Die Beschwerdebeteiligte hat ihre Stellungnahme vom 6. Juni 2025 «namens der Stadt Z.\_\_» abgegeben (act. 13). Diese wurde vom Stadtpräsidenten und dem stellvertretenden Stadtschreiber unterzeichnet, woraus ohne Weiteres auf den Stadtrat als Absender der Stellungnahme geschlossen werden kann. In der zweiten Stellungnahme vom 26. August

2025 wurde bestätigt, dass diese unterzeichnenden Personen (Stadtpräsident und Stadtschreiber-Stellvertreter) zur Stellungnahme legitimiert seien (vgl. auch Art. 34 lit. c und Art. 36 Abs. 3 lit. i und Art. 40 der Gemeindeordnung der Stadt Z.\_\_\_ vom 28. Februar 2016). 2.3. Was den behaupteten Ausstand des Stadtpräsidenten angeht, erscheint angesichts der B 2025/56 5/16

bundesgerichtlichen Rechtsprechung und herrschenden Lehre, wonach Ausstandsgründe so früh als möglich vorzubringen sind – namentlich sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person bei einer Angelegenheit mitwirken wird (vgl. C. REITER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 7 zu Art. 7–7bis VRP mit Hinweisen) –, einerseits fraglich, ob diese Rüge rechtzeitig vorgebracht worden ist, nachdem die Strafanzeige bereits am 8. April 2024 eingereicht, der Ausstandsgrund aber erst am 30. Juli 2025 geltend gemacht worden ist. Andererseits handelt es sich nicht um eine Verfügung oder einen Entscheid, an dem der angeblich befangene Stadtpräsident mitgewirkt haben soll, sondern lediglich um eine Stellungnahme im vorliegenden Beschwerdeverfahren. Selbst wenn man noch von einem Ausstandsgrund ausgehen wollte, wäre daher von einem besonders leichten Fall auszugehen, bei dem eine Heilung möglich wäre (vgl. REITER, a.a.O., N 7 zu Art. 7–7bis VRP mit Hinweisen). Ausserdem ist im Fall einer Strafanzeige gegen eine Amtsperson für die Bejahung des Anscheins einer Befangenheit erforderlich, dass der Konflikt eine "persönliche Dimension" angenommen hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Angezeigte mit rechtlichen Schritten gegen den Anzeiger reagiert (vgl. VerwGE B 2020/16 vom 29. Juli 2020 E. 3.3.4 mit Hinweisen). Eine entsprechende Reaktion des Stadtpräsidenten auf die gegen ihn erhobene Strafanzeige ist vorliegend aus den Akten nicht ersichtlich. 2.4. Der Antrag der Beschwerdeführer, die Stellungnahme der Beschwerdebeteiligten vom 6. Juni 2025 sei aus dem Recht zu weisen, ist somit abzuweisen. 3. Die Beschwerdeführer beantragen den Beizug diverser Akten aus verschiedensten Verfahren (act. 5, S. 3 f. und 20; act. 19, S. 3 f.). 3.1. Gemäss Art. 12 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen. B 2025/56 6/16

3.2. Der von den Beschwerdeführern beantragte Beizug diverser Akten (darunter die Akten der Ortsplanungsrevision 2013 bis 2018, Akten betreffend ein Teilzonenplanverfahren in der Gemeinde W.\_\_\_ aus dem Jahr 2013) vermöchte aller Voraussicht nach keine entscheidrelevanten Erkenntnisse zu liefern für die Beantwortung der hier zu klärenden Rechtsfrage der Rechtsmittellegitimation. Zudem wurde ein Grossteil der einverlangten Akten von der Vorinstanz übermittelt, sind die Akten der Ortsplanungsrevision 2013 bis 2018 dem Gericht aus dem Verfahren B 2024/124 bekannt und geht der Sachverhalt des von den Beschwerdeführern angeführten «Vergleichsfalls» W.\_\_\_ aus publizierten Entscheiden hervor (VerwGE B 2013/238 vom 28. Mai 2015; BGer 1C\_365/2015 vom 9. Dezember 2015). Die entsprechenden Editionsanträge sind daher abzulehnen. 4. In der Sache zu prüfen ist, ob die Vorinstanz auf den Rekurs gegen den ablehnenden Einsprache-Entscheid der Beschwerdebeteiligten betreffend den Teilzonen- und den Sondernutzungsplan F.\_\_\_ zu Recht nicht eingetreten sind. 4.1. Die Vorinstanz begründete ihren

Entscheid damit, dem Grundstück Nr. 0004\_ der Beschwerdeführer, das rund 800m vom von der Teilumzonung betroffenen Gebiet F.\_\_ entfernt sei, fehle sowohl die räumliche Nähe wie auch eine legitimationsbegründende Konkurrenzsituation. Darüber hinaus sei auch sonst kein praktischer Nutzen ersichtlich, der den Beschwerdeführern aus der beantragten Aufhebung des angefochtenen Teilzonenplans erwachsen könnte. Eine Aufhebung des angefochtenen Teilzonenplans würde nicht zum Erlass eines solchen in der Zone W1 führen, in welcher das Grundstück der Beschwerdeführer liege. Diese Frage sei einzig im diesbezüglich derzeit vor Verwaltungsgericht hängigen Verfahren betreffend Antrag auf Teilrevision des Rahmennutzungsplans zu beantworten. Die Beschwerdeführer würden mit ihrer Rekursbegründung einzig allgemeine öffentliche Interessen verfolgen. Eine Popularbeschwerde gebe es im Bau- und Planungsrecht jedoch nicht, weshalb auf den Rekurs nicht einzutreten sei. Dem halten die Beschwerdeführer entgegen, die Vorinstanz hätte auf ihren Rekurs eintreten müssen, nachdem sie mit ihren Anträgen im Einspracheverfahren nicht durchgedrungen seien. Sie seien durch den negativen Einsprache-Entscheid beschwert und hätten daher ein schutzwürdiges rechtliches wie tatsächliches Interesse an der Überprüfung jenes Entscheids. 4.2. Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat. Gemäss Art. 153 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) ist zur B 2025/56 7/16

öffentlich-rechtlichen Einsprache berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) und Art. 111 Abs. 1 BGG schreiben in Umsetzung der Rechtsweggarantie (Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV) als gewichtigen Eingriff in die kantonale Organisationsautonomie (Art. 47 BV) vor, dass die Beschwerde- resp. Rekursbefugnis im kantonalen Verfahren (nach Art. 45 Abs. 1 VRP) nicht enger umschrieben werden darf, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 89 Abs. 1 BGG) vorgesehen ist. Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist unter Legitimationsaspekten kumulativ vorausgesetzt, dass die beschwerdeführende Person am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a; formelle Beschwer), über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (lit. b) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (lit. c; lit. b und c zusammen: materielle Beschwer). Das kantonale Recht gewährt keine weitergehende Rechtsmittelbefugnis. 4.3. 4.3.1. Anfechtungsobjekt im vorinstanzlichen Rekursverfahren war ein Entscheid der Beschwerdebeteiligten, in welchem diese auf die Einsprachen der Beschwerdeführer gegen den Teilzonen- und den Sondernutzungsplan F.\_\_ eingetreten war und diese abgewiesen hatte. Die Beschwerdebeteiligte erwog, gegenüber der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevisionen würden nur vorgenommen, wenn – wie beim streitgegenständlichen Gebiet F.\_\_ – ein grosses öffentliches Interesse bestehe und die Gesamtrevision nicht präjudiziert werde. Nachdem mit dem Teilzonenplan F.\_\_ lediglich eine untergeordnete Fläche von rund 2'600m<sup>2</sup> von der ZöBA in die Zone WG3 umgeteilt werde und für öffentliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe noch genügend Reserveflächen zur Verfügung stünden, habe der umstrittene Teilzonenplan keinen Einfluss auf die Gesamtrevision der Ortsplanung. 4.3.2. Unabhängig davon, ob die Beschwerdeführer aus den von ihnen angestossenen Rechtsmittelverfahren in materieller Hinsicht letztlich einen praktischen Nutzen für sich selbst ziehen können (vgl. E. 5 hiernach), waren sie im vorinstanzlichen Verfahren im Sinn von Art. 89 BGG insofern beschwert, als an der Klärung ihrer prozessrechtlichen Stellung als Einsprecher im

Verfahren vor der Beschwerdebeteiligten ein rechtlich geschütztes Interesse bestand, zumal ihre Legitimation von der Beschwerdebeteiligten – abweichend von der Beurteilung, die durch die Vorinstanz in Aussicht genommen wurde – bejaht worden war. Wäre die Beschwerdebeteiligte nicht auf die Einsprachen eingetreten, hätte die Vorinstanz gemäss ständiger Rechtsprechung auf den Rekurs eintreten und sich mit der B 2025/56 8/16

Einsprachelegitimation im vorangehenden Verfahren befassen müssen (vgl. dazu E. 1.1 hiervor). Nichts anderes kann in Fällen gelten, in denen die kommunale Behörde auf die Einsprache eintritt und sie materiell behandelt. Die Vorinstanz hätte daher die Rekurslegitimation der Beschwerdeführer ungeachtet ihrer Legitimation in der Sache bejahen, auf den Rekurs eintreten und anschliessend von Amtes wegen die Prozessvoraussetzungen im Verfahren vor der Beschwerdebeteiligten, namentlich das Eintreten auf die Einsprachen, prüfen müssen (vgl. VerwGE B 2023/94 vom 10. Januar 2024 E. 1.1, B 2022/10 vom

### **E. 17**

Juni 2022 E. 1). Wäre sie in der Folge zum Schluss gekommen, dass die Eintretensvoraussetzungen bereits auf Einspracheebene nicht vorgelegen hätten, hätte dies zu einem Abweisungsentscheid geführt (mit reformatorischer Anpassung des Dispositivs des Einspracheentscheids; vgl. M. BERTSCHI, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N 57). 4.3.3. Auf eine Rückweisung ist – trotz dieses formellen Fehlers – zu verzichten, zumal den Beschwerdeführern daraus kein Rechtsnachteil entstanden ist. So oder anders limitiert sich die Streitfrage des vorliegenden Verfahrens auf die Frage, ob den Beschwerdeführern die Befugnis zukommt, rechtsmittelweise gegen den Teilzonen- und den Sondernutzungsplan F.\_\_ bzw. die damit zusammenhängenden Genehmigungs- und Rechtsmittelentscheide vorzugehen. 5. Im Folgenden ist somit zu prüfen, ob die Beschwerdeführer im Sinn von Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG über ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans F.\_\_ verfügen. 5.1. Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, nach der teilweise gescheiterten Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Z.\_\_ in den Jahren nach 2012 hätten sie gestützt auf Art. 175a PBG am 28. Mai 2021 ein Begehren um Teilrevision gestellt (Umzonung der Wohnzone W1 in eine zweigeschossige Wohnzone W2a, in welcher ihr Grundstück Nr. 0004\_ liegt). Diese Änderung sei Gegenstand der (teilweise gescheiterten) Gesamtrevision des Zonenplans 2013 bis 2018 gewesen, die vom Stadtparlament angenommen und von der Bürgerschaft als rechtmässig erkannt, von der Vorinstanz indessen aufgehoben worden sei. Der von ihnen daraufhin gestellte Antrag auf Teilrevision sei vom Stadtrat abgelehnt worden mit der Begründung, die Mitarbeitenden der Bauverwaltung hätten in den letzten Jahren zu viel zu tun gehabt und die zusätzliche Arbeitsbelastung durch die beantragte Teilrevision sei nicht zumutbar. Für die Behandlung des Teilzonen- und des B 2025/56 9/16

Sondernutzungsplans F.\_\_ sei jedoch Zeit vorhanden gewesen, obschon jene Umzonung nicht einmal Gegenstand der gescheiterten Gesamtrevision 2013 bis 2018 gewesen sei. Dies stelle eine rechtsungleiche Behandlung dar. Ohne das Planverfahren F.\_\_ hätte der Stadtrat Z.\_\_ die knappen personellen Ressourcen für die Teilrevision der Zone W1 verwenden können. Allein der Umstand, dass der Teilzonenplan F.\_\_ nun bereits erlassen worden sei, dürfe ihnen nicht als fehlender praktischer Nutzen entgegengehalten werden. Ohne entsprechenden Arbeitsaufwand für den umstrittenen Teilzonenplan F.\_\_ hätte zudem die derzeit hängige Gesamtrevision und damit die Aufzonung der Zone W1 schneller

vorgenommen werden können. Im Rahmen einer Teilrevision in der Gemeinde W. \_\_ sei sodann einem Einsprecher die Legitimation von der Vorinstanz ohne Weiteres zugestanden worden. Vor Bundesgericht sei die Einzonung aufgehoben worden, obschon die Einsprecher daraus keinen praktischen Nutzen gezogen hätten; deren Liegenschaft liege nach wie vor ausserhalb der Bauzone. Den Beschwerdeführern müsse daher zumindest das Recht zugestanden werden, die unterschiedliche Behandlung (Bevorzugung der Beschwerdegegnerinnen) in einem Rechtsmittelverfahren überprüfen zu lassen, und zwar bezüglich beider Fälle. In materiell-rechtlicher Hinsicht sei der Teilzonenplan F. \_\_ präjudizierend für die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Z. \_\_. Die Reduktion von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sei von grundsätzlicher Natur und stets präjudizierend für die Ortsplanung. Für die Umsetzung des Teilzonenplans F. \_\_, der den Neubau eines Demenzzentrums vorsehe, müssten der heutige Werkhof und der Schopf im Plangebiet abgebrochen werden. Im Zusammenhang damit sei der Neubau eines Werkhofes projektiert worden. Die Stimmbürgerschaft der Stadt Z. \_\_ habe jedoch den entsprechenden Kredit über 26 Millionen Franken abgelehnt, womit das Werkhofgebäude samt Schopf im Planungsgebiet stehen bleibe und das dem Teilzonen- und Sondernutzungsplan F. \_\_ zugrundeliegende Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 nicht umgesetzt werden könne. Sodann sei die Genehmigungsverfügung des AREG betreffend den Teilzonen- und Sondernutzungsplan F. \_\_ vom 16. April 2024 in mehreren Punkten unvollständig und mangelhaft. Ferner habe das AREG andere Pläne genehmigt als jene, die vom Stadtparlament beschlossen und öffentlich aufgelegt gewesen seien. 5.2. 5.2.1. Die materielle Beschwerde umfasst das besondere Berührtsein (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) sowie das schutzwürdige Interesse (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG; vgl. auch E. 4.2 hiervor). Diese beiden Voraussetzungen hängen eng zusammen und lassen sich nicht konsequent auseinanderhalten. Die verschiedenen Kriterien sollen die Populärbeschwerde B 2025/56 10/16

ausschliessen und den Charakter des allgemeinen Beschwerderechts als Instrument des Individualrechtsschutzes unterstreichen (BGE 135 II 172 E. 2.1). Die beschwerdeführende Person muss durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Nicht zulässig sind Beschwerdegründe, mit denen einzig das allgemeine öffentliche Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selbst – daher nicht zur Beschwerde an das Bundesgericht (BGE 135 II 172 E. 2.1) und folglich auch nicht zur Ergreifung von innerkantonalen Rechtsmitteln (vgl. E. 4.2 hiervor). Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein «Ausufern» der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (BGE 141 II 50 E. 2.1, 137 II 30 E. 2.2.3). Nicht schutzwürdig ist ferner das Anliegen, dem Prozessgegner einen (behaupteterweise) rechtswidrigen Vorteil zu verwehren, solange dies nicht mit einem eigenen (schutzwürdigen) Vorteil korreliert (BGE 141 II 14 E. 4.4, 141 II 307 E. 6.2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt demgegenüber vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der beschwerdeführenden Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 133 II 249 E. 1.3.1). Nach der Rechtsprechung gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse als schutzwürdig, das eine von der Verfügung betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht übereinzustimmen. Der

vorausgesetzte praktische Nutzen ergibt sich, wenn mit der Gutheissung der Beschwerde ein materieller oder ideeller Nachteil abgewendet werden kann, den der angefochtene Entscheid, würde er bestätigt, mit sich brächte (BGE 135 II 172 E. 2.1, 135 II 145 E. 6.1; VerwGE B 2021/38 vom 15. Juli 2022 E. 4.1). Die Gutheissung des Rechtsmittels müsste dabei für sich allein ausreichen, um den von der beschwerdeführenden Person gewünschten Erfolg zu zeitigen (BGer 1C\_682/2020 vom 14. Januar 2022 E. 3.2). 5.2.2. Die Rechtsprechung bejaht bei Bauvorhaben in der Regel die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100m befinden, bei grösseren Entfernungen, soweit eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht wird. Dabei hat die Rechtsprechung stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden darf, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich ist (BGE 140 II 214 E. 2.3). Diese Grundsätze finden auch auf die Frage der Legitimation bei planungsrechtlichen Verfahren Anwendung. Gemäss Bundesgericht ist ein legitimationsbegründender praktischer Nutzen etwa B 2025/56 11/16

dann zu bejahen, wenn von zwei Grundstücken nur eines umgezont werden kann und es um die Wahl des umzuzonenden Grundstücks geht (BGE 141 II 50 E. 2.6). Denn in einer solchen Situation präjudiziert der Entscheid über die Umzonung des einen Grundstücks unter Umständen jenen über die Umzonung des anderen Grundstücks. Darüber hinaus ist ein für die Legitimation hinreichendes praktisches Interesse eines Grundeigentümers am Ausgang eines ein anderes Grundstück betreffenden planungsrechtlichen Verfahrens auch dann zu bejahen, wenn die beiden Grundstücke hinsichtlich einer allfälligen Zuweisung zu einer Bauzone nachweislich (Einzonung) in einem gewissen Konkurrenzverhältnis stehen (BGer 1C\_682/2020 vom 14. Januar 2022 E. 5.2, 1C\_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 1.2). 5.3. 5.3.1. Eingangs ist festzuhalten, dass auf die einlässlichen Ausführungen der Beschwerdeführer betreffend ihr eigenes Grundstück Nr. 0004\_ und das damit im Zusammenhang stehende Verfahren zum Erlass eines Teilzonenplans (Umzonung von der Zone W1 in die Zone W2a) nicht näher einzugehen ist. Diese Angelegenheit bildet Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens B 2024/124, für welches mit heutigem Datum ein separater Entscheid ergeht. 5.3.2. Die Beschwerdeführer berufen sich zu Recht nicht darauf, dass sie als direkte Anstösser oder zumindest in Sichtdistanz des Plangebiets F.\_\_\_ unmittelbar vom Erlass des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans betroffen seien. Sie wohnen rund 900m Luftlinie vom Plangebiet entfernt (vgl. Geoportal), womit keine spezifische Beziehungsnähe gegeben ist. Allerdings rügen die Beschwerdeführer eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu dem von ihnen erfolglos beantragten Erlass eines Teilzonenplans betreffend Umzonung der Zone W1, in welcher ihr Grundstück Nr. 0004\_ liegt, in eine zweigeschossige Wohnzone. Wie eingangs dargelegt, setzt die Beschwerdelegitimation einen praktischen Nutzen voraus, der aus der Aufhebung bzw. Änderung der angefochtenen Erlasse resultiert. Daran fehlt es vorliegend. Die Beschwerdeführer legen weder dar noch ist erkennbar, inwiefern ihnen die beantragte Aufhebung des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans F.\_\_\_ unmittelbar einen Nutzen für die Umzonung der gesamten Zone W1 in die Zone W2a bringt bzw. inwiefern die Bestätigung des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans F.\_\_\_ für sie Nachteile nach sich zöge. Die Berufung auf eine rechtsungleiche Behandlung führt im vorliegenden Verfahren nicht weiter, da die Teilrevision des Zonenplans in Bezug auf die Zone W1 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist und daher keine entsprechenden Anordnungen getroffen werden können. Auf diese Rüge ist im Verfahren betreffend den von ihnen

beantragten Erlass eines Teilzonenplans einzugehen (vgl. VerwGE B 2024/124 vom B 2025/56 12/16

## E. 20

Oktober 2025 E. 8.3). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist es auch nicht so, dass die von ihnen beantragte Teilrevision einzig und allein wegen Ausarbeitung des Teilzonenplans F. \_\_ nicht umgesetzt worden ist (Stichwort Arbeitskapazität). Hauptgrund für die Ablehnung der Revision war das gewichtige öffentliche Interesse, die angelaufene Gesamtrevision der Zonenplanung aus einer Gesamtsicht anzugehen; ferner galt es dem Verbot der präjudizierenden Wirkung und dem Grundsatz der Planbeständigkeit Rechnung zu tragen. Im Übrigen besteht kein Zusammenhang zwischen dem Planverfahren F. \_\_ und der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Z. \_\_ in dem Sinne, dass letztere ohne ersteres schneller vonstattengegangen wäre oder gehen würde. 5.3.3. Schliesslich fehlt auch eine legitimationsbegründende Konkurrenzsituation zwischen den beiden Planungsvorhaben. Bei keinem der beiden geht es um eine Einzonung wie in W. \_\_ (vgl. VerwGE B 2023/238 vom 28. Mai 2015; BGer 1C\_365/2015 vom 9. Dezember 2015), weshalb dieser von den Beschwerdeführern angeführte Fall nicht einschlägig ist. Ein Zusammenhang der beiden Zonenplanänderungen in dem Sinne, dass die Umzonung von Teilbereichen der drei Grundstücke Nrn. 0000\_, 0002\_ und 0001\_ von der ZöBA in die Zone WG3 die Wahrscheinlichkeit der Umzonung der gesamten Zone W1 in die zweigeschossige Zone W2b (und damit des Grundstücks Nr. 0004\_ der Beschwerdeführer) vermindern würde, ist nicht ersichtlich. Auch sonst unterscheiden sich die beiden Planungsvorhaben wesentlich. Der vorliegend streitige Teilzonenplan F. \_\_ betrifft gerade einmal vier Grundstücke und von der Umzonung her eine Fläche von rund 2'600m<sup>2</sup>, während die von den Beschwerdeführern beantragte Teilzonenplanrevision die Aufzonung der gesamten Zone W1 in eine zweigeschossige Zone mit einer Fläche von rund 30'000m<sup>2</sup> zum Gegenstand hat. Dass letztere im Rahmen der laufenden Gesamtzonenplanung erfolgen soll, ist nachvollziehbar (vgl. dazu VerwGE B 2024/124 vom 20. Oktober 2025 E. 8.3). 5.3.4. Insofern, als die Beschwerdeführer zahlreiche verfahrensrechtliche wie auch inhaltliche Mängel des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans F. \_\_ rügen, sind sie durch diese Planerlasse nicht stärker als jedermann und damit nicht besonders berührt. Wie eingangs ausgeführt, sind Beschwerdegründe, mit denen einzig das allgemeine öffentliche Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, nicht legitimationsbegründend. Immerhin kann festgehalten werden, dass sich der Teilzonenplan F. \_\_, der nur wenige Grundstücke mit einer geringen Fläche betrifft und gleichzeitig eine Bereinigung der heute nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmenden Zonierung herbeiführt, nicht als präjudizierend für die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Z. \_\_ erweist (vgl. auch E. 5.3.3 hier vor), zumal ausreichende Reserveflächen in der ZöBA vorhanden sind. B 2025/56 13/16

Den Beschwerdeführern geht es mit ihrem Vorgehen angeblich nicht primär um das Verhindern der Bauvorhaben der Beschwerdegegnerinnen (vgl. act. 11), sondern um das Vortreiben ihres Antrags auf Teilrevision betreffend die Wohnzone W1. Sie versuchen also, die Einsprachen im Planungsverfahren F. \_\_ zweckwidrig für nicht damit zusammenhängende Ziele zu verwenden. Die Verwehrung des behaupteten rechtswidrigen Vorteils der Beschwerdegegnerinnen korreliert folglich nicht mit dem von ihnen verfolgten Zweck, womit ihr Anliegen nicht schützenswert ist (vgl. auch B 2023/61 vom 22. Oktober 2023 E. 4.4.2). 5.4. Gemäss dem oben Ausgeführten ist nicht ersichtlich, dass sich aus der

Aufhebung des Teilzonen- und des Sondernutzungsplans F.\_\_\_\_ ein aktueller praktischer Nutzen für das An- liegen der Beschwerdeführer betreffend die Umzonung der Zone W1 in die Zone W2a er- geben könnte. Es besteht kein für die Bejahung der Legitimation hinreichender Zusammen- hang zwischen der streitigen Teilrevision des Zonenplans samt Sondernutzungsplan F.\_\_\_\_ zum einen und der angeehrten Umzonung des Grundstücks Nr. 0004\_ der Beschwerde- führer von der Zone W1 in die Zone W2a zum anderen. Den Beschwerdeführern fehlte somit die besondere Nähe und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des Teilzo- nen- und des Sondernutzungsplans F.\_\_\_\_, so dass sie auch innerkantonale nicht zur Ergrei- fung von Rechtsmitteln legitimiert sind (vgl. E. 4.2 hiervor).

6. Nach dem oben Ausgeführten ist die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abzuweisen. Allerdings ist der angefochtene Entscheid insoweit aufzuheben, als die Vorinstanz auf den Rekurs der Beschwerdeführer nicht eingetreten ist. Bei richtiger Rechtsanwendung hätte die Vorinstanz auf den Rekurs der Beschwerdeführer eintreten, den angefochtenen Ent- scheid der Beschwerdebeteiligten, in welchem diese die Einsprachen materiell abgewiesen hatte, aufheben und an deren Stelle reformatorisch Nichteintreten auf die Einsprachen ge- gen den Teilzonen- und den Sondernutzungsplan F.\_\_\_\_ anordnen müssen (vgl. E. 4.3.2 hier- vor). Ziff. 1a des Dispositivs des angefochtenen Rekursentscheids ist folglich aufzuheben. Hinsichtlich der Kostenfolgen (Ziff. 2 und 3 des Dispositivs) besteht kein Anlass für eine Anpassung, weil sich im Ergebnis am Unterliegen der Beschwerdeführer im Rekursverfah- ren nichts ändert. Auch im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht sind die Be- schwerdeführer als vollumfänglich unterliegend zu betrachten. B 2025/56 14/16

7. 7.1. Bei diesem Verfahrensausgang (vgl. E. 6 hiervor) sind die amtlichen Kosten des Beschwer- deverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen er- scheint eine Entscheidegebühr von CHF 2'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverord- nung, sGS 941.12). Die Kosten sind durch den von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe gedeckt.

7.2. Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführern bei diesem Verfahrensausgang nicht zu (Art. 98bis VPR). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben grundsätzlich keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 20 zu Art. 98bis VRP). Sie haben auch keine entsprechenden Anträge gestellt. Die Beschwerdegegnerin 1 hat einen Entschädigungsantrag gestellt. Sie ist indessen nicht an- waltlich vertreten. Eine Partei, die sich nicht anwaltlich vertreten lässt, hat – mangels eines besonderen Aufwandes – grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessord- nung, SR 271, ZPO). Dass der Beschwerdegegnerin 1 entschädigungsberechtigte Kosten für Umtriebe erwachsen wären, ist ungewöhnlich und bedarf einer besonderen Begrün- dung. Vorliegend wurde der Antrag auf eine Umtriebsentschädigung von der Beschwerde- gegnerin 1 weder beziffert noch begründet, weshalb von deren Zusprechung abzusehen ist. Die Beschwerdegegnerin 2 hat sich nicht am Verfahren beteiligt und auch keine Anträge gestellt. B 2025/56 15/16

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Ziff. 1a des Dispositivs (Nichteintreten auf den Rekurs) des Entscheids der Vorinstanz vom 4. März 2025 wird aufgehoben und durch folgende Dispositivziffer 1a ersetzt: "Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen; der Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 6. Juli 2022 wird insoweit angepasst, als auf die gegen den Teilzonen- und den

Sondernutzungsplan F. \_\_ erhobenen Einsprachen der Beschwerdeführer nicht eingetreten wird." 3. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Die Kosten sind durch den in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. 4. Es werden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen. B 2025/56 16/16

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