

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00481 vom 18. Dezember 2025**

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2024.00481](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00481)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00481 du 18 décembre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00481 del 18 dicembre 2025

## **Regeste**

Sachverhaltsfeststellung; Terrainverlauf; Gebäudehöhe und Abgrabungsvorschriften. [Baubewilligung für zwei Zweifamilienhäuser. Umstritten ist der Verlauf des massgebenden Terrains, die Gebäudehöhe und die Einhaltung der kommunalen Abgrabungsvorschriften.] Aus den Akten geht nicht abschliessend hervor, ob der in den Plänen eingetragene gewachsene Boden dem heutigen oder einem früheren Zustand entspricht. Auf eine Rückweisung zur Feststellung des rechtsverbindlichen Sachverhalts kann vorliegend verzichtet werden, da das Bauprojekt ohnehin nicht bewilligungsfähig ist (E. 4.5). Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, dass das Bauvorhaben die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m gemäss der Bau- und Zonenordnung auch dann nicht einhält, wenn der in den Plänen eingezeichnete Boden dem heutigen Terrain entsprechen sollte (E. 5.6). Die Beschwerdeführenden machen zutreffenderweise geltend, die Abgrabung auf der Westseite des südlichen Gebäudes lege teilweise das anrechenbare Untergeschoss und teilweise das erste Vollgeschoss frei. Ob damit das Ausmass der zulässigen Abgrabung eingehalten ist, lässt sich aufgrund der fehlenden Angaben zum gewachsenen Terrain nicht ermitteln (E. 6.4). Auch diesbezüglich kann auf eine Rückweisung verzichtet werden, da die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten ist (E. 6.5). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A,

### **E. 1.1**

und 1.2 vertreten durch RA F,

### **E. 1.2**

E,

### **E. 2**

B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen

### **E. 2.1**

und 2.2 vertreten durch RA I, 3.1 J, 3.2 K, 3.1 und 3.2 vertreten durch RA L,

### **E. 2.2**

H,

### **E. 4**

M, vertreten durch M.A. HSG N, Beschwerdegegnerschaft, und Hochbaukommission Thalwil, vertreten durch RA O, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Hochbaukommission der Gemeinde Thalwil erteilte A und B mit Beschluss vom 23. November 2023 die Baubewilligung für den Neubau von zwei Zweifamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der P-Strasse 02 in Thalwil. II. Hiergegen erhoben E und D (Rekurrentschaft 1), G und H (Rekurrentschaft 2), K und J (Rekurrentschaft 3) sowie M (Rekurrentschaft 4) jeweils mit separaten Eingaben Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 18. Juni 2024 vereinigte das Baurekursgericht die vier Rekursverfahren. Es hiess die Rekurse gut und hob den Beschluss der Hochbaukommission der Gemeinde Thalwil vom 23. November 2023 auf. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhoben A und B am 21. August 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Bestätigung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft und der Vorinstanz. Das Baurekursgericht beantragte am 17. September 2024 die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 26. September 2024 beantragten E und D die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Ebenfalls mit Eingabe vom 26. September 2024 beantragten G und H die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Den gleichen Antrag stellten ebenfalls mit Eingabe vom 26. September 2024 J und K und mit Eingabe vom 3. Oktober 2024 M. Die Hochbaukommission der Gemeinde Thalwil beantragte am 30. September 2024 die Gutheissung der Beschwerde. Am 11. November 2024 reichten A und B eine weitere Eingabe ein. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig. 2. Die Bauherrschaft ist als Adressatin des vorinstanzlichen Entscheids, mit welchem die Baubewilligung vom 23. November 2023 aufgehoben wurde, gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. 3. Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W2 und ist heute mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 03 überstellt. Geplant ist der Neubau von zwei Zweifamilienhäusern. Die Beschwerdeführenden rügen (1) unzutreffende Sachverhaltserwägungen in Bezug auf die massgeblichen Terrainverhältnisse und (2) in Bezug auf die angeblich ungenügenden Höhenlinienvermessungen sowie unzutreffende Erwägungen in Bezug auf (3) die hypothetischen Traufseiten und darauf, dass (4) keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen und (5) dass keine Verletzung der Abgravationsvorschriften vorlägen. Mit der Beschwerde können die Rügen gemäss § 20 Abs. 1 lit. a und b sowie Abs. 2 erhoben werden (§ 50 Abs. 1 VRG). Das bedeutet namentlich, dass die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden kann (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b VRG). Da die Gemeinde Thalwil ihre Bau- und Zonenordnung gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 noch nicht angepasst hat, sind die Bestimmungen des PBG in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung anwendbar (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2). Ebenso sind die Bestimmungen der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung anwendbar (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016).

#### **E. 4.1**

Grundsätzlich ist nach § 5 Abs. 1 ABV der gewachsene Boden der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. § 5 Abs. 2 ABV statuiert indes Ausnahmen davon: Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist (lit. a); Gleiches gilt, wenn der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (lit. b). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Gerade bei komplexen topografischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemein anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit ■ abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen ■ nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00265, E. 4.1.4; 6. Oktober 2022, VB.2021.00840/VB.2022.00001, E. 4.5.3 mit Hinweisen).

#### **E. 4.2**

Gemäss dem von den Beschwerdeführenden im Baubewilligungsverfahren eingereichten Projektbeschrieb vom 21. August 2023, welcher nicht nur das streitgegenständliche Grundstück Kat.-Nr. 01, sondern auch das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 04 umfasst, sei der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe verändert worden, sodass sich die Beschwerdeführenden beim gewachsenen Terrain auf das Terrain gemäss Stammbaugesuch berufen könnten.

#### **E. 4.3**

Im Beschwerdeverfahren führen die Beschwerdeführenden aus, dass sich diese Ausführungen im Projektbeschrieb vom 21. August 2023 nur auf das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 04 bezogen hätten. Beim streitgegenständlichen Grundstück diene ausschliesslich das heute angetroffene Terrain als gewachsenes Terrain. Sinngemäss machen die Beschwerdeführenden geltend, dass der in den Plänen eingezeichnete gewachsene Boden den heutigen tatsächlichen Verhältnissen entspreche und in den Plänen auch in ausreichender Form eingezeichnet worden sei.

#### **E. 4.4**

Als Begründung für den Einwand, dass der gewachsene Boden nicht korrekt ermittelt worden sei, brachte die Beschwerdegegnerschaft im vorinstanzlichen Verfahren jeweils vor, dass die Beschwerdeführenden in ihrem Projektbeschrieb ausgeführt hätten, der Boden sei innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe verändert worden, weshalb sich die Beschwerdeführenden beim gewachsenen Terrain auf das Terrain gemäss Stammbaugesuch berufen könnten. Die Angaben der Beschwerdeführenden legten die Vermutung nahe, dass nicht näher spezifizierte Abgrabungen und möglicherweise auch Aufschüttungen hypothetisch hinzugerechnet worden seien, was unzulässig sei. Demzufolge sei der gewachsene Boden fehlerhaft festgelegt worden. Die Baubewilligungsbehörde führte jeweils aus, dass der gewachsene Boden korrekt ermittelt worden sei. Die Vorinstanz erwog, die Planunterlagen erweckten den Eindruck, als seien die Terrainverhältnisse für beide Grundstücke, Kat.-Nrn. 04 und 01, gesamthaft ermittelt worden. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden im Projektbeschrieb legten die Vermutung nahe, dass auch für das Grundstück Kat.-Nr. 01 zumindest teilweise auf frühere Verhältnisse abgestellt worden sei.

#### **E. 4.5**

Aufgrund der dem Verwaltungsgericht vorliegenden Pläne und Ausführungen ist es dem Verwaltungsgericht ohne weitergehende Sachverhaltsermittlungen nicht möglich, zu beurteilen, ob der in den Plänen eingetragene gewachsene Boden dem heutigen Zustand oder einem früheren Zustand entspricht. Das Verwaltungsgericht stellt den Sachverhalt grundsätzlich von Amtes wegen fest (§ 70 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 VRG). Nach der Vorstellung des Gesetzgebers hat das Verwaltungsgericht dazu die zur Abklärung des Sachverhalts erforderlichen Beweise zu erheben (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 50 N. 61). Gleichwohl sind eigene Beweiserhebungen durch das Verwaltungsgericht, das heisst die Durchführung eines Beweisverfahrens, in der bisherigen Praxis selten. Grund hierfür ist zum einen die Stellung des Verwaltungsgerichts als in der Regel zweite Rechtsmittelinstanz. Es kann nicht die Aufgabe des Verwaltungsgerichts sein, von Grund auf den rechtserheblichen Sachverhalt zu ermitteln. Bereits die verfügende Verwaltungsbehörde und die Rekursinstanz haben die Abklärung des Sachverhalts von Amtes wegen vorzunehmen (Donatsch, § 60 N. 2 f.). Demzufolge wäre die Angelegenheit grundsätzlich zur Feststellung des rechtsverbindlichen Sachverhalts an die Baubewilligungsbehörde oder an die Vorinstanz zurückzuweisen. Auf eine Rückweisung kann jedoch verzichtet werden, falls sich nachfolgend ergibt, dass das Bauprojekt ohnehin nicht bewilligungsfähig ist, selbst unter der Annahme, dass der in den Plänen eingetragene Boden dem heutigen Terrain entspricht.

#### **E. 5.1**

Zwischen den Parteien ist umstritten, ob das Bauprojekt die zulässige Gebäudehöhe einhält.

#### **E. 5.2**

Gemäss Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO Thalwil) beträgt die maximale Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 7,50 m. Die Gebäudehöhe bemisst sich nach § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden dabei nicht beachtet.

### **E. 5.3**

Das Baurekursgericht erwog zutreffend, dass diese Messweise auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten sei. Bei anderen Dachformen (wie vorliegend) müsse jeweils einzelfallweise eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden. In diesem Sinne sei nach ständiger Rechtsprechung bei Flachdachbauten die Gebäudehöhe in Anlehnung an herkömmliche Gebäude mit Schrägdächern allein auf den hypothetisch zu bestimmenden Traufseiten des betreffenden Gebäudes zu messen. Das Baurekursgericht stellte fest, dass beim Haus H30\_N die für die Ermittlung der Gebäudehöhe relevante Traufseite auf der Nord- und Südseite des Gebäudes und beim Haus H30\_S auf der Ost- und Westseite des Gebäudes liegt. Es kann hierzu auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Gestützt auf diese Erwägungen gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, dass selbst wenn der in den Plänen eingetragene Boden dem heutigen Terrain entspricht, die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m beim Haus H30\_N an der südöstlichen Gebäudeecke um ca. 1,20 m und beim Haus H30\_S an der nordwestlichen Gebäudeecke um ca. 0,80 m überschritten werde. Vorliegend reichten nämlich die Südfassade des Hauses H30\_N und die Westfassade des Hauses H30\_S (hypothetische Traufseiten) teilweise über die Oberkante des Fussbodens des Attikageschosses. Die Gebäudehöhe sei auch hier bis zur Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche des obersten Vollgeschosses und nicht nur bis zur Oberkante des Fussbodens des Zwischengeschosses zu messen.

### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden bringen hiergegen vor, an den beiden genannten Gebäudeecken befinde sich eine Toilette im Zwischengeschoss nach dem zweiten Vollgeschoss. Das Zwischengeschoss bilde einen Geschossversatz, der nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung trete. Es bilde deshalb kein eigenes Geschoss.

### **E. 5.5**

Weder das PBG noch die ABV umschreiben den Begriff der Fassade. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung definiert die Fassade als die Aussenwand bzw. die Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche (VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00191, E. 4.3.3; 20. Februar 1997, VB.1996.00200, E. 2a; 28. Januar 1998, VB.1997.00138, E. 2c/aa). Der Fassadenverlauf wird nicht geschossweise bestimmt, sondern es wird die betreffende Fassadenseite als Ganzes betrachtet (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4.1; 3. September 2009, VB.2009.00254, E. 2.2; Christian Berz/Antonio Frigerio in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1450, auch zum Folgenden). Dabei ist auf die optische Erscheinung, das heisst auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4.1).

### **E. 5.6**

Unbeachtlich ist diesbezüglich der Einwand der Beschwerdeführenden, dass vorliegend die Geschossigkeit eingehalten werde, da bei der Beurteilung der Frage, ob die Gebäudehöhe eingehalten wird, nicht auf die Geschossigkeit, sondern auf das sichtbare Bauvolumen abgestellt wird. Betrachtet man die in den Plänen dargestellten Südfassade H30\_N und Westfassade H30\_N\_S, ergibt sich für den Betrachter, dass die Fassade an der Südostecke bis zum obersten Vollgeschoss von H30\_N eine Höhe von rund 8,50 m aufweist

(ungeachtet dessen, dass an der Südwestecke die Gebäudehöhe von 7,50 m eingehalten wird) und an der Nordwestecke bis zum obersten Vollgeschoss von H30\_S eine Höhe von rund 8,24 m (ungeachtet dessen, dass an der Südwestecke die Gebäudehöhe von 7,50 m eingehalten wird). Demzufolge gelangte das Baurekursgericht zu Recht zum Schluss, dass die Gebäudehöhen vorliegend bei beiden Häusern nicht eingehalten sind.

#### **E. 5.7**

Dieser festgestellte Mangel kann nicht ohne Schwierigkeiten behoben werden, weil mit einer Reduktion der Gebäudehöhen in den vorgenannten Ecken die interne Erschliessung des Attikageschosses über die hausinterne Treppe verlorengeht. Demzufolge hat die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht aufgehoben, weshalb es nicht erforderlich ist, die Angelegenheit zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung betreffend Feststellung des gewachsenen Terrains an die Vorinstanz oder an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

#### **E. 6.1**

Zwischen den Parteien ist ferner umstritten, ob das Bauprojekt die Abgrabungsvorschriften einhält.

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, dass es sich bei den mit der Beschwerde neu eingereichten Plangrundlagen und Nachweisen betreffend die Abgrabungen um unzulässige Noven handle, die aus dem Recht zu weisen seien. Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Die Vorinstanz erwog, dass beim Haus H30\_S die maximal zulässige Abgrabung überschritten werde. Die neu von den Beschwerdeführenden eingereichten Pläne, mit welchen das Ausmass der tatsächlich erfolgten Abgrabung farblich dargestellt wird, stellen keine neue Tatsachenbehauptung dar bzw. sind auf die Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids zurückzuführen, weshalb sie zulässig sind.

#### **E. 6.3**

Gemäss Art. 6 Abs. 5 BZO Thalwil ist bei anrechenbaren Untergeschossen die Freilegung derselben in jedem Fall auf den halben Gebäudeumfang beschränkt. Die Vorinstanz hat in Erwägung 6.4.2 ausführlich begründet, dass es sich bei den Häusern H30\_N und H30\_S um zwei eigenständige Gebäude handelt, weshalb auf diese zutreffende Erwägung verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Demzufolge muss für jedes Gebäude separat geprüft werden, ob sich die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses auf dessen halben Gebäudeumfang beschränkt.

#### **E. 6.4**

Gemäss den von den Beschwerdeführenden eingereichten Planunterlagen samt Nachweis Abgrabung UG beträgt die Fassadenlänge des Hauses H30\_S 40,40 m und die projektierte Abgrabung 25,16 m, womit sich die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses nicht auf den halben Gebäudeumfang beschränkt. Die Beschwerdeführenden bringen jedoch vor, dass die Abgrabung auf der Westseite des Hauses H30\_S nur südlich von der Eingangstür auf einer Länge von 4,20 m das Untergeschoss freilege, während nördlich von der Eingangstür ein Vollgeschoss freigelegt werde. Demzufolge betrage die projektierte Abgrabung bloss 19,16 m, womit das Ausmass der maximal zulässigen Freilegung

eingehalten sei. Der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach mit der Abgrabung auf der Westseite des Gebäudes H30\_S teilweise das anrechenbare Untergeschoss und teilweise das 1. Vollgeschoss freigelegt werde, erweist sich als zutreffend. Damit ist aber noch nicht die Frage beantwortet, ob mit der Abgrabung maximal 20,20 m des anrechenbaren Untergeschosses freigelegt werden. Das Baurekursgericht erwog diesbezüglich, dass die Abgrabungen insbesondere an der Südfassade des Hauses H30\_N sowie an der Nordfassade des Hauses H30\_S nicht ermittelt werden konnten, zumal hier Angaben zum gewachsenen Terrain fehlten (E. 6.5.4).

#### **E. 6.5**

Wie bereits in Erwägung 4.5 ausgeführt, obliegt die Feststellung des rechtsverbindlichen Sachverhalts den Vorinstanzen, zumindest dann, wenn vertiefte Abklärungen ■ wie vorliegend ■ vorzunehmen sind. Demzufolge müsste die Angelegenheit grundsätzlich an die Baubewilligungsbehörde oder an die Vorinstanz zurückgewiesen werden, damit diese die Frage klären, ob namentlich das Haus H30\_S der Vorgabe von Art. 6 Abs. 5 BZO Thalwil entspricht, wonach bei anrechenbaren Untergeschossen die Freilegung derselben in jedem Fall auf den halben Gebäudeumfang beschränkt sein muss. Da mit der Verletzung der zulässigen Gebäudehöhe jedoch bereits ein nicht mittels Nebenbestimmungen heilbarer Mangel vorliegt, kann auf diese Rückweisung vorliegend verzichtet werden.

#### **E. 7**

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens je hälftig den Beschwerdeführenden und der Mitbeteiligten aufzuerlegen, welche beide die Gutheissung der Beschwerde beantragt haben (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaften haben hingegen Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG), wobei bei der Festsetzung der Parteientschädigungen dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass die Beschwerdeantworten weitgehend identisch formuliert und relativ kurz sind.

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