



Fall-Nr.:	B 2024/31
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	25.02.2025
Entscheiddatum:	14.11.2024

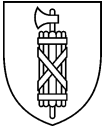
Entscheid Verwaltungsgericht, 14.11.2024

Baurecht. Streitig war, ob die Vorinstanz im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht die Beschlüsse der Gemeinde vom 9. Mai 2023 (Einspracheentscheid und Baubewilligung MFH sowie Verfügung einer Sichtzone für die Tiefgaragenrampe) mit der Begründung aufhob, das geplante MFH verletze den – gegen die Hauptwohnseite einzuhalten-den - grossen Grenzabstand. Das Verwaltungsgericht hielt unter anderem zu dem im angefochtenen Entscheid angeführten Umstand, wonach die Längsseiten (Nord und Süd) der geplanten Baute grössere Fensterlängen und -flächen aufweisen würden als die Schmalseiten, fest, dass sich hieraus kein Argument für die Nordseite als Hauptwohnseite ergebe, zumal sich die Festlegung der Hauptwohnseite an der Nutzung orientiere und von daher auch eine der Kurzseiten als solche in Betracht falle. Zum Kriterium der durch die Fassadenfenster belichteten Raumfläche hielt es fest, dass aufgrund der Nutzungsorientiertheit der Hauptwohnseitenfestlegung die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen kein ausschlaggebendes Kriterium für die Festlegung der Hauptwohnseite darstelle, zumal vorliegend die zureichende natürliche Belichtung sämtlicher Aufenthaltsräume von keiner Seite in Frage gestellt werde. Bei den Aufenthaltsräumen mit besonderer Bedeutung für die Wohnnutzung solle die Besonnung durch den grossen Grenzabstand verbessert werden. Ein grosser Grenzabstand vor der Nordfassade könne im Vergleich zum kleinen Grenzabstand weder die (konkret im Herbst, Winter und Frühling fehlende) Besonnung noch die Belichtung und die Aussicht der hinter der Nordfassade gelegenen Räume verbessern. Sodann wirke einerseits die an der Nordfassade verlaufende offene Tiefgaragenrampe für diese Grundstückseite eher attraktivitätsmindernd; andererseits sei mit festzuhalten, dass die an die Westseite angrenzenden Wohnbauten mit Tiefgaragenzugang gewisse Lärmimmissionen mit sich bringen dürften. Für die Westfassade als Hauptwohnseite spreche indes zum einen die hinter dieser Fassade vorgesehene Nutzung Essen/Kochen/Wohnen und die ganzjährige Besonnung des westlichen Bereichs am Nachmittag/Abend sowie zum



anderen die – wenn auch nur bescheidene – Seesicht (gegen Nordwest) und der Aussenbereich/Grünbereich mit davorliegendem Gewässerraum; letzterer schütze den Aussenbereich aufgrund seiner gewässerschutzbedingten Unverbaubarkeit. Unter diesen Umständen habe das geplante MFH gegen Westen den grossen Grenzabstand, gegen Süden und Norden den kleinen Grenzabstand und gegen Osten den Strassenabstand einzuhalten. Der angefochtene Entscheid, mit welchem die Nordseite als Hauptwohnseite bestätigt worden sei, lasse sich nicht aufrechterhalten. (Verwaltungsgericht, B 2024/31)

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht

Abteilung I

Entscheid vom 14. November 2024

Besetzung	Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Schmid
Geschäftsnr.	B 2024/31
Verfahrens- beteiligte	A. __ GmbH, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, X. __ er Strasse 11, Postfach 1733, 9001 St. Gallen, gegen Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, B. __ und C. __, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Enrico Mattiello, Eisenbahnstrasse 41, Postfach 161, 90000_1 Rorschach, Politische Gemeinde Z. __, Beschwerdebeteiligte,
Gegenstand	Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a.

Das im Eigentum der D.___ AG, Y.___, stehende Grundstück Nr. 0000__, Grundbuch Z.___, liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Z.___ vom 9. November 2017 in der Wohnzone W2b. Es weist eine Fläche von 1'173 m² auf und ist mit einem Wohnhaus überbaut. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt das Grundstück Nr. 0000__ in der Umgebungsrichtung X, Nr. 0.0.31 "Mittelständische Wohnbauten, 1. H. 20. Jh., sowie schlichte Einfamilienhäuser, 190000_/50er Jahre" mit Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften). Nach der Gewässerschutzkarte und der Gefahrenkarte des Kantons St. Gallen (Geoportal.ch) befindet sich das Grundstück Nr. 0000__ im Gewässerschutzbereich A_u sowie (zum Teil) in einem Gebiet mit geringen Wassergefahren. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft das eingedolte Fließgewässer "E.___". Am 6. Mai 2022 ersuchte die A.___ GmbH, X.___, die Gemeinde Z.___ um Erteilung der Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (MFH) auf Grundstück Nr. 0000__ mit zwei Vollgeschossen, einer Tiefgarage und einem ausgebauten Dachgeschoss. Sodann sieht das Projekt eine von der E.___-strasse ausgehende, 25 m lange Tiefgaragenzufahrt mit einem Abstand von 0.6 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor.

b.

Gegen dieses Bauprojekt erhoben unter anderen die Eigentümer des nördlich an die Parzelle angrenzenden Grundstücks Nr. 0001__ (B.___ und C.___, Z.___) Einsprache. Nach Durchführung des Schriftenwechsels teilte die Gemeinde Z.___ den Einsprechern am 20. Dezember 2022 mit, dass auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__ aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt die Verfügung einer Sichtzone vorgesehen sei. Nachdem B.___ und C.___ hierzu mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 23. Januar 2023 Stellung genommen hatten, erteilte der Gemeinderat Z.___ mit Beschlüssen vom 9. Mai 2023 die Baubewilligung für das MFH unter Bedingungen und Auflagen. Die Einsprachen wurden abgewiesen (act. G 9/1 Beilagen 2 f.). Zudem erliess er mit Beschluss vom gleichen Datum eine Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__ (act. G 9/1 Beilage 4). Zur Begründung hielt er fest, die geplante Zufahrt sei die einzige geeignete Erschliessungsvariante. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sei eine Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__ nötig. Der damit verbundene geringfügige Eingriff in das Nachbargrundstück sei verhältnismässig (act. G 9/1 Beilage 4). Für die Festlegung der Hauptwohnseite seien jene Wohnräume massgebend, in welchen sich die Bewohner regelmässig aufhielten. Die Wohnbereiche wiesen zwar auch gegen



Norden und Süden Fenster auf. Auf der Westseite befänden sich jedoch die grössten Fensterflächen. Auch die Terrasse sei nach Westen orientiert. Der grosse Grenzabstand sei somit nach Westen einzuhalten. Ferner befinde sich das Baugrundstück weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch werde ein Einzelschutzobjekt vom Bauvorhaben betroffen (act. G 9/1 Beilage 2).

c.

Den gegen diese Beschlüsse von B.___ und C.___ erhobenen Rekurs (act. G 9/1, 9/4) hiess das Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen nach Einholung von Amtsberichten des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) vom 18. September 2023 (act. G 9/11) und der kantonalen Denkmalpflege (DMP) vom 26. Oktober 2023 (act. G 9/15) mit Entscheid vom 8. Februar 2024 im Sinn der Erwägungen gut und hob die Beschlüsse auf. Der A.___ GmbH wurden die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000 sowie die ausseramtliche Entschädigung der Rekurrenten von CHF 2'860 auferlegt (act. G 2).

B.

a.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob die A.___ GmbH mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 26. Februar 2024 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 15. April 2024 beantragte der Rechtsvertreter Aufhebung des Rekursentscheids, unter Kostenfolge (act. G 5).

b.

In der Vernehmlassung vom 23. April 2024 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 8). Die Beschwerdebeteiligte beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 21. Mai 2024 Gutheissung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den Beschluss vom 9. Mai 2023 (Baubewilligung und Einspracheentscheid) und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 13). Mit Vernehmlassung ihres Rechtsvertreters vom 10. Mai 2024 beantragten die Beschwerdegegner, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten (Ziffer 1). Eventualiter sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen (Ziffer 2), unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin (Ziffer 3; act. G 14 f.).



c.

Auf eine Mail-Anfrage der Beschwerdebeteiligten betreffend zeitlich dringliche Sicherungsmassnahmen am Grundstück Nr. 0000_ (Bodenbewegung infolge von Niederschlägen) teilte die verfahrensleitende Abteilungspräsidentin am 3. Juli 2024 mit, dass die Sicherungsmassnahmen den Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nicht betreffen würden und die diesbezügliche Zuständigkeit bei der Beschwerdebeteiligten liege (act. G 17). Am 4. Juli 2024 reichte die Beschwerdebeteiligte Unterlagen betreffend Ausführungsfreigabe für Sofortmassnahmen auf Grundstück Nr. 0000_ zur Schadenabwendung für Grundstück Nr. 0002_ ein (act. G 22).

d.

In der Eingabe vom 3. Juli 2024 hatte die Beschwerdeführerin zur Vernehmlassung der Beschwerdegegner Stellung genommen und ihren Beschwerdeantrag sowie ihre Ausführungen bestätigt (act. G 19 f.).

e.

Mit Stellungnahme (Duplik) vom 25. Juli 2024 bestätigten die Beschwerdegegner ihren Standpunkt (act. G 26). Am 6. August 2024 teilte die Beschwerdeführerin den Verzicht auf eine weitere Eingabe mit und wies auf den von ihr beantragten Augenschein hin (act. G 28). Am 24. August 2004 führte das Verwaltungsgericht mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein vor Ort durch. Die Verfahrensbeteiligten verzichteten auf ein Augenscheinprotokoll (vgl. nachstehende E. 2).

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Art. 45 Abs. 1 VRP (in Verbindung mit Art. 64 VRP) setzt für die Rechtsmittelbefugnis eine formelle und eine materielle Beschwer voraus. Die formelle Beschwer ist erfüllt, wenn die rechtsuchende Person am Verfahren vor Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist. Dies beurteilt sich durch einen Vergleich der Rechtsbegehren mit dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids. Die Erwägungen können für sich allein nicht Anfechtungsobjekt sein (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar 2020, N 6 f. zu Art. 45 VRP).



1.2.

Mit Hinweis auf die vorerwähnte Praxis halten die Beschwerdegegner fest, die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin am 6. Juli 2023 (act. G 9/5) eine Frist zur Vernehmlassung angesetzt. Am 21. Juli 2023 habe die Beschwerdeführerin darum ersucht, das Rekursverfahren ohne Verzug fortzusetzen. Anträge habe sie keine gestellt (act. G 9/6). Erst mit Stellungnahme vom 5. Januar 2024 habe sie erstmals Anträge gestellt (act. G 9/19). Die weiteren Stellungnahmen hätten sich auf Umstände zu beschränken, die Anlass für eine Stellungnahme seien und diese rechtfertigen würden, d.h. vorliegend auf die Vernehmlassungen des Gemeinderats, des Tiefbauamtes und der Denkmalpflege (act. G 9/16). Dementsprechend seien – nach Ablauf der Rekursfrist – Anträge ausgeschlossen, die bereits in der Rekurschrift hätten erhoben werden können, ausser eine (zulässige) Stellungnahme eines anderen Verfahrensbeteiligten gebe hierzu Anlass (act. G 14 S. 3 f. m.H. auf ZUBER/HAGEN, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.] a.a.O., N 28 zu Art. 53 VRP). Dies müsse umgekehrt auch für die Vernehmlassung gelten; d.h. wenn für Antragstellung und Begründung eine Frist angesetzt werde, habe sich die Verfahrensbeteiligte innert dieser Frist zu äussern, andernfalls die Stellungnahme nicht berücksichtigt werde (act. G 14 S. 4 m.H. auf CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 948). Die Beschwerdeführerin habe sich folglich am 5. Januar 2024 nicht nochmals umfassend äussern und Anträge stellen können. Es sei jedenfalls nicht zulässig, dass im Rahmen der zweiten Eingabe neue Beschwerdegründe oder gar Anträge nachgeschoben würden (CAVELTI/VÖGELI a.a.O., N 951). Die Beschwerdeführerin habe sich somit nicht von Anfang an am Rekursverfahren beteiligt und sei vom (Beschwerde-)Verfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Beschwerde könne somit nicht eingetreten werden (act. G 14 S. 4 m.H. auf VerwGE B 2011/268 E. 3.2).

1.3.

Hierzu ist anzumerken, dass der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren die Rolle der *Rekursgegnerin* zukam. Als solche – und als Baugesuchstellerin – konnte sie sich bis zum Abschluss des dortigen Schriftenwechsels zu den im Rekursverfahren ergangenen Eingaben und Stellungnahmen betreffend ihr Baugesuch äussern und Anträge stellen. Die Fristansetzung vom 6. Juli 2023 (act. G 9/5) bzw. der Ablauf dieser Frist hatte keine Verwirkungsfolge in dem Sinn, dass eine umfassende spätere Äusserung zu sämtlichen Eingaben/Stellungnahmen mit Eingabe vom 5. Januar 2024 (act. G 9/19) als "verspätet" zu betrachten wäre. Dies umso weniger, als der vorerwähnten Eingabe unbestritten (vgl. act. G 5 Ziffer 20) eine telefonische Aufforderung vom 27. November 2023 zum Rückzug des Rekurses vorausgegangen war. Das Ersuchen vom 21. Juli 2023, das (Rekurs-)Verfahren ohne Verzug fortzusetzen (act. G 9/6), war sodann nach Treu und Glauben auch als Antrag der Beschwerdeführerin (Rekursgegnerin) auf abschlägige Erledigung des Rekurses zu verstehen (vgl. ZUBER-HAGEN, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.] a.a.O., N 8 zu Art. 53



VRP). Die Beschwerdeführerin kann mithin schon deshalb nicht vom Beschwerdeverfahren "ausgeschlossen" werden, weil es um ihr eigenes (streitiges) Baugesuch geht und ihr Festhalten am Baugesuch – und damit auch ihre (zwingende) Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren als Rekursgegnerin – zu keinem Zeitpunkt zweifelhaft war. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Rekursentscheid, mit welchem ihr Baugesuch beanstandet und die von der Beschwerdebeteiligten erteilte Bewilligung aufgehoben wurde, formell und materiell beschwert. Ihre Beschwerdelegitimation ist dementsprechend zu bejahen. Die Beschwerdeeingabe vom 26. Februar 2024 (act. G 1) erfüllt in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 15. April 2024 (act. G 5) zeitlich, formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 bzw. Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten.

2.

Die erstinstanzlichen Beschlüsse der Beschwerdebeteiligten vom 9. Mai 2023 ergingen nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG). Die Anwendung "neuen Rechts" im Sinn von Art. 173 Abs. 2 PBG setzt allerdings nach der vom Verwaltungsgericht bestätigten Praxis der Vorinstanz voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind. Das Baureglement der Beschwerdebeteiligten (vom Baudepartement [BD] genehmigt am 26. April 2016) wurde noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen PBG-Regelungen kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind. Ist dies nicht der Fall, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen (vgl. dazu VerwGE B 2022/120 vom 12. Mai 2023 E. 3.1, mit Hinweisen).

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Parteien am Ende des Augenscheins vom 24. Oktober 2024 auf ein Augenscheinprotokoll verzichtet haben, was ihnen praxisgemäss freisteht (BGE 10001_ I 86 E. 2.4 und 2.6; m.w.H. BGer 1C_646/2020 vom 28. März 2022 E. 3.2; zu den am Augenschein anwesenden Personen siehe act. G 29-32). Das Gericht hat daher auf die Erstellung eines Protokolls verzichtet und nimmt auf die relevanten Tatsachen, die es anlässlich des Augenscheins erhoben hat, in den Erwägungen Bezug (vgl. dazu BGer 1C_82/2008 vom 28. Mai 2008 E. 5.2).



3.

3.1.

Streitig ist, ob die Vorinstanz im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht die Beschlüsse der Beschwerdebeteiligten vom 9. Mai 2023 (Einspracheentscheid und Baubewilligung MFH sowie Verfügung einer Sichtzone für die Tiefgaragenrampe) mit der Begründung aufhob, das geplante MFH verletze den grossen Grenzabstand (Art. 10 Abs. 1 BauR) gegen die nördliche Grenze von Grundstück Nr. 0000_. Die verfügte Sichtzone wurde von den Beschwerdegegnern sowohl im Rekursverfahren (act. G 9/4 S. 7-11) als auch im vorliegenden Verfahren (act. G 14 S. 7) beanstandet, sodass grundsätzlich auch hierauf einzugehen ist.

3.2.

Nach Art. 10 BauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Seiten einzuhalten. Bei gleichwertigen Fassaden kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden bewilligt werden. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite (Abs. 1). Steht die Hauptwohnseite schräg oder ist versetzt zur Grenze, so kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, vorausgesetzt der kleine Grenzabstand wird nirgends unterschritten (Abs. 2). Mit Abstandsvorschriften sollen gute wohnhygienische Verhältnisse geschaffen werden (vgl. GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR, Fachhandbuch öffentliches Baurecht 2016, Rz. 3.0002_8). Der Grenzabstand hat sodann auch eine "nachbarschützende" Funktion, indem er die Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf das Nachbargrundstück mindert (B. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, 2003, Rz. 612).

Bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs Hauptwohnseite ist an die Nutzung der hinter den entsprechenden Fassaden liegenden Räume anzuknüpfen. Die Nutzung des Wohn- und Essbereichs ist dabei regelmässig ausgeprägter als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Je nach örtlichen Verhältnissen kann auch eine der Kurzseiten als Hauptwohnseite ausgestaltet sein (vgl. VerwGE B 2013/50 f. vom 8. Juli 2014 E. 3.1.2 und 3.1.4, VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 10). Neben der Möglichkeit, eine der Kurzseiten als Hauptwohnseite auszugestalten, sieht Art. 10 Abs. 1 Satz 2 BauR bei gleichwertigen Fassaden wie erwähnt die Möglichkeit vor, die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf beide Fassaden aufzuteilen. Diese Möglichkeit setzt weder vom Wortlaut noch vom Sinn und Zweck der Bestimmung her annähernd gleich lange Seiten voraus. Verlangt wird einzig, dass es sich um annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten handelt (VerwGE B 2013/50 f. a.a.O. E. 3.1.4). Im Weiteren werden bei der Bestimmung der Hauptwohnseite je nach den konkreten Gegebenheiten die Aussenräume und die



multifunktionale Küche (Wohnen/Essen/Kochen) als Hauptwohnräume mitberücksichtigt (VerwGE B 2013/50 f. a.a.O. E. 3.1.8). Für die Festlegung der Hauptwohnseite wurde sodann in VerwGE B 2010/211 vom 12. April 2011 der Seesicht gegen Norden zwar eine gewisse Rolle bei der Gestaltung der Wohnnutzung eingeräumt. Indes berücksichtigte das Verwaltungsgericht in jenem Entscheid, dass das Haus an einen gegen Norden exponierten Hang zu stehen komme und die Nachmittags- und Abendsonne gegen Westen sichtbar sei. Auch sei der See durch die Westfassade ebenfalls sichtbar. Das Gericht bestätigte die Westseite als Hauptwohnseite (VerwGE B 2010/211 vom 12. April 2011 E. 2.1.3). Ohne Einfluss auf die Qualifikation der Hauptwohnseite bleibt, wie die Hauptwohnseiten der umliegenden Bauten angeordnet sind und wie sich der Schattenwurf der umliegenden Bauten auf das Baugrundstück auswirkt.

3.3.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Rekursentscheid dar, der geplante Bau umfasse im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss je eine Wohneinheit, welche beinahe identisch aufgebaut seien. Der längliche Bau weise mittig einen Gebäuderücksprung auf und könne in zwei etwa gleich grosse Gebäudehälften unterteilt werden. Im westlichen Gebäudeteil befinde sich ein grosser Wohnbereich mit einer Fläche von 67.5 m² sowie eine hauptsächlich nach Westen ausgerichtete Terrasse mit 44.5 m². Darüber hinaus befänden sich im westlichen Gebäudeteil das Entrée sowie ein fensterloser Hauswirtschaftsraum. Der östliche Teil der geplanten Baute umfasse neben den Zugangsflächen (Treppenhaus und Lift) drei Nasszellen sowie drei Zimmer, wobei das Zimmer an der Nordseite (17.7 m²) in den Planunterlagen als Büro bezeichnet sei und eine Doppelflügeltüre aufweise. Aufgrund der Lage des grossen Wohn-, Küchen- und Essbereichs im westlichen Gebäudeteil habe die Beschwerdebeteiligte zu Recht in diesem Bereich die intensivste Wohnnutzung verortet. Allein aus diesem Umstand könne jedoch nicht auf die Westseite als Hauptwohnseite geschlossen werden, denn dieser Wohnbereich weise auch gegen Norden und Süden jeweils eine grossflächige Befensterung auf. Die mobilen Glaswände auf der Westseite seien zwar etwas grösser wie die jeweiligen Fensterfronten an der Nord- und Südseite des westlichen Gebäudeteils. Jedoch sei es keineswegs so, dass die Belichtung dieses Gebäudeteils hauptsächlich oder ausschliesslich von Westen durch die Glasfront erfolge. Unter Betrachtung der reinen Fensterflächen könne somit keine eindeutige Bestimmung der Hauptwohnseite des westlichen Gebäudeteils erfolgen. In Abweichung zu VerwGE B 2013/50 f. a.a.O. sei keine der Fensterflächen dominant und der Raum auch nicht in eine bestimmte Himmelsrichtung ausgerichtet. Es liege somit bei isolierter Betrachtung des Wohn- und Essbereichs im westlichen Gebäudeteil ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 10 Abs. 1 (Satz 3) BauR vor. Die Beschwerdebeteiligte und die Beschwerdeführerin würden jedoch verkennen, dass die Beurteilung der Hauptwohnseite nicht allein in Bezug auf den Wohn- und Essbereich, sondern unter Gesamtbetrachtung sämtlicher Räume zu



erfolgen habe. Auch wenn einem Nebenraum nicht dieselbe Nutzungsintensität wie dem Wohnbereich zugeschrieben werden könne, so müsse auch für Nebenräume anhand der einschlägigen Kriterien eine Gewichtung vorgenommen werden. Das Büro (Zimmer 3) an der Nordseite des östlichen Gebäudeteils weise ebenfalls eine grosse Fensterfront (10 m²) auf. Dasselbe gelte für die Zimmer 1 (Südseite) und 2 (Ostseite). Aufgrund der Nutzungsart und Fassadengestaltung müsse den erwähnten Räumen durchaus auch eine Bedeutung bei der Bestimmung der Hauptwohnseite zugeschrieben werden. Insbesondere das nach Norden auf fast der gesamten Raumlänge verglaste Büro mit grosszügiger Doppelflügeltüre zum Gang hin hebe sich von den anderen Räumlichkeiten ab. Vergleiche man die Fensterflächen an sämtlichen Fassaden miteinander, werde deutlich, dass die Belichtung der gesamten Räumlichkeiten der Wohngeschosse deutlich intensiver über die Nord- und Südfassade als über die Westfassade erfolge. Einzige Ausnahme bilde das Zimmer 2, welches nur auf der Ostseite Fenster aufweise. Die beiden Vollgeschosse würden in Richtung Norden und Süden eine Fensterlänge von insgesamt 11.4 m und eine Fensterfläche von 27.4 m² aufweisen, wohingegen das Fenster in Richtung Westen nur 7.3 m lang sei und eine Fläche von 17.5 m² aufweise (act. G 2 S. 10-12).

Die Vorinstanz führte im Weiteren aus, dass neben der Nutzung auch die Aussicht sowie die Belichtung/Besonnung als Kriterien herangezogen werden könnten, diese Kriterien jedoch konkret nicht zu einem eindeutigen Ergebnis zugunsten einer der beiden Wohnseiten führten. Während die Nordseite gegen den See gerichtet sei, böten die Fenster an der Süd- und an der Westseite eine höhere Belichtung und bessere Besonnung. Allerdings werde über die Westseite lediglich der Wohn- und Essbereich belichtet, während die Fenster an der Nord- und Südseite mehreren Räumen dienen (act. G 2 S. 12 f.). Unter Berücksichtigung aller Kriterien liege kein Zweifelsfall vor, in welchem die Bestimmung der Hauptwohnseite der Baubehörde überlassen sei. Über die Nordseite, welche eine grössere Fensterlänge und -fläche aufweise als die Westseite, werde sowohl der Wohn- und Essbereich als auch das Büro massgeblich belichtet. Im Vergleich zur Südseite, welche aufgrund der grösseren Fensterlänge und -fläche ebenfalls der Westseite vorzuziehen wäre, sei die Nordseite gegen den See ausgerichtet und deshalb infolge der attraktiven Aussicht höher zu gewichten. Zu beachten sei, dass die grosszügigen, mehrheitlich gegen Westen ausgerichteten Terrassenflächen zeitlich nur eingeschränkt (bei entsprechender Witterung) genutzt werden könnten, während die Seesicht und die grosszügige Belichtung über die Nord- und Südfassade ganzjährig vorhanden sei. Bei der Nordfassade handle es sich damit um die Hauptwohnseite, weshalb das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand gegen Norden verletze. Die angefochtene Sichtzonenverfügung teile das rechtliche Schicksal der (aufzuhebenden) Baubewilligung, weshalb sie ebenfalls aufzuheben sei (act. G 2 S. 12 f. m.H. auf VerwGE B 2021/6 vom 23. November 2023 E. 1.2.2 f.).



3.4.

Die Beschwerdeführerin vertritt den Standpunkt, dass die Einstufung der Nordfassade als Hauptwohnseite abzulehnen sei, weil letztere nicht nach quantitativen, sondern nach qualitativen Kriterien zu bestimmen sei. Sämtliche Räume der geplanten Baute würden über grossflächige Fenster ausgezeichnet belichtet. Die Belichtung wie auch die Zahl der belichteten Räume könne für die Bestimmung der Hauptwohnseite jedoch nicht massgebend sein, weil es nicht um Fassadenlängen bzw. Fensterflächen und Anzahl Räume gehe, sondern um die qualitativ zu beurteilende Nutzung der Räume. Quantitativ sei nur in Anschlag zu bringen, dass die Hauptwohnnutzung aus der Dreifachnutzung Wohnen/Essen/Kochen bestehe, welche durch den Aussenwohnraum ergänzt werde. Die Nordseite weise keine attraktive Aussicht gegen den See auf; die Seesicht werde durch das Wohnhaus und die Bäume der Beschwerdegegner verstellt und werde durch künftige Überbauung der nördlich liegenden Grundstücke weiter eingeschränkt werden. Einzig die Aussicht von der Westfassade werde durch den Gewässerraum geschützt. Der Umstand der (witterungsbedingt) eingeschränkten Nutzbarkeit der Terrassen erhöhe deren Attraktivität und mache deren Nutzung zu einem Erlebnis. Hinzu komme, dass auch die Aussicht und die Belichtung der anderen Fassaden durch die Jahreszeiten und die Witterung beeinflusst würden. Die Seesicht, die grosszügige Belichtung und die vorzügliche Besonnung seien in dieser Kombination nur bei der Westfassade ganzjährig vorhanden. Bei der Südfassade fehle die Aussicht; bei der Nordfassade fehlten die Aussicht und die Besonnung. Die Vorinstanz habe sich in Bezug auf Exposition und Aussicht des Baugrundstücks auf einen falschen Sachverhalt gestützt und die Hauptwohnseite vorweg nach quantitativen statt qualitativen Kriterien und damit rechtswidrig festgelegt (act. G 5, G 19).

Die Beschwerdegegner halten dem entgegen, aus der Form des Grundstücks sowie der Topographie ergebe sich gerade keine Exposition gegen Westen. Sie, die Beschwerdegegner, hätten ein Spalier, welches ca. der Höhe des 1. Stockwerks entspreche. Die Fotos (act. 6/8-11) zeigten – sogar mit falschem Winkel –, dass sämtliche Wohnungen eine attraktive Seesicht hätten. Der Nordosten weise eine freie Sicht auf Kloster und See auf. Der Westen sei hingegen geprägt von diversen Wohnbauten sowie Bäumen und habe in keiner Art eine attraktive Aussicht (act. G 15/1). Beim geplanten Bauprojekt gehe es nicht um eine "bessere Einfügung", sondern um ein Maximieren der Wohnfläche zulasten der Nachbarn. Das Schattendiagramm sei eine Parteibehauptung und werde bestritten. Die Belichtung der gesamten Räumlichkeiten erfolge jedenfalls durch die Nordfassade, mit Sicherheit aber nicht über die Westfassade. Die Vorinstanz habe überzeugend dargelegt, dass die Nordseite gegen den See ausgerichtet und deshalb infolge der attraktiven Aussicht höher zu gewichten sei. Beim grossen Grenzabstand gehe es nicht lediglich um die Besonnung; er erfülle sowohl öffentliche als auch nachbarschützende Funktionen. In den VerwGE B 2015/14 a.a.O. und B 2013/51 a.a.O. sei es um kleine Fensteröffnungen bei nahezu gleichlangen



Fassaden gegangen. Vorliegend handle es sich jedoch bei der Nordfassade um die Hauptwohnseite. Der Wohnbereich sowie die weiteren Räume mit den riesigen Fensterfronten seien gegen den See ausgerichtet. Die Belichtung der wesentlichen Geschossbereiche erfolge ebenfalls durch die Nordfassade, zumal die kleineren Fensterfronten an der Westfassade aufgrund der grossen Überdachung gegen innen versetzt und damit für die Belichtung ungeeignet seien. Aufgrund der nach innen versetzten Fensterflächen im Westen profitiere die nach Norden gerichtete Fensterfront von der "in den Raum strahlenden Nachmittags- und Abendsonne". Von einer "beschränkten Seesicht" im Westen könne keine Rede sein. Die Westfassade zeige eher in Richtung W.__/V.__; eine Seesicht (von der Westseite) sei nur möglich, wenn der Kopf zuvorderst am Geländer auf dem Balkon um 90° gedreht werde. Gegen Westen befänden sich mehrere Wohnblöcke mit kinderreichen Familien, Parkplätze und ein Spielplatz. Von einer "ruhigen Terrasse" könne nicht die Rede sein. In dieser Richtung befinde sich auch die Tiefgaragenausfahrt der Wohnblöcke, welche erheblichen Lärm verursache. Tatsächlich handle es sich bei der E.__-strasse um die ruhige Seite. Es gebe auch keine Zweifel, dass die Nordfassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierende Fassade in Erscheinung trete. Zur Bestimmung der Hauptwohnseite könne darauf abgestellt werden, wieviel Raumfläche die Fenster einer Fassade belichten würden (CH. HÄUPTLI, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 N 20). Die Westfassade könne aufgrund der langen Überdachung von vornherein keine wesentliche Belichtung gewährleisten. Die Beschwerdeführerin ignoriere, dass der grosse Grenzabstand auch die zulässige Nutzungsdichte regle. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin sei die Seesicht (gegen Norden) attraktiv. Grundstücke an solchen Lagen seien begehrt. Künftige sichtbehindernde Überbauungen seien nicht denkbar, zumal dafür die Liegenschaft der Beschwerdegegner benötigt werde (act. G 14).

3.5.

3.5.1.

Das Grundstück Nr. 0000_, auf welchem das vorliegend in Frage stehende MFH mit Tiefgaragenrampe auf der Nordseite (vgl. Pläne und Visualisierungen in act. G 9/9/38 und G 6 Beilage 12) erstellt werden soll, befindet sich auf 462 m üM – rund einen Kilometer (Luftlinie) von dem in nördlicher Richtung liegenden Bodensee (396 m üM) entfernt – an der nach Süden ansteigenden E.__-strasse. Die an die E.__-strasse anstossende Ostseite des Grundstücks ist rund 27 m und die Westseite rund 26 m lang; die Nordseite und die Südseite weisen Längen von rund 46 und 43 m auf (vgl. Geoportal.ch). Die Ostseite des Grundstücks weist ein mässiges Gefälle gegen Norden auf, während die Westseite stark nach Westen abfällt (vgl. act. G 6 Beilage 5). Der westliche Teil des Grundstücks Nr. 0000_ sowie die



anstossenden Nachbargrundstücke liegen im Gewässerraum des F.____ (Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, SR 814.20, GSchG; act. G 6 Beilage 6), in welchem lediglich eine extensive Nutzung als Grünraum in Betracht fällt. Aus diesen Gegebenheiten resultiert – wie die Beschwerdeführerin zu Recht festhält (act. G 5 S. 2) – eine Ausrichtung des Grundstücks nach Westen zur Abendsonne sowie eine gewässerraumbedingte Unverbaubarkeit im Westen auf einer (grundstücküberschreitenden) Breite von rund 20 m. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdegegner, wonach sich aus Grundstück-Form und Topographie (trotz des erwähnten Gefälles nach Westen) keine Exposition gegen Westen ergebe (vgl. act. G 14 Rz. 8), blieb ohne nähere Begründung und legt damit keine andere Schlussfolgerung nahe.

Auf der Nordseite des Grundstücks Nr. 0000_ beschränkt sich die Besonnung gemäss den von der Beschwerdeführerin eingereichten Schattendiagrammen auf die Sommermonate mit Sonnenhochstand (Nachmittags- und Abendsonne vgl. Schattendiagramme in act. G 6 18-20). Die pauschale und nicht weiter begründete Bestreitung der Schattendiagramme durch die Beschwerdegegner und deren Bezeichnung als "Parteibehauptung" (act. G 14 Rz. 14) vermögen deren Beweiswert nicht in Frage zu stellen. Sie legen insbesondere nicht konkret dar, inwiefern die aus den Schattendiagrammen ersichtlichen Gegebenheiten nicht zutreffen sollten. Die Feststellung der Beschwerdeführerin, dass die Sicht auf den See in nördlicher Richtung durch die – aktuell bestehende und künftig noch erweiterbare – Bebauung und Baumbepflanzung des Nachbargrundstücks Nr. 0001_ eingeschränkt wird (act. G 6 Beilagen 8-11; act. G 19 Ziffer 22), stellen die Beschwerdegegner implizit lediglich mit dem Hinweis in Abrede, dass sämtliche Wohnungen eine attraktive Seesicht hätten (act. G 14 Rz. 9). Zutreffend dürfte hier sein, dass jedenfalls für das Erd- und das erste Geschoss die Aussicht ab dem Grundstück Nr. 0000_ durch die umliegenden Bäume/Hecken und Gebäude *in sämtliche Richtungen* erheblich eingeschränkt wird (vgl. Geoportal Z.____ Orthofoto 2022 und google street view). Dieser Eindruck ist auch am Augenschein entstanden. Aus den Schattendiagrammen ergibt sich im Weiteren eine Besonnung der Ostfassade und der Südfassade grundsätzlich das ganze Jahr über von Morgen bis Mittag (act. G 6 Beilagen 18-20). Die Westfassade wird von Nachmittag bis Sonnenuntergang ganzjährig mit flachem Einfallswinkel besonnt, während die Besonnung der Nordfassade von Herbstbeginn bis Frühlingsbeginn entfällt (act. G 6 Beilagen 18-20). Ihren anderslautenden Standpunkt, wonach die Belichtung der gesamten Räumlichkeiten durch die Nordfassade erfolge (act. G 14 Rz. 14 und Rz. 17 zweitletzter Satz), begründeten die Beschwerdegegner nicht. Ohne Begründung blieb auch das damit verbundene Vorbringen der Beschwerdegegner, dass die kleineren Fensterfronten an der Westfassade aufgrund der Überdachung gegen innen versetzt und damit für die Belichtung ungeeignet seien (act. G 14 Rz. 17 am Schluss und Rz. 21 am Schluss) bzw. keine hinreichende Belichtung gewährleistet sei (act. G 26 Rz. 9): Die Überdachung stellt insofern kein Hindernis für die Besonnung der Westfassade dar, als



die Sonne von Nachmittag bis Sonnenuntergang wie dargelegt mit flachem Winkel einfällt (vgl. act. G 6 Beilagen 18-20). Zum weiteren Vorbringen der Beschwerdegegner, dass die nach Norden gerichtete Fensterfront von der "in den Raum strahlenden Nachmittags- und Abendsonne" profitiere (act. G 14 Rz. 18), ist anzumerken, dass die Schattendiagramme eine Besonnung der Nordfassade (Nachmittags- und Abendsonne) wie dargelegt nur für wenige Wochen im Sommer bestätigen, nicht jedoch für die übrige Zeit (Herbst, Winter, Frühling).

Aus den Grundrissen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; act. G 9/9/38 Beilage, G 6 Beilagen 15-17) ergibt sich, dass die Räume des leicht nach Süden versetzten östlichen Hausteils der drei Geschosse für individuelle Nutzungen (etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro usw.) zur Verfügung stehen sollen. Sämtliche Räume weisen grosszügige Fensterflächen auf, wobei die in den Plänen vermerkte Büronutzung offenkundig lediglich beispielhaft angeführt ist und die Nutzungsart den späteren Bewohnern/Eigentümern überlassen bleibt. Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist dabei die Feststellung der Vorinstanz, dass sich der mit "Zimmer 3/Büro" beschriftete Raum "von den anderen Räumlichkeiten abhebt" (act. G 2 S. 12 Mitte), zumal alle im Räume im östlichen Hausteil grosszügig verglast sind. Weiter darf nicht ausser Acht bleiben, dass östlich neben diesem "Zimmer 3/Büro" nicht etwa das Zimmer 1 oder 2, also kein der Wohnnutzung dienender Raum, sondern das Badezimmer vorgesehen ist. Der westliche Hausteil, der mit einer raumhohen, beweglichen Fensterfront abgeschlossen ist und an welchen die rund 45 m² grosse Terrasse vor der Westfassade anschliesst, soll mit einem rund 65 m² grossen Wohnbereich einer gemeinschaftlichen Nutzung (Wohnen/Essen/Kochen) dienen. Der Aussenbereich (Terrasse) und der Wohnraum im Innern lassen sich mithin – wenn auch witterungsabhängig in unterschiedlicher Form – als integriertes Ganzes nutzen.

3.5.2.

Zu dem im angefochtenen Entscheid angeführten Umstand, wonach die Längsseiten (Nord und Süd) der geplanten Baute grössere Fensterlängen und -flächen aufweisen als die Schmalseiten (act. G 2 S. 12 E. 3.7 am Schluss), ist festzuhalten, dass sich hieraus kein Argument für die Nordseite als Hauptwohnseite ergibt, zumal sich die Festlegung der Hauptwohnseite vorderhand an der *Nutzung* orientiert und von daher auch eine der Kurzseiten als solche in Betracht fällt (vorstehende E. 3.2. zweiter Absatz). Zum von den Beschwerdegegnern angeführten Kriterium der durch die Fassadenfenster belichteten Raumfläche (act. G 14 Rz. 21 m.H. auf die Praxis des Kantons Aargau) ist festzuhalten, dass die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen kein ausschlaggebendes Kriterium für die Festlegung der Hauptwohnseite darstellt, zumal vorliegend die zureichende natürliche Belichtung *sämtlicher* Aufenthaltsräume von keiner Seite in Frage gestellt wird. Was



im Übrigen die von den Beschwerdegegnern implizit gerügte Beeinträchtigung ihrer Interessen als Nachbarn (act. G 14 Rz. 12) betrifft, ist festzuhalten, dass die Ausnützung der Regelbauweise allein noch keine solche Beeinträchtigung zu bewirken vermag (vgl. BGer 1C_205/2023 vom 3. Januar 2024 E. 4.4).

Bei den Aufenthaltsräumen mit besonderer Bedeutung für die Wohnnutzung soll die Besonnung durch den grossen Grenzabstand verbessert werden. Zu Recht weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass ein grosser Grenzabstand *vor der Nordfassade* im Vergleich zum kleinen Grenzabstand weder die (im Herbst, Winter und Frühling fehlende; vgl. vorstehende E. 3.5.2 zweiter Absatz) Besonnung noch die Belichtung und die Aussicht der hinter der Nordfassade gelegenen Räume verbessern könnte (act. G 5 S. 6 f.). Mit der Beschwerdebeteiligten (act. G 13 S. 2) ist sodann einerseits anzumerken, dass die an der Nordfassade verlaufende offene Tiefgaragenrampe für diese Grundstückseite eher attraktivitätsmindernd wirkt. Andererseits ist mit den Beschwerdegegnern (act. G 14 Rz. 18 vierter Absatz) festzuhalten, dass auch die an die Westseite angrenzenden Wohnbauten mit Tiefgaragenzugang gewisse Lärmimmissionen mit sich bringen dürften, wobei diese anlässlich des Augenscheins angesichts der insgesamt grosszügig angelegten Umgebung untergeordnet wirkten. Für die Westfassade als Hauptwohnseite spricht indes angesichts der in E. 3.5.1 geschilderten Gegebenheiten und mit Blick auf die dargelegte Rechtsprechung (vorstehende E. 3.2 zweiter Absatz) zum einen die hinter dieser Fassade vorgesehene Nutzung Essen/Kochen/Wohnen und die ganzjährige Besonnung des westlichen Bereichs am Nachmittag/Abend sowie zum anderen die – wenn auch nur bescheidene – Seesicht (gegen Nordwest) und der Aussenbereich/Grünbereich mit davorliegendem Gewässerraum; letzterer schützt den Aussenbereich aufgrund seiner gewässerschutzbedingten Unverbaubarkeit. Anlässlich des Augenscheins vom 24. Oktober 2024 bestätigten sich die aus den Akten ersichtlichen tatsächlichen Gegebenheiten.

Unter diesen Umständen hat das geplante MFH gegen Westen den grossen Grenzabstand, gegen Süden und Norden den kleinen Grenzabstand und gegen Osten den Strassenabstand einzuhalten. Der angefochtene Entscheid, mit welchem die Nordseite als Hauptwohnseite bestätigt wurde, lässt sich nicht aufrechterhalten. Dies würde selbst dann gelten, wenn vom Vorliegen eines Zweifelsfalls im Sinn von Art. 10 Abs. 1 Satz 3 BauR auszugehen wäre, da diesfalls der Baubewilligungsentscheid der Beschwerdebeteiligten (act. G 9/1 Beilage 2: Westseite als Hauptwohnseite) zum Tragen käme. Mit dem Baubewilligungsentscheid hat die Beschwerdebeteiligte den ihr zustehenden und von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen zu respektierenden Spielraum insofern in zulässiger Weise genutzt, als ihr Entscheid sachlich vertretbar ist und sie sich nicht von unsachlichen, dem Zweck der Haupt-



wohnseiten-Regelung fremden Erwägungen leiten liess oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzte (vgl. BGer 1C_204/2023 vom 1. Juli 2024 E. 3.2).

3.6.

3.6.1.

Die Feststellung der Kantonalen Denkmalpflege (DMP) im Rekursverfahren, wonach aufgrund der geltend gemachten Einwände (schwerwiegende *Beeinträchtigung des Ortsbildes* mit mittelständischen Wohnbauten bzw. schlichten Einfamilienhäusern) im Umgebungs-
schutz b keine Prüfung zu erfolgen habe (act. G 9/15), blieb unbestritten bzw. unerwähnt. Der angefochtene Entscheid, der sich im Wesentlichen auf die Prüfung der Frage der Hauptwohnseitenfestlegung beschränkte, enthält hierzu bzw. zu den entsprechenden Einwänden in der Rekursergänzung (act. G 9/4 S. 6) keine Ausführungen, weshalb darauf mit Blick auf den Instanzenzug im vorliegenden Verfahren nicht weiter eingegangen werden kann.

3.6.2.

Betreffend die geplante Sichtzone halten die Beschwerdegegner fest, es bestehe das Problem, dass sogar ein eigentumsrechtlicher Eingriff notwendig sei (Erlass einer Sichtzone zu ihren Lasten), um das Projekt bewilligen zu können. Das Projekt könne somit nicht sinnvoll erschlossen werden. Den potentiellen Käufern sollten zusätzliche Parkflächen für drei oder vier Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Auf die übrigen Interessen sei bei der Planung keine Rücksicht genommen worden (act. G 14 S. 7). Durch die Verkleinerung der Garage bzw. des Baukörpers könne auf den Erlass einer Sichtzone verzichtet werden (act. G 26 Rz. 10).

Die bereits im vorinstanzlichen Verfahren beanstandete Sichtzone wurde im Rekursentscheid nicht inhaltlich geprüft. Als Folge der Aufhebung der Baubewilligung hob die Vorinstanz auch den Beschluss vom 9. Mai 2023 betreffend Sichtzone auf (act. G 2 E. 5). Im Rahmen des Augenscheins vom 24. Oktober 2024 äusserte sich die Vorinstanz dahingehend, dass sie zur Frage der Sichtzonenfestlegung keine Stellungnahme abgeben könne. Die Frage der Sichtzone ist vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Einhaltung des Instanzenzuges – gleich wie diejenige der Ortsbildbeeinträchtigung – im vorliegenden Verfahren nicht materiell zu prüfen, weshalb die Angelegenheit diesbezüglich an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

4.



4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 8. Februar 2024 gutzuheissen und die Sache im Sinn der Erwägungen sowie zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdegegnern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten.

In analoger Weise gehen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000 zu lasten der Beschwerdegegner, unter Anrechnung des von ihnen für dieses Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'800.

4.2.

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdegegner auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; A. LINDER, in: RIZVI/SCHINDLER/CAVELTI [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber ist die obsiegende Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren und das vorangehende Rekursverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegner mit insgesamt CHF 5'000 (in Berücksichtigung auch des getätigten Aufwands CHF 2'000 für das Rekursverfahren und CHF 3'000 für das Beschwerdeverfahren, unter solidarischer Haftbarkeit) zuzüglich 4 % Barauslagen für beide Verfahren (CHF 200) angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28^{bis} und 29 HonO). Da die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist (siehe www.uid.admin.ch, Stand 25. Oktober 2024), ist mangels gegenteiliger Begründung (Art. 29 HonO) davon auszugehen, dass eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit für die von ihrem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer besteht, weshalb diese nicht zu entschädigen ist.



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 8. Februar 2024 gutgeheissen und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000. Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.

Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000, unter Anrechnung des von den Beschwerdegegnern für dieses Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'800.

3.

Die Beschwerdegegner entschädigen die Beschwerdeführerin ausseramtlich für das Rekursverfahren mit CHF 2'080 und für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'120 (je inklusive Barauslagen, ohne Mehrwertsteuer).