

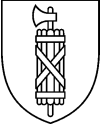


Fall-Nr.:	18-4467
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	05.02.2020
Entscheiddatum:	21.01.2020

BDE 2020 Nr. 4

Art. 26 BV, Art. 19 Abs. 1 im Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG. Vom bundesrechtlichen Erfordernis der hinreichenden Erschliessung kann nicht unter Berufung auf die kantonalrechtliche Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG abgewichen werden. Die unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie abgeleitete bundesrechtliche Bestandesgarantie gewährleistet nur, dass baurechtswidrige Bauten und Anlagen beibehalten und weiterhin genutzt sowie unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Dagegen sind Eingriffe in die Substanz wie Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen durch die verfassungsmässige Bestandesgarantie nicht gedeckt (Erw. 8). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 bestätigt.)

BDE 2020 Nr. 4 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



18-4467

Entscheid Nr. 4/2020 vom 21. Januar 2020

Rekurrenten

Stockwerkeigentümergeinschaft A.____,

bestehend aus:

- B.____
- C.____
- D.____

vertreten durch die E.____AG

F.____

B.____

C.____

D.____

alle vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt,
Wildeggstrasse 24, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 22. Juni 2018)

Rekursgegnerin

G.____AG

vertreten durch Dr.iur. Bettina Deillon, Rechtsanwältin, Teufener
Strasse 11, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Gewerbebaute mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

a) Die G.____AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z., an der I.____strasse (Kantonsstrasse) in Z. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ in der Gewerbe-Industriezone (GI C). Es ist mit einer Gewerbebaute (Vers.-Nr. 010) sowie mit einem Holzschopf (Vers.-Nr. 011) überbaut. Nordwestlich angrenzend befindet sich das mit einem Mehrfamilienhaus überbaute Grundstück Nr. 002 der Stockwerkeigentümergemeinschaft A.____ (bestehend aus B.____, C.____ und D.____, im Folgenden STWEG A.____). Westlich angrenzend befindet sich das Grundstück Nr. 003 von F.____, das mit einem Wohnhaus mit angebauter Garage und Nebenbaute überbaut ist. Westlich daran angrenzend liegt Grundstück Nr. 004 von B.____, das mit einem Dreifamilienhaus überbaut ist. Diese drei Grundstücke liegen in der Wohn-Gewerbezone WG2. Südlich an das Baugrundstück angrenzend befindet sich das Werkareal der H.____AG in der Gewerbe-Industriezone (GI B).

b) Zulasten von Grundstück Nr. 001 und zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 005 und 006 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht. Dieses besteht auf einer Breite von 4,5 m und führt entlang der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Nr. 001 in beide Richtungen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 4. Dezember 2017 beantragte die G.____AG beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Gewerbeneubaus mit Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001. Das Baugesuch sah den Weiterbestand der bestehenden Gewerbebaute sowie den Anbau einer neuen Gewerbebaute vor. Im vierstöckigen Anbau war im Untergeschoss eine Tiefgarage mit elf Abstellplätzen und einem Abstellraum vorgesehen. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage war gegen Süden gerichtet. Im Erdgeschoss war nebst grossflächigem Lagerraum ein Ausstellungsraum sowie eine Nasszelle und ein Technikraum vorgesehen. Das Obergeschoss wies eine Gewerbenutzung auf. Das Dachgeschoss war mit Büroräumlichkeiten belegt, die als Architekturbüro genutzt werden sollten. Im Weiteren sah das Projekt für den grundstücksinternen Verkehr nach der Ausfahrt aus der Tiefgarage ein Einbahnregime, mit Einfahrt bei der heute bestehenden, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindlichen Stelle, vor. Die neue Ausfahrt in die Kantonsstrasse war an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Zusätzlich war neben der Erstellung zweier zusätzlicher oberirdischer Besucherparkplätze im westlichen Bereich des Neubaus die Umgestaltung der vorhandenen Parkplätze entlang des bestehenden Gewerbegebäudes in Schrägparkplätze projektiert.

b) Innert der Auflagefrist vom 9. bis 22. Dezember 2017 erhoben die STWEG A.____, als solche sowie die jeweiligen Stockwerkeigentümer einzeln für sich selbst und F.____, alle vertreten durch lic.iur. Benno



Lindegger, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, dass die Erschliessung des Baugrundstücks aufgrund der nicht normgerechten Parkplatzsituation und der mangelnden Verkehrssicherheit nicht hinreichend sei.

c) Am 27. März 2018 reichte die Bauherrschaft einen Korrekturplan für die Erschliessung des Baugrundstücks ein. Gegenüber dem ursprünglichen Plan wurde die Zu- und Ausfahrt auf der nordwestlichen Seite des Grundstücks zusammengefasst. Die ursprünglich projektierten sechs Schrägparkfelder sowie das Einbahnregime zur Abwicklung des grundstücksinternen Verkehrs blieben – wie im Baugesuch vom 4. Dezember 2017 vorgesehen – bestehen. Mit Schreiben vom 24. Mai 2018 wurden sowohl der Korrekturplan als auch das damit zusammenhängende Gesuch um Erlass von Sichtzonen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 zurückgezogen, nachdem das kantonale Strasseninspektorat einer separaten Ausfahrt zugestimmt hatte.

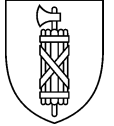
d) Mit Beschluss vom 22. Juni 2018 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der STWEG A.____ sowie von F.____, B.____, C.____ und D.____ ab, soweit er darauf eintrat. In den Erwägungen wurde namentlich ausgeführt, dass der Parkplatznachweis erbracht sei und die Parkplätze den geltenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entsprächen. Die bestehende Grundstückszufahrt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie die neu zu erstellende Grundstücksausfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in die I.____strasse sei vom kantonalen Tiefbauamt mit Verfügung vom 24. Mai 2018 bewilligt worden. Aufgrund der Zuständigkeit beim kantonalen Tiefbauamt und dessen Bewilligung erübrige sich eine weitergehende Prüfung durch den Gemeinderat.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben die STWEG A.____ sowie deren Stockwerkeigentümer einzeln für sich selbst und F.____, durch ihren Rechtsvertreter, mit Schreiben vom 9. Juli 2018 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 14. August 2018 wird beantragt, der Einspracheentscheid und die Baubewilligung (Abschnitt III "Entscheidung") sowie sämtliche weiteren koordinierten Verfügungen aus dem Einspracheentscheid seien vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung für das Baugesuch sei unter Gutheissung der Einsprache unter Kostenfolge zulasten der Rekursgegnerin zu verweigern. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das Bauvorhaben in seiner internen und externen Erschliessung nicht über die erforderliche Bau reife verfüge. Ferner seien die Parkplätze in ihrer Anzahl sowie baulich nicht normgemäss. Das Bauvorhaben sei in der jetzigen Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 24. September 2018 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Bettina Deillon, Rechtsanwält-



tin, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass sich die Rekurrenten nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinandergesetzt hätten, weshalb auf den Rekurs nicht einzutreten sei. Sollte dennoch darauf eingetreten werden, geniesse die Zufahrt der beiden Grundstücke Nrn. 005 und 006 in die I.____strasse Bestandesgarantie und werde durch das vorliegende Baugesuch weder quantitativ noch qualitativ verändert. Die Neuordnung der bereits bestehenden (Senkrecht-)Parkplätze führe zu einer weiteren Reduktion des Gegenverkehrs. Für aus den Grundstücken Nrn. 005 und 006 ausfahrende Lastwagen in Richtung I.____strasse werde es bei wegfahrenden Personenwagen zu keinen aufwändigen Manövrierbewegungen kommen, weil die Strasse auf der gesamten Länge gerade und übersichtlich sei. Die strassenmässige Erschliessung könne mit dem gewählten Verkehrsregime, das für den allein aus dem Bauvorhaben (westlich angeordnete Besucherparkplätze sowie Parkplätze in der Tiefgarage) sich ergebenden zusätzlichen Verkehr ein Einbahnregime vorsehe und demnach – soweit beeinflussbar – Gegenverkehr vermeide, optimal sichergestellt werden. Die erforderliche Anzahl Parkplätze werde mit den geplanten 13 Abstellflächen mehr als erfüllt. Baulich entsprächen diese der massgebenden VSS-Norm.

b) Mit Vernehmlassung vom 26. September 2018 beantragt die Vorinstanz den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das projektierte Bauvorhaben nicht zu zusätzlichen Manövern durch grosse und schwere Fahrzeuge führe. Die Platzverhältnisse im Bereich des Fuss- und Fahrwegrechts würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Es würden dadurch auch keine erhöhten Lärm- und Luftimmissionen verursacht. Mit der Schaffung einer separaten Ausfahrt im Osten des Baugrundstücks werde eine sichere Zu- und Ausfahrt in die I.____strasse geschaffen.

c) Mit Amtsbericht vom 14. November 2018 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, dass die Grundstücke Nrn. 005 und 006 in das Einbahnregime auf Grundstück Nr. 001 einzubinden seien, wozu eine Anpassung der entsprechenden Dienstbarkeit notwendig sei. Weiter sei die Ausfahrt in die I.____strasse in der nordwestlichen Ecke von Grundstück Nr. 001 baulich und/oder mit geeigneter Signalisation zu verhindern. Zur Wahrung der strassenhierarchischen Erschliessung und zur Verhinderung von zusätzlichen Fahrten der rückwärtigen Grundstücke (u.a. Nrn. 007, 008, 009) über die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks Nr. 001 auf die I.____strasse sei die Durchfahrt zwischen den Grundstücken Nrn. 005/006 und 007 baulich zu trennen. Für die Fahrzeugvermietung sei ein angemessener Anteil an Parkplätzen der Komfortstufe C zur Verfügung zu stellen. Es werde empfohlen, bei Parkplätzen gegenüber seitlichen Wänden und Stützen einen zusätzlichen Abstand von 0,3 m zu berücksichtigen. Alle Sichtzonen seien grundsätzlich ab einer Höhe von 0,6 m sicherzustellen und auch auf den Nachbargrundstücken rechtlich zu sichern.



d) Mit Schreiben vom 4. Dezember 2018 nimmt die Rekursgegnerin zum Amtsbericht des TBA Stellung. Der Amtsbericht sei bezüglich Fahrzeugvermietung unzutreffend. Es sei keine breite Fahrzeugpalette vorhanden und pro Woche würden lediglich zwei Vermietungen von kleineren Fahrzeugen abgewickelt. Im Übrigen gälte auch bei einer allfällig nicht genügenden Komfortstufe für die bestehende Nutzung die Bestandesgarantie. Im Weiteren sei die Feststellung unzutreffend, dass auf Grundstück Nr. 001 insgesamt 19 Parkplätze realisiert würden. Im Rahmen des Bauvorhabens würden neu 13 Parkplätze erstellt; die übrigen sechs Parkplätze seien vorbestehend und würden lediglich neu angeordnet. Schliesslich bestehe für die Forderung, der bestehende Dienstbarkeitsvertrag sei dahingehend anzupassen, dass die begünstigten Grundstücke Nrn. 005 und 006 ebenfalls in das Einbahnregime einzubinden seien, keine gesetzliche Grundlage.

e) Mit Stellungnahme zum Amtsbericht vom 10. Dezember 2018 führt die Vorinstanz aus, dass die Dienstbarkeit seit November 2006 bestehe. Sie sei während der Einspracheverhandlung mit Teilnahme des kantonalen Strassenkreisinspektorats Gegenstand der Diskussion gewesen, welche zum vorliegenden Baugesuch, inkl. Fortbestand der heutigen Dienstbarkeit, geführt habe.

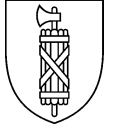
f) Mit Stellungnahme zum Amtsbericht vom 15. Januar 2019 führen die Rekurrenten aus, dass sich darin ihre Vorbehalte bestätigten, insbesondere verlange die Realisation des Bauvorhabens Eingriffe in die Rechte der Eigentümer der Nachbargrundstücke.

g) Mit Schreiben vom 18. Januar 2019 macht die Rekursgegnerin geltend, dass die Stellungnahme der Rekurrenten verspätet und daher aus dem Recht zu weisen sei.

E.

a) Das Baudepartement führte am 3. April 2019 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie drei Vertretern des TBA einen Augenschein durch. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass vom Grundstück Nr. 001 eine rund 15 m lange "Rampe" mit einem Gefälle von 10 Prozent zum Grundstück Nr. 005 führt, die zwischen der Grenze zu Grundstück Nr. 003 und einer Stützmauer verläuft. Diese "Verbindungsstrasse" führt durchgängig weiter über das Werkareal der H.____AG zu den Grundstücken Nrn. 007 und 008. Die durch Dienstbarkeitsvertrag begünstigten Grundstücke Nrn. 005 und 006 sind vom übrigen Betriebsgelände nicht abgetrennt.

b) Mit Eingabe vom 14. Mai 2019 lässt sich die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Im Wesentlichen wird geltend gemacht, dass es sich bei der aktuellen Nutzung durch eine Carrosseriespenglerei um eine Momentaufnahme handle; die Nutzung des bestehenden Gewerbegebäudes könne daher auch kurzfristig ändern. Für die Beurteilung der Schrägparkplätze seien einzig die eingereichten Baugesuchspläne massgebend und nicht die am Augenschein vor



Ort zu den nicht markierten Schrägparkplätzen gemachten Feststellungen. Die vorgesehenen 13 Parkplätze reichten auch bei einer vollflächigen gewerblichen Nutzung im Obergeschoss des Neubauvorhabens aus. Zur Sicherstellung der Benützbarkeit des näher gelegenen Senkrechtparkfelds für Besucher erklärt sich die Rekursgegnerin bereit, auf die Anordnung des südlich des westlichen Gewerbeeingangs vorgesehenen Schrägparkplatzes zu verzichten und eine entsprechende Auflage in der Baubewilligung zu akzeptieren.

c) Mit Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll vom 22. Mai 2019 führen die Rekurrenten ergänzend aus, dass die Versetzung des Verteilerkastens Sache der Gemeinde sei.

d) Die Vorinstanz gibt am 27. Mai 2019 telefonisch zu Protokoll, dass es sich bei der bestehenden Gewerbebaute an der I.____strasse um eine eingeschossige Baute handle.

e) Mit Eingabe vom 27. Mai 2019 lässt sich das TBA zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Darin wird ausgeführt, dass sich die im Amtsbericht getätigten Aussagen bezüglich Befahrbarkeit und Schleppkurven ausschliesslich auf Personenwagen bezögen. Lieferwagen seien nicht berücksichtigt worden und müssten nochmals überprüft werden. Eine erste Vermessung vor Ort zeige, dass die gemäss Dienstbarkeit zugunsten der Grundstücke Nrn. 005 und 006 geforderten Durchfahrtsbreiten mit schräg parkierenden Autos bei der angedachten Anzahl an Parkfeldern nicht möglich seien. Ausserdem sei der nördlichste Abstellplatz bezüglich der Geometrie nicht normenkonform und könne daher als Parkplatz nicht berücksichtigt werden. Der Senkrechtparkplatz im Süden, welcher direkt neben dem Gebäude liege, könne nicht befahren werden, wenn auf dem südlichsten Schrägparkplatz ein Fahrzeug stehe, da ausschliesslich rückwärts herausgefahren werden könne. Im Weiteren liege ein Schrägparkplatz direkt vor der neu westlich angeordneten Einfahrt der Carrosseriespenglerei, womit entweder der Parkplatz oder die Einfahrt nicht benutzbar wäre. Davon abgesehen sei die Befahrbarkeit in das Gebäude aufgrund der nahe gelegenen Schrägparkplätze und aufgrund des Winkels nachzuweisen. Schliesslich stehe die bestehende Dienstbarkeit dem geplanten Einbahnregime entgegen, da die Fahrten gemäss Dienstbarkeit lediglich auf dem heute vorhandenen Korridor und damit der aktuell gültigen Bewilligung erfolgen könne. Eine Änderung des Verkehrsregimes bedinge auch eine Anpassung der Dienstbarkeit und der bewilligten Zu- und Wegfahrt. Die bestehende strassenpolizeiliche Bewilligung vom 24. Mai 2018 wäre mit der neuen Situation ebenfalls aufgehoben. Gegebenenfalls wäre es zielführender, die Dienstbarkeit aufzuheben, da die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 005 und 006 deutlich besser über die rückwärtige Erschliessung des Grundstücks Nr. 008 über die Werkstrasse funktionieren würde. Das Beibehalten des heutigen Verkehrsregimes sei mit den neuen Parkfeldern und mit der neuen Überbauung nicht möglich. Das Einbahnregime sei auch markierungs- und signalisationstechnisch bei allen



Zufahrtsmöglichkeiten zu sichern. Hierbei gelte es jedoch zu bedenken, dass die Befahrbarkeit mit einem LKW aufgrund der Schleppkurven nicht möglich sei. Als Anhang zur Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll reichte das TBA eine Ergänzung zum Amtsbericht ein.

f) Mit Schreiben vom 17. Juni 2019 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme zu den Ergänzungen zum Amtsbericht des TBA vom 23. Mai 2019.

g) Mit Eingabe vom 18. Juni 2019 reicht die Rekursgegnerin eine Vernehmlassung zur Stellungnahme des TBA wie auch zur Ergänzung zum Amtsbericht ein. Darin wird im Wesentlichen geltend gemacht, dass für das Neubauvorhaben gemäss Nutzungskonzept keine Zufahrten mit Lieferwagen vorgesehen seien. So sei auch die Tiefgarage nur auf die Dimensionen von Personenwagen konzipiert. Es stehe im Belieben des Bauherrn, in Kauf zu nehmen, dass rein grundstücksinternes Manövrieren mit grösseren als gemäss Nutzungskonzept vorgesehenen Fahrzeugen nicht ohne Korrekturmanöver möglich sei. Abgesehen davon gehe auch das TBA davon aus, dass eine Durchfahrt selbst mit Lieferwagen grundsätzlich möglich sei.

h) Mit Eingabe vom 2. Juli 2019 machen die Rekurrenten geltend, dass die Erschliessungs- und Parkierungssituation des Baugrundstücks ungenügend und die Baubewilligung zu verweigern sei. Lösungen verlangten insbesondere den Einbezug der Grundstücke Nrn. 005 und 006; sei es für die Realisierung des geplanten Einbahnverkehrs oder sei es für die baulichen Anpassungen zur unzureichenden Rampenneigung von aktuell rund 14 Prozent.

F.

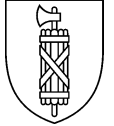
Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

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

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



2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden indessen die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat (Art. 173 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 22. Juni 2018 und damit nach dem Inkrafttreten des PBG. Auf das vorliegende Verfahren gelangt deshalb grundsätzlich das PBG zur Anwendung, soweit dessen Bestimmungen nicht erst im kommunalen Zonenplan und Baureglement umgesetzt werden müssen und das bis 30. September 2017 gültige BauG vorerst anwendbar bleibt (vgl. hierzu das Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz" vom 8. März 2017 [nachfolgend Kreisschreiben Übergangsrecht], in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1).

3.

In formeller Hinsicht rügt die Rekursgegnerin mit Schreiben vom 18. Januar 2019, dass die Stellungnahme der Rekurrenten zum Amtsbericht verspätet und daher aus dem Recht zu weisen sei.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 wurde den Rekurrenten die Frist für die Einreichung einer Stellungnahme bis 7. Januar 2019 erstreckt. Ihre Stellungnahme vom 15. Januar 2019 wurde zweifelsfrei verspätet eingereicht. Die Rekursgegnerin geht davon aus, dass es sich bei einer Vernehmlassungsfrist um eine Verwirkungsfrist handelt. Bei der Verwirkung geht ein Recht unter, wenn der Berechtigte eine Handlung, die er nach Gesetz binnen einer bestimmten Frist zu vollziehen hat, unterlässt (IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. I, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 34 B VII, S. 205). Bei einer Vernehmlassungsfrist handelt es sich aber nicht um eine gesetzliche Verwirkungsfrist, sondern um eine Ordnungsfrist, deren Nichteinhaltung praxisgemäss keine unmittelbare Folgen zeitigt (anderer Meinung: T. ZUBER-HAGEN, in: Rivzi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 53 N 37). Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hält in seinem Urteil vom 28. Juni 2001 (publiziert in: VPB 65, Nr. 129 sowie ZBl 102/2001 S. 662 ff.) fest, dass die Garantie eines fairen Verfahrens, wie sie in Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (SR 0.101; abgekürzt EMRK) statuiert wird, das Recht aller Parteien beinhaltet, von allen eingereichten Stellungnahmen und Beweismitteln Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern. Dies gilt unabhängig davon, ob die von der Gegenpartei oder der Vorinstanz eingereichten Stellungnahmen nach weiteren Bemerkungen rufen oder nicht. Wird diese Möglichkeit nicht gewährt, steht das Vertrauen der Beteiligten in das Funktionieren der Justiz auf dem Spiel, welches unter anderem auf der Gewissheit der Beteiligten beruht, sich zu sämtlichen Aktenstücken äussern zu können. Die Praxis des Gerichtshofes



ist auch für das Verwaltungsverfahren von grosser Tragweite, so kann eine weitere Stellungnahme oder Eingabe eines Beteiligten nicht mehr aus dem Recht gewiesen werden (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2002/II/17). Diese Auffassung stützt auch das Verwaltungsgericht, indem es ausführt, dass sich die Verpflichtung zur Berücksichtigung von (echten oder unechten) Noven im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergibt (VerwGE B 2018/235 vom 21. November 2019 Erw. 1). Zudem hätte eine Säumnisfolge nach Art. 17 Abs. 2 VRP zumindest angedroht werden müssen, wenn eine verspätete Eingabe nicht hätte berücksichtigt werden können (vgl. ZUBER-HAGEN, a.a.O., Art. 53 N 37), was vorliegend nicht geschehen ist. Die verspätete Stellungnahme der Rekurrenten war daher entgegenezunehmen.

4.

Die Rekurrenten machen eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, weil das ursprüngliche Brandschutzkonzept aus den Akten entfernt worden sei.

4.1 Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Verfahrensbeteiligten dar. Sein Umfang richtet sich in erster Linie nach den kantonalen Verfahrensvorschriften und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören der Anspruch auf vorgängige Anhörung, die Mitwirkungsrechte bei der Beweiserhebung, das Recht auf Akteneinsicht sowie auf eine Begründung (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 1001 ff.) Nach Art. 15 Abs. 2 VRP sind erheblich belastende Verfügungen nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, seine Verletzung führt in der Regel zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Heilung des Mangels im Rechtsmittelverfahren ist ausnahmsweise möglich, wenn die Rechtsmittelinstanz über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügt, sie diese auch tatsächlich ausübt und damit dem Betroffenen die Möglichkeit geboten wird, das Versäumte nachzuholen; sie soll jedoch die Ausnahme bleiben (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 990).

4.2 Nach Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11) werden unvollständige Gesuche zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen. Es entspricht aber auch gängiger Praxis, dass die Bauherrschaft selbst mangelhafte oder fehlende Unterlagen durch korrigierte Unterlagen ersetzt bzw. ergänzt. Das Korrekturbaugesuch ersetzt bzw. ergänzt das ursprüngliche Baugesuch in den geänderten Punkten (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/II/6).



4.3 Das ursprüngliche Brandschutzkonzept vom 4. Dezember 2017 war offenbar wegen (redaktionellen) Ungenauigkeiten mit demjenigen vom 10. Januar 2018 ersetzt worden. Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs bildete fortan das korrigierte Brandschutzkonzept. Dieses korrigierte Brandschutzkonzept wurde den Rekurrenten unbestrittenermassen zur Kenntnis gebracht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt demnach nicht vor.

4.4 Ebenfalls liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffend Korrekturgesuch vom 27. März 2018 vor. Dieses Korrekturgesuch wurde zurückgezogen und bildet daher nicht Bestandteil dieses streitigen Bauvorhabens.

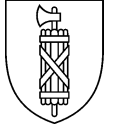
5.

Die Rekurrenten rügen eine mangelnde Baureife und machen insbesondere geltend, dass das vorhandene Gegenverkehrsregime zu Rückstaus auf die viel befahrene I.____strasse führe und auf dem Baugrundstück selber aufwändige Fahrmanöver mit nachhaltigen Lärm- und Luftimmissionen für die Rekurrenten verursache.

5.1 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen ist. Der Begriff der hinreichenden Erschliessung ist insoweit ein bundesrechtlicher. Indessen enthält das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze, während sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht ergeben (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu.

5.2 Land ist baureif, wenn eine hinreichende Erschliessung besteht (Art. 66 Bst. a PBG), und strassenmässig erschlossen, wenn eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht (Art. 67 Bst. a PBG). Diese Bestimmungen des PBG sind unmittelbar anwendbar und bedürfen keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden.

5.3 Im Hinblick auf den planerischen Zweck ist eine Zufahrt nur dann als genügend zu betrachten, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist. In Betracht zu ziehen sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anlage und Zweckbestimmung der Gebäude, denen die Zufahrt zu dienen hat. Zur hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 RPG gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513 f. mit Hinweisen; BGE 121 I 65 Erw. 3a). Weiter dürfen der



Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer nicht beeinträchtigt werden (Art. 100 Abs. 1 des Strassengesetzes, sGS 732.1; abgekürzt StrG). Das Erfordernis der ausreichenden Erschliessung soll vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern und sicherstellen, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 12 zu Art. 19; HEER, a.a.O., Rz. 513; VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1). Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Es ist nicht zulässig, diejenigen Bauherren, welche in einem Baugebiet zuerst bauen und für ihr Bauvorhaben als solches über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt zu ihrem Grundstück verfügen, zum Bau zuzulassen, während von einem gewissen Verkehrsaufkommen an die Zu- und Wegfahrt als ungenügend qualifiziert wird (VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 Erw. 3.1 mit Hinweisen).

5.4 Die Grundlage zur technischen Beurteilung der geplanten Erschliessung des Grundstücks Nr. 001 bilden die VSS-Normen. Es handelt sich dabei nicht um Rechtssätze, sondern um Verwaltungsanweisungen, die ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Frage bilden, ob eine Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Gemäss der VSS-Norm SN 40 050 "Grundstückszufahrten" wird als Grundstückszufahrt eine für die Benützung mit Strassenfahrzeugen bestimmte Verbindung (private Ein- und Ausfahrt) zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und einem anliegenden Grundstück mit kleinem Verkehrsaufkommen verstanden. Für die Zulässigkeit der Anordnung von Grundstückszufahrten gilt die Normgruppe "Strassentypen".

5.5 Die I.____strasse ist eine Kantonsstrasse, liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist mit Generell-50 km/h signalisiert. Sie verbindet X.____ mit Y.____ und dient unter anderem als Verbindung zwischen den Autobahnen A 012 und A 013. Sie hat die Bedeutung einer Hauptverkehrsstrasse. Die Grundstückszufahrt ist nur über den Anschluss an die I.____strasse möglich. Das entsprechende Gesuch um Erstellung einer zweiten Ausfahrt zugunsten des Grundstücks Nr. 001 im Osten des Gebäudes wurde strassenpolizeilich bewilligt (vgl. Amtsbericht TBA, S. 2). Das Baugesuch sieht neu 11 Parkplätze für Beschäftigte in der Tiefgarage und zwei Aussenparkplätze für Besucher sowie eine Neuordnung der bestehenden sechs Parkfelder für die bestehende Gewerbebaute vor. Für das Grundstück sind daher – unter Abzug der beiden nicht anrechenbaren Parkplätze – 17 Parkfelder vorgesehen. Ab einer Anzahl von etwa drei bis 40 Parkfeldern auf einem Grundstück mit Verbindung zur Hauptverkehrsstrasse wird Typ C angewendet (VSS-Norm 40 050, S. 5).

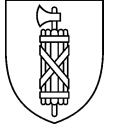
Die Anforderungen der Norm bezüglich Aus- und Einfahren (nur vorwärts) sowie Breite und Einlenkerradius für den Typ C würden im Fall



eines Einbahnregimes eingehalten. Durch die bestehende Dienstbarkeit, welche das uneingeschränkte Betreten und Befahren eines 4,5 m breiten Streifens entlang der Westgrenze zugunsten der Grundstücke Nrn. 005 und 006 vorsieht, ergibt sich jedoch nach wie vor eine Gegenverkehrssituation, die gemäss VSS-Norm 40 050 eine Breite der Grundstückszufahrt beim Befahren von 5,5 m vorsieht. Die Breite der bestehenden Aus- und Einfahrt ist mit 3,5 m für ein Einbahnregime konzipiert. Das Erschliessungskonzept vom 1. Mai 2018 bezeichnete diese Einmündung lediglich als Zufahrt, was in Anbetracht der Dienstbarkeit irreführend ist. Diesfalls hätte die Breite genügt, jedoch nicht für ein Gegenverkehrsregime. Die Breite der bestehenden Ein- und Ausfahrt von 3,5 m ist daher nicht hinreichend. Wie das TBA in seinem Amtsbericht vom 14. November 2018 deshalb zu Recht festhält, wären die Grundstücke Nrn. 005 und 006 somit in das Einbahnregime auf Grundstück Nr. 001 einzubinden, damit die Masse für ein Einbahnregime und nicht für eine Gegenverkehrssituation der technischen Beurteilung zugrunde gelegt werden könnten. Ob ein Fahrer für Fahrmanöver auf privatem Grund mehrmals ansetzen muss, ist ohne Belang. Es muss aber sichergestellt sein, dass ein Personenwagen und ein LKW an der Mündung kreuzen können, damit keine wartenden Fahrzeuge oder ausschwenkenden Hecks von Lastwagen den Verkehr auf der Kantonsstrasse behindern oder sogar gefährden. Für ein ungehinderteres Kreuzen im Bereich des Einlenkers in die Kantonsstrasse ist zusätzlich ein Radius von mindestens 6 m notwendig. Ein entsprechender Schleppkurvennachweis fehlt. Beide Voraussetzungen – Breite und Einlenkerradius – sind vorliegend somit nicht gegeben.

5.6 Die Zufahrt zum Baugrundstück und weiter zu den geplanten Besucherparkplätzen sowie zur geplanten Tiefgarage erfolgt von der I.____strasse der westlichen Grundstücksgrenze entlang, bevor die interne Erschliessungsstrasse nach Osten um die geplante Erweiterungsbaute abbiegt und entlang der östlichen Grundstücksgrenze über eine neue Ausfahrt wieder in die I.____strasse zurückführt. Auf dem Teilstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 4,5 m wurde am 6. November 2006 zugunsten der jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nrn. 005 und 006 ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet. Wie der Augenschein gezeigt hat, führt diese interne Verkehrserschliessung durchgängig weiter über das Werkareal der H.____AG zu den Grundstücken Nrn. 007 und 008. Die von der Dienstbarkeit begünstigten Grundstücke Nrn. 005 und 006 sind baulich vom übrigen Betriebsgelände nicht abgetrennt.

5.7 Rechtlich dient die bestehende private Zufahrtsstrasse zum Baugrundstück der Erschliessung desselben sowie der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke Nrn. 005 und 006. Faktisch kann die Zufahrtsstrasse aber auch für die südlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 007 und 008 mit einem Industriebetrieb genutzt werden, welcher M.____elemente herstellt und diese auf dem Grundstück für den Abtransport lagert. Dass für deren Transport Lastwagen benutzt werden müssen, ist offensichtlich. Wie Google Street View zeigt, stehen er-



wartungsgemäss auf dem Werkgelände der H.____AG mehrere grössere Lastwagen, und es ist nicht auszuschliessen, dass diese statt über die Werkstrasse über das dienstbarkeitsberechtigte Grundstück Nr. 005 sowie über das dienstbarkeitsbelastete Grundstück Nr. 001 fahren, wie dies auch die Rekurrenten – allerdings bestritten durch die Rekursgegnerin – geltend machen. Es ist daher angemessen, in einer Gewerbe-Industriezone wegen der Durchgängigkeit zu einer Bau-firma, die Lastwagenverkehr generiert, von einem Begegnungsfall von PW/LKW auszugehen.

Gemäss VSS-Norm 40 201 (Ausgabe 2019-3) ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (20 km/h) beim Grundbegegnungsfall PW/LKW eine Strassenbreite von mindestens 5,30 m (ohne Bewegungsspielraum und Gegenverkehrszuschlag) erforderlich. Die westseitig der Gewerbebaute angeordneten projektierten Schrägparkplätze des Typs A lassen hingegen nur gerade eine Fahrbahnbreite von knapp 4,80 m – gemäss Baugesuchsplänen bestenfalls eine Breite von 4,85 m – zu und verunmöglichen damit ein Kreuzen von Personenwagen mit Lastwagen auf der gesamten Länge des Baugrundstücks.

5.8 Als Zwischenfazit ergibt sich, dass sowohl die bestehende Einfahrt in die Kantonsstrasse als auch die Breite der grundstücksinternen Fahrbahn entlang der westlichen Grundstücksgrenze nicht den VSS-Normen entsprechen.

6.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen ebenfalls die Sichtzonen eingehalten werden, welche die notwendige freie Sicht gewährleisten, die für eine möglichst gefahrlose Abwicklung des Strassenverkehrs erforderlich ist. Im Bereich von Einmündungen in Strassen soll so dafür gesorgt werden, dass die Verkehrsteilnehmer herannahende Fahrzeuge rechtzeitig wahrnehmen können (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/IV/4). Die Sichtzone auf der I.____strasse ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 007 mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept vom 1. Mai 2018 rechtlich gesichert. Eine rechtliche Sicherstellung der Sichtzone über das (rekurrentische) Grundstück Nr. 002 ist hingegen nicht gegeben. Fehlt es an einer rechtlichen Sicherstellung der Sichtzonen, ist das Grundstück nicht hinreichend erschlossen.

7.

Die Rekursgegnerin wirft dem Tiefbauamt mit Schreiben vom 18. Juni 2019 widersprüchliches Verhalten vor, wenn das Strasseninspektorat im Rahmen des Rekursverfahrens die erteilte strassenpolizeiliche Bewilligung vom 24. Mai 2018 nicht mehr gelten lassen wolle.

7.1 An der Einspracheverhandlung vom 22. Februar 2018 hielt das Strassenkreisinspektorat St.Gallen fest, dass eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt auf jeden Fall eine Verbesserung sei; die Situation könne aber nicht abschliessend beurteilt werden. Dabei ging es um den Vorschlag, dass auf die geplante östliche Ausfahrt in die



Kantonsstrasse verzichtet und stattdessen die bereits heute bestehende westliche Ein- und Ausfahrt für die Erschliessung verwendet wird. Dies wird denn auch im Schreiben der Rechtsvertreterin der Rekursgegnerin vom 27. März 2018 entsprechend festgehalten. Gegenüber dem ursprünglichen (und nunmehr wieder aktuellen) Plan werde die Zu- und Ausfahrt von der bzw. auf die I.____strasse an der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks Nr. 001 zusammengefasst und auf die in der nordöstlichen Ecke von Grundstück Nr. 001 vorgesehene Ausfahrt auf die I.____strasse verzichtet. Damit werde den im Rahmen der Einspracheverhandlung vom Vertreter des kantonalen Tiefbauamts formulierten Anforderungen Genüge getan. Daraus wird ersichtlich, dass das Tiefbauamt bereits zu jenem Zeitpunkt ein Verkehrsregime mit zwei Ausfahrten von Grundstück Nr. 001 in die Kantonsstrasse nicht guthiess. Ebenfalls zeigt der der strassenpolizeilichen Bewilligung des Strasseninspektorats für die Ein- und Ausfahrt vom 24. Mai 2018 zugrunde liegende Erschliessungsplan vom 1. Mai 2018, dass nur die östliche Ausfahrt als solche bezeichnet wurde und entsprechend nur dort die im Plan schraffierten Flächen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 007 als Sichtzone eingetragen wurden. Die westliche Einmündung in die Kantonsstrasse wird auf dem Plan nur als Zufahrt bezeichnet. Dem Tiefbauamt kann daher kein widersprüchliches Verhalten zur Last gelegt werden.

7.2 Die Änderung und der Bau von Zufahrten dürfen weder die Strasse beeinträchtigen noch den Verkehr gefährden (Art. 63 Abs. 2 StrG). Nach ständiger Praxis müssen Ausfahrten von Privatgrundstücken in die Kantonsstrasse zusammengefasst werden. Durch das Bauvorhaben wird eine Situation geschaffen, in welcher in kürzester Entfernung drei Ausfahrten in die Kantonsstrasse einmünden (Ein-/Ausfahrt im Nordwesten, Ausfahrt im Nordosten sowie Ausfahrt auf Grundstück Nr. 007). Auf einer so stark frequentierten Strasse wie die I.____strasse ist diese dichte Anordnung von Ausfahrten verkehrsgefährdend, wobei die Aufhebung der Maut-Pflicht für den Autobahnabschnitt auf der A 013 zwischen Y.____ und W.____ das Verkehrsaufkommen auf der I.____strasse und den Abfahrtsknoten Y.____-Z.____ erwartungsgemäss noch erhöhen wird.

8.

Die Rekursgegnerin beruft sich auf die Bestandesgarantie, weil die bestehende Zu- und Wegfahrt in der nordwestlichen Ecke von Grundstück Nr. 001 in die Kantonsstrasse für die Erschliessung der beiden dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke Nrn. 005 und 006 durch das Baugesuch weder qualitativ noch quantitativ verändert werde.

Wie bereits unter Erw. 5.1 ausgeführt, ist der Begriff der hinreichenden Erschliessung grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG), auch wenn sich die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung oft erst aus dem kantonalen Recht ergeben (Urteil des Bundesgerichtes 1C_237/2007



vom 13. Februar 2008 Erw. 1.5 mit Hinweisen). Vom Erfordernis der hinreichenden Erschliessung, das für die Errichtung und die Änderung von Bauten und Anlagen gilt, kann daher nicht unter Berufung auf die kantonalrechtliche Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG abgewichen werden. Andererseits gewährleistet die Bestandesgarantie in ihrer allgemeinen, unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleiteten Form nur, dass baurechtswidrige Bauten und Anlagen beibehalten und weiterhin genutzt sowie unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Dagegen sind Eingriffe in die Substanz, so insbesondere Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, durch die verfassungsmässige Bestandesgarantie nicht gedeckt (GVP 1990 Nr. 93 Erw. 3a mit Hinweisen). Die Berufung auf die Bestandesgarantie greift damit ins Leere.

9.

Aufgrund dieser Sachlage kann offenbleiben, ob die Vorinstanz von einem falschen Parkplatzbedarf ausgegangen ist.

10.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baugrundstück nicht hinreichend erschlossen ist. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 22. Juni 2018 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

11.

11.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

11.2 Der vom Rechtsvertreter der Rekurrenten am 24. Juli 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird zurückerstattet.

12.

Rekurrenten, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

12.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

12.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot,



die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (SGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer, weil der Rekurs noch vor der Änderung von Art. 29 HonO eingereicht wurde) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

12.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

12.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, bestehend aus:

- B.____
- C.____
- D.____

sowie der einzelnen Stockwerkeigentümer für sich selbst und F.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 22. Juni 2018 werden aufgehoben.

2.

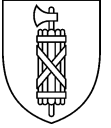
a) Die G.____AG bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.

b) Der am 24. Juli 2018 von lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, bestehend aus B.____, C.____, D.____, sowie der einzelnen Stockwerkeigentümer für sich selbst und F.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die G.____AG entschädigt die Rekurrenten ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der G.____AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat