

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00251 vom 10. September 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-09-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00251](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00251)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00251 du 10 septembre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00251 del 10 settembre 2025

## Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung des Innern eines Gebäudes. Als Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes in Betracht fallen unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Der Schutz einzelner Bauteile kann nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden und die Schutzwürdigkeit des Inneren ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum (E. 4.1). Aufgabe eines Gutachtens ist es, die in einem Inventar enthaltenen Hinweise zu vertiefen und genauer abzuklären. Ein Gutachten liefert die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten. Es hat das Objekt so weit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann (E. 4.2). Der Korridor mitsamt seiner bisherigen, L-förmigen Ausgestaltung und die daraus resultierende Grundrisstypologie erweisen sich als schutzwürdig (E. 5.4). Bezüglich der übrigen Innenausstattung ist der Sachverhalt ungenügend erstellt (E. 5.6). Rückweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2024.00251 Urteil der 1. Kammer vom 10. September 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen Stadt Zürich, Beschwerdeführerin, gegen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerin, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 20. März 2019 stellte der Stadtrat von Zürich das Gebäude Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der C-Strasse 03 in J unter Schutz. Gegen diesen Beschluss erhob die A AG Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte im Hauptpunkt, das strittige Gebäude nicht unter Schutz zu stellen und aus dem Inventar zu entlassen. Das Baurekursgericht hiess mit Entscheid vom 20. Dezember 2019 den Rekurs teilweise gut und hob den angefochtenen Beschluss auf. Es wies die Sache zur weiteren Abklärung (Einholung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission [KDK]) und zur erneuten Beschlussfassung an den Stadtrat von Zürich zurück. Eine dagegen von der A AG erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 30. April 2020 ab (VB.2020.00059). B. Nachdem der Stadtrat von Zürich ein Gutachten der KDK eingeholt hatte, stellte er mit Beschluss vom 7. Dezember 2022 die Liegenschaft Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der C-Strasse 03 in J unter Schutz. II. Hiergegen erhob die A AG am 20. Januar 2023 Rekurs und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Das Baurekursgericht

hiess den Rekurs am 22. März 2024 teilweise gut und reduzierte den Schutzzumfang betreffend das Gebäudeinnere. Im Übrigen wies es den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Gegen diesen Entscheid gelangte die Stadt Zürich mit Beschwerde vom 7. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte ohne weitere Bemerkungen am 7. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die A AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 20. Juni 2024 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

#### **E. 1.2**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 13. April 2022, VB.2021.00635, E. 1.2; 11. April 2017, VB.2016.00760, E. 1.2; vgl. BGr, 2. Juni 2022, 1C\_571/2020, E. 2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

#### **E. 1.3**

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Demnach ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 2**

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Kernzone E und ist Teil einer durch F-Weg, G-, H- und C-Strasse begrenzten Blockrandbebauung am Rand des I-Bergs. Das Gebäude Vers.-Nr. 01 figuriert seit 1986 im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Nachdem das Baurekursgericht ein erstes Gutachten als nicht ausreichend erachtet und ein weiteres Gutachten durch die KDK angeordnet hatte, erliess die Beschwerdeführerin den hier strittigen Beschluss. Aufgrund des eingeholten Gutachtens der KDK stellt die Beschwerdeführerin im Innenbereich folgende Teile unter Schutz: – Grundrisstypologie mit Treppenhaus und L-förmigen Korridoren sowie die Gliederung in repräsentative und dienende Räume; – Treppenhaus mit Treppen in Stein und Holz, Geländer; – Grundrissstruktur mit Gliederung der Raumschichten; – Tragende Wände und Decken in allen Geschossen (ausgenommen im Dachgeschoss); – Bauzeitliche Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, insbesondere die Stuckaturen und Malereien. Das Baurekursgericht reduzierte den Schutzzumfang im Gebäudeinneren und formulierte ihn neu wie folgt: – Deckenlage in allen Geschossen (ausser im Dachgeschoss), Lage des Treppenhauses. – Veränderungen im Inneren (inkl. Primärkonstruktion) dürfen nicht nach aussen in Erscheinung treten.

#### **E. 3**

Von der Beschwerdegegnerin wird erneut pauschal die Unabhängigkeit der KDK infrage gestellt. Mit dieser Frage hat sich das Verwaltungsgericht bereits im Verfahren

VB.2020.00059 auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass die Unbefangenheit der KDK gewährleistet ist (VGr, 30. April 2020, VB.2020.00059, E. 4). Die Beschwerdegegnerin vermag mit ihren Ausführungen und eingereichten Beweismitteln keine neuen Tatsachen und Beweismittel vorzubringen, welche diese Einschätzung zu ändern vermöchten.

#### **E. 4.1**

Als Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes in Betracht fallen unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Josua Raster /Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024 [Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 364 ; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (RB 1997 Nr. 73). Bei der Abklärung der Zeugenschaft ist eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen). Hinsichtlich der Frage, welche Gebäudeteile unter Schutz zu stellen sind, hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets betont, ein Bauwerk werde grundsätzlich als Ganzes betrachtet. Der Schutz einzelner Bauteile kann nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden und die Schutzwürdigkeit des Inneren ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum (BGr, 15. März 2010, 1C\_543/2009, E. 2.3 Abs. 2; BGE 118 Ia 384 E. 5e und BGE 109 Ia 257 E. 5b). So besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Inneren, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde (vgl. zum Ganzen BGr, 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.3 in: ZBl 108/2007 S. 83).

#### **E. 4.2**

Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert. Die Behörde darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (RB 1982 Nr. 35 ; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar

VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 775). Aufgabe eines Gutachtens ist es, die in einem Inventar enthaltenen Hinweise zu vertiefen und genauer abzuklären. Ein Gutachten liefert die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten. Es hat das Objekt so weit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00064, E. 5.5; vgl. zum Ganzen auch VGr, 18. August 2022, VB.2021.00563, E. 7, insb. E. 7.1.1). Die Bindungswirkung eines Gutachtens erstreckt sich nur auf die darin enthaltenen Feststellungen tatsächlicher Art und beschränkt sich zudem auf Fachfragen (BGr, 15. August 2024, 1C\_75/2023, E. 7.2.3). Die Aufgabe des Gutachters ist auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen dessen rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00731, E. 6.3). Ob ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die vom Gericht und nicht von Gutachtenspersonen zu entscheiden ist. Allerdings ist die Abgrenzung zwischen Sachverhalts- und Rechtsfrage in diesem Bereich schwierig. Hinzu kommt, dass die Gerichte bei der ihnen obliegenden Rechtsanwendung die Gemeindeautonomie zu beachten haben (BGr, 3. Juli 2023, 1C\_123/2022, E. 5.4).

#### **E. 4.3**

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinn von § 203 lit. c PBG als wichtige Zeugin einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ebenso ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu wie bei der Festsetzung des konkret erforderlichen Umfangs einer Unterschutzstellungsmassnahme (vgl. BGr, 21. Februar 2014, 1C\_595/2013 und 1C\_596/2013, E. 4.1.1 f.; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85). Hat die Behörde allerdings ihren Beurteilungsspielraum nicht wahrgenommen bzw. einen strittigen Punkt nicht begründet, fehlt es an der Möglichkeit, sich mit ihren Argumenten auseinanderzusetzen. Dann kann das Baurekursgericht entsprechend der gesetzlichen Regelung eigenes Ermessen ausüben (vgl. VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.3 Abs. 2, und VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.3 Abs. 3).

#### **E. 5.1**

Das Baurekursgericht wich von der Einschätzung der KDK zur Schutzwürdigkeit des Inneren des Gebäudes mit folgender Begründung ab: Bezüglich der Unterschutzstellung im Inneren sei festzuhalten, dass das Gebäude im Inneren fast vollständig rekonstruiert worden sei. Bereits im ersten Rechtsgang habe das Gericht festgehalten, dass es zwar zutreffend sei, dass aufgrund des zu Zeiten des Historismus herrschenden Repräsentationsbedürfnisses des aufstrebenden und zusehends wohlhabenderen Bürgertums Räume und insbesondere Fassaden zur Strassenseite hin grosszügiger und reichhaltiger ausgestaltet worden seien, als dies auf der Hofseite der Fall gewesen sei. Inwiefern dem Korridor in diesem Zusammenhang die Funktion eines seit Jahrhunderten bewährten Trennelements zukommen solle, werde jedoch nicht nachvollziehbar begründet und sei auch nicht ersichtlich. Auch im zweiten Gutachten finde sich keine weitergehende Begründung. Es sei nochmals darauf hinzuweisen, dass sich auch in der einschlägigen Fachliteratur keinerlei Hinweise darauf finden liessen, dass es sich bei einem solchen Korridor um ein typisches Element der Historismus-Architektur handle oder dass sich der fragliche Grundriss an einen für diese Zeit typischen Villengrundriss anlehne. Auch das zweite Gutachten vermöge keine entsprechende Belegstelle zu nennen, die die vertretene Auffassung stützen würde. Vielmehr dürfte sich die Funktion des Korridors offensichtlich darin erschöpft haben,

sämtliche Zimmer zu erschliessen bzw. einen separaten Zugang zu den einzelnen Räumen zu ermöglichen, wie dies bei jedem beliebigen Gang der Fall sei. Dass der Korridor einen L-förmigen Verlauf aufweise, lasse sich vor allem dadurch erklären, dass dieser dem Gebäudegrundriss entspreche und sich dadurch eine sinnvolle Raumaufteilung und Gebäudenutzung erreichen liess. Der Korridor selbst sei überdies keineswegs gross oder repräsentativ gestaltet, sondern schlicht und schmal. Auch im zweiten Gutachten fehle eine überzeugende Darlegung, inwiefern die Grundrissdisposition mit dem L-förmigen Gang ein massgebliches Element des Historismus sein sollte. Von einem typischen Element des Historismus könne keine Rede sein. Die nur noch fragmentarisch vorhandenen weiteren originalen Bauteile im Inneren würden angesichts des Umstandes, dass dem Gebäude von aussen lediglich ein gewisser Eigenwert zukomme, nicht ausreichen, um eine vollständige Unterschutzstellung der Grundrissdisposition bzw. noch fragmentarisch erhaltener innerer Ausstattungselemente zu rechtfertigen. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin nicht in der Lage sei, nebst der Treppe die angeblich noch weiteren original erhaltenen Elemente genau zu bezeichnen. Für die Erhaltung des hohen Situationswertes reicht es nach Ansicht der Vorinstanz aus, die Primärkonstruktion im Inneren so weit unter Schutz zu stellen, dass Veränderungen im Inneren nicht nach aussen in Erscheinung treten dürfen. Ein reiner Fassadenschutz habe oftmals zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen aussen und innen zur Folge, weshalb damit meist auch Teile zu erhalten seien, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirkten. Dazu gehörten sicherlich die Deckenlage und die Lage des Treppenhauses.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe unzulässigerweise in ihren Ermessensspielraum eingegriffen. Die Beschwerdeführerin verfüge über eine Entscheidungsfreiheit bei der Festlegung des konkreten Schutzzumfangs. Zwei Gutachten würden den Eigenwert der von ihr unter Schutz gestellten Bauteile belegen. Von einem Gutachten dürfe nicht ohne triftigen Grund abgewichen werden, was die Vorinstanz jedoch tue; die Ansicht der Vorinstanz widerspreche den Grundsätzen der denkmalpflegerischen Praxis. Es habe für die denkmalpflegerische Bewertung keine Bedeutung, wenn eine auf einen besonderen Ort abgestimmte Grundrisslösung in der Fachliteratur nicht gewürdigt werde. Sodann zeige der Sanierungsbericht klar auf, welche Bauteile bauzeitlich seien.

#### **E. 5.3**

Das Gutachten der KDK hält zum Korridor fest, der Grundriss reagiere auf den Strassenraum und das benachbarte Villengrundstück mit einem L-förmigen Grundriss, um die repräsentativen Räume sowohl auf die C-Strasse als auch auf das mit einer Villa bebaute und parkartige Nachbargrundstück auszurichten. Der L-förmige Korridor strukturiere den Wohnungsgrundriss und sei als wesentliches Element der zweibündig organisierten Grundrisstypologie zu betrachten. Dem Korridor, der alle Räume innerhalb der Wohnung erschliesse, komme daher eine tragende Rolle innerhalb der von den Architekten gewählten Grundrisstypologie und letztlich auch des Zeugenwerts zu.

#### **E. 5.4**

Wesentlich für die Unterschutzstellung des Korridors durch die Beschwerdeführerin war damit nicht grundsätzlich seine Form an sich, welche sich durch die Stellung des Gebäudes sowie seine Umgebung ergibt, sondern vielmehr, dass der Korridor eine Trennung der repräsentativen von den dienenden Räumen bewirkt. Die Vorinstanz führte selbst aus, dass

das Repräsentationsbedürfnis des Bürgertums ein bedeutendes Merkmal des Historismus sei. Wenn sich dieses Repräsentationsbedürfnis wie vorliegend dadurch abbildet, dass die repräsentativen Räume strassenseitig und die dienenden innenhofseitig angelegt und durch einen Korridor getrennt werden, kommt diesem Korridor durch diese Trennfunktion eine wichtige Bedeutung zu. Dabei ergibt sich seine Form wie erwähnt aufgrund der hier vorliegenden konkreten Umstände, weshalb es wenig aussagekräftig ist, dass die spezielle Form in der Fachliteratur nicht explizit beschrieben wird. Dass der Korridor im Übrigen auch eine Erschliessungsfunktion hat, entspricht seiner grundsätzlichen Funktion. Dies spricht weder für noch gegen seine Schutzwürdigkeit. Demgemäss ist vorliegend auch unbedeutend, dass die Räume zum Teil auch zusätzlich miteinander verbunden und erschlossen sind. Das Schützenswerte am Korridor ist seine Trennungsfunktion, welche ein auch von der Vorinstanz nicht in Abrede gestelltes Charaktermerkmal des Historismus bewahrt. Aufgrund der Lage und der Form des Grundstückes kann diese Trennungsfunktion jedoch nur wahrgenommen werden, wenn der Korridor mitsamt seiner bisherigen, L-förmigen Ausgestaltung und die daraus resultierende Grundrisstypologie mit repräsentativen und dienenden Räumen beibehalten wird. Es lag im Ermessen der Beschwerdeführerin, gestützt auf das Gutachten, welches diesem Element im Ergebnis einen Eigenwert attestierte, die Schutzwürdigkeit zu bejahen. Die Vorinstanz vermag keine triftigen Gründe vorzuweisen, um vom nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Schluss des Gutachtens, dass die Trennung von repräsentativen und dienenden Räumen schützenswert sei, abzuweichen.

#### **E. 5.5**

Betreffend die weitere Innenausstattung führt das Gutachten aus, dass zu den Oberflächen eine Untersuchung von D aus dem Jahr 2015 vorliege. Der dafür angestellte Untersuchende habe unter den abgehängten Decken in den repräsentativen Räumen entlang der Hauptfassaden Stuckdecken und Malereien freigelegt, die aus der Erstellungszeit des Mehrfamilienhauses stammen würden. Diese Befunde hätten an der Begehung im restaurierten Zustand im Treppenhaus und in der Eckwohnung im 1. Obergeschoss in Augenschein genommen werden können. Es habe sich gezeigt, dass die originalen Stuckdecken und Malereien noch vorhanden seien und dass stellenweise Stuckergänzungen vorgenommen und Fehlstellen neu interpretiert worden seien. Türen, Leibungen, Sockelbretter, Wandoberflächen, Parkette und Plattenbeläge seien neu erstellt worden. Einzig die Stuckdecken und Deckenmalereien und die Treppen mit den Geländern seien als originaler Bestandteil des Schutzobjektes zu betrachten. Der Untersuchende von 2015 bestätige ein in mehrfacher Hinsicht auf der verbleibenden originalen Bausubstanz beruhendes schützenswertes Inneres. Die aus der Erstellungszeit stammenden Stuckaturen und Malereien würden von einer grossbürgerlichen Innenausstattung zeugen.

#### **E. 5.6**

Das Gutachten stellt weitestgehend auf den Sanierungsbericht von D ab. Der Sanierungsbericht hält zwar teilweise fest, welche Bauteile bauzeitlich sind, andernorts wird die originale historische Fassung lediglich vermutet und der Bericht erweist sich als zu wenig detailliert. Dadurch sind die im strittigen Beschluss der Beschwerdeführerin erwähnten (s. oben E. 5.2) bauzeitlichen Originalteile im Inneren des Gebäudes nur bestimmbar, jedoch nicht genau bestimmt. Die schützenswerten Originalbauteile sind jedoch genau zu bezeichnen. In diesem Sinn erweist sich das Gutachten als lückenhaft. Auch wenn sich die Lückenhaftigkeit im Wesentlichen aufgrund der mangelnden

Kooperation der Beschwerdegegnerin ergibt, kann dies im Ergebnis nicht dazu führen, dass der Nachweis von bauzeitlichen Elementen als nicht erbracht angesehen und die Schutzwürdigkeit des Inneren verneint werden muss. Bei dieser Ausgangslage erweist sich vielmehr der Sachverhalt als unvollständig erstellt und es fehlt an der Grundlage für die konkrete Bestimmung des Schutzzumfangs im Inneren. Demgemäss ist die Sache zur genauen Bestimmung der schutzwürdigen Bauteile an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen. Diese hat – nötigenfalls unter Mithilfe von verwaltungsrechtlichem Zwang – den Sachverhalt genauer abzuklären.

#### **E. 5.7**

Nach dem Gesagten ist das Innere des Gebäudes in Bezug auf den Korridor sowie die Grundrisstypologie schützenswert. In Bezug auf die weiteren originalen Bauteile im Inneren ist die Sache zur weiteren Abklärung und Ergänzung des Sachverhalts an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen.

#### **E. 6**

Die Beschwerde ist demgemäss teilweise gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. März 2024 sowie der Beschluss der Beschwerdeführerin vom 7. Dezember 2022 sind teilweise aufzuheben. Die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen.

#### **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2). Gemäss ständiger Rechtsprechung steht einem obsiegenden Gemeinwesen eine Parteientschädigung nur in Ausnahmefällen, insbesondere bei ausserordentlichen Bemühungen, zu. Im vorliegenden Fall sind besondere Aufwendungen der Beschwerdeführerin nicht ersichtlich. Es ist ihr somit keine Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **E. 8**

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2).

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