

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00649 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00649](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00649)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00649 du 13 novembre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00649 del 13 novembre 2020

## Regeste

Baubewilligung | Umbau und Umnutzung eines geschützten Geschäftshauses:  
Rekurslegitimation bei befristetem Mietverhältnis; (fehlende) Vereinbarkeit der geplanten Hoffassade mit der Schutzverfügung. Wird der Wohnwert der Liegenschaft beeinträchtigt, sind Mieter (als Nachbarn) dann rechtsmittellegitimiert, wenn das Mietverhältnis unbefristet oder zumindest auf (genügend) lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist und eine Beeinträchtigung des Wohnwertes geltend gemacht wird. Das vorliegende befristete Mietverhältnis besteht ab der Erteilung der Baubewilligung noch für mehr als vier Jahre. Dem ist anzufügen, dass es auch im Zeitpunkt der Rekurs- und der Beschwerdeerhebung noch bestand bzw. weiterhin besteht und zudem ungekündigt ist. Das Baurekursgericht ging zu Recht von einem auf lange Dauer angelegten Mietverhältnis aus und bejahte die Rekurslegitimation (E. 3). Der Unterschutzstellungsbeschluss, in welchem die hofseitige Fassade samt den bestehenden Öffnungen sowie die Fenster im 2. Obergeschoss der Hoffassade geschützt wurden, steht dem Bauprojekt entgegen. Der entsprechende Entscheid des Baurekursgerichts ist nicht zu beanstanden (E. 4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2.1

Das Baugrundstück liegt am westlichen Rand des Marktplatzes Oerlikon und ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Quartiererhaltungszone Q15b zugeschrieben. Derzeit ist es mit einem Geschäftsgebäude sowie einem Wohnhaus mit integriertem Ladenlokal und Annexbau zum Geschäftsgebäude überstellt. Dieser Gebäudekomplex wurde mit Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 4. April 2018 unter Schutz gestellt.

### E. 2.2

Geplant sind der Umbau und die Umnutzung des Geschäftshauses. Im Erdgeschoss und teilweise im Untergeschoss soll ein Restaurant eingerichtet werden, während in den oberen Geschossen Wohnungen erstellt werden sollen. Geplant sind die teilweise Änderung der inneren Einteilung und der Fassadengestaltung sowie eine Aufstockung. Das Wohnhaus ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauprojekts.

### **E. 3**

Zu beurteilen ist vorab, ob die Vorinstanz die Legitimation der vormaligen Rekurrentin und heutigen Beschwerdegegnerin, welche Mieterin des Ladenlokals im Wohnhaus ist, zulässigerweise bejahte.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid zur Rekurslegitimation aus, das strittige Mietverhältnis sei bis zum 31. August 2028 befristet. Mithin bestehe es ab Erteilung der Baubewilligung noch für mehr als vier Jahre. Wenn nicht bereits dies für die Annahme eines auf Dauer angelegten Mietverhältnisses genüge, so sei zu beachten, dass der Rekurrentin im Mietvertrag ein Vorrecht (echte Option) zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses vom 1. September 2028 bis 31. August 2033 zu neuen Konditionen eingeräumt worden sei. Die Legitimation könne ihr daher nicht aufgrund eines befristeten Mietverhältnisses abgesprochen werden.

#### **E. 3.2**

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer Rekurrierende stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen sind. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Nutzens im Falle des erfolgreichen Rekurrierens. Das Interesse der Rekurrierenden kann rechtlicher, tatsächlicher, wirtschaftlicher, ideeller oder anderer Natur sein (zum Ganzen: VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00343, E. 2.2). Das geltend gemachte Interesse an der Anfechtung eines baurechtlichen Entscheids muss grundsätzlich aktuell sein (vgl. dazu Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 24 f.).

##### **E. 3.2.1**

Bei Rechtsmitteln von Nachbarn gegen ein Bauvorhaben wird nach der Rechtsprechung in Konkretisierung der allgemeinen Legitimationsvoraussetzungen eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen verlangt. Neben Eigentümern benachbarter Liegenschaften können auch am Nachbargrundstück anderweitig Berechtigte, insbesondere Mieter, die Legitimationsvoraussetzungen erfüllen. Dabei gelten allerdings zusätzliche Voraussetzungen. Solche Drittpersonen müssen vom Streitgegenstand direkt betroffen sein und einen unmittelbaren Nachteil erleiden; bloss mittelbares Berührtsein genügt nicht (BGer, 20. August 2019, 1C\_69/2019, E. 2.7 mit weiterem Hinweis).

##### **E. 3.2.2**

In diesem Sinn ist es erforderlich, dass der Mieter vom strittigen Bauvorhaben nicht nur örtlich, sondern auch zeitlich berührt ist. Daher ist betreffend das Mietverhältnis einerseits zu fordern, dass dieses im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung noch besteht, und andererseits, dass dieses voraussichtlich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit bis zur Verwirklichung des Bauvorhabens andauert (VGr, 13. Juli 2023, VB.2020.00705, E. 3.2.2

auch zum Folgenden; BGr, 20. August 2019, 1C\_69/2019, E. 2.7 und 3.2 mit weiteren Hinweisen). Müsste nämlich davon ausgegangen werden, dass das Mietverhältnis bis zur Verwirklichung des Bauvorhabens nicht mehr bestünde, beispielsweise weil es ohnehin befristet oder bereits gekündigt ist, so hätte der angefochtene Verwaltungsakt keinen Nachteil für die anfechtende Person zur Folge, den es mit einem Rechtsmittel abzuwenden gälte (vgl. VGr, 4. September 2008, VB.2008.00262, E. 2.3 ff.; René Wiederkehr/Stefan Eggenschwiler, Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter, 2. A., Bern 2025, Rz. 23 und 72).

### **E. 3.2.3**

Wird der Wohnwert der Liegenschaft beeinträchtigt, sind Mieter (als Nachbarn) dann legitimiert, wenn das Mietverhältnis unbefristet oder zumindest auf (genügend) lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist und eine Beeinträchtigung des Wohnwertes geltend gemacht wird (VGr, 4. Dezember 2024, VB.2024.00245, E. 2.2.2: 4. Dezember 2024, VB.2024.00589, E. 3.1; 27. Oktober 2016, VB.2016.00343, E. 2.2; 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2.1; 30. Mai 2012, VB.2012.00032, E. 4.2; 22. September 2010, VB.2010.00395, E. 2; BEZ 2012 Nrn. 44 und 66; RB 2000 Nr. 10, 1986 Nr. 10 und 1988 Nr. 6; BEZ 1981 Nr. 34 = RB 1981 Nr. 13; Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 66; Laura Diener /Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 752 f.). Die Anforderung des auf (genügend lange) Dauer angelegten Mietverhältnisses beruht auf der Überlegung, dass nur ein Nachbarmmieter, der noch eine gewisse Zeit in seiner Wohnung verbleibt, die Auswirkungen des Baus auf seine Wohnung tatsächlich hinnehmen muss (VGr, 4. September 2008, VB.2008.00262, E. 2.4).

### **E. 3.3**

Vorliegend besteht kein unbefristetes, sondern ein vom 1. September 2023 bis 31. August 2028 befristetes Mietverhältnis. Ein – jeweils auf fünf Jahre befristetes – Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin bzw. ihrer Rechtsvorgängerin (der vormaligen privaten Rekursgegnerin) und der Beschwerdegegnerin (der vormaligen Rekurrentin) besteht seit dem 1. April 2016 und wurde bereits zweimal verlängert; das zweite Mal – mit Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 31. März 2015 – vorzeitig vom 1. September 2023 bis 31. August 2028. Mit Nachtrag Nr. 2 wurde der Beschwerdegegnerin gleichzeitig ein "Vorrecht zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses" vom 1. September 2028 bis 31. August 2033 zu neuen Konditionen eingeräumt.

#### **E. 3.3.1**

Dass das Mietverhältnis befristet ist, schliesst die (Rekurs-)Legitimation der Beschwerdegegnerin und vormaligen Rekurrentin entgegen der Beschwerdeführerin nicht generell beziehungsweise von vornherein aus. Auch ein auf "lange Dauer" angelegtes Mietverhältnis vermag nach der Rechtsprechung die Rechtsmittellegitimation zu begründen (vgl. oben E. 3.2.3).

#### **E. 3.3.2**

Nachdem die strittige Baubewilligung mit Beschluss vom 12. März 2024 erteilt worden war, hat das Baurekursgericht zutreffend festgehalten, das (befristete) Mietverhältnis bestehe ab Erteilung der Baubewilligung noch für mehr als vier Jahre. Dem ist anzufügen, dass es auch im Zeitpunkt der Rekurs- und der Beschwerdeerhebung noch bestand bzw. weiterhin besteht und zudem ungekündigt ist. Sodann wurde der befristete Mietvertrag

bisher bereits zweimal verlängert, was auf ein auf Dauer angelegtes Mietverhältnis deutet.

### **E. 3.3.3**

Der aktuelle Mietvertrag ist vom 1. September 2023 bis 31. August 2028 befristet. Eine weitere Verlängerung ab 1. September 2028 ist – zumindest theoretisch – möglich. Im für die Frage der Rekurslegitimation massgeblichen Zeitpunkt der Rekuserhebung konnte daher davon ausgegangen werden, dass es mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit noch bis zur Verwirklichung des Bauvorhabens besteht. Dafür spricht auch, dass mit Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 31. März 2015, gültig ab 1. September 2023, über die geplante Sanierung und Umnutzung informiert und darauf hingewiesen wurde, dass diese bereits im ersten Vertragsjahr des Mietverhältnisses beginnen könnten. Vor dem Hintergrund des soeben Festgehaltenen ging das Baurekursgericht zu Recht von einem auf lange Dauer angelegten Mietverhältnis aus. Ob das vertraglich vereinbarte Vorrecht einstmals gewährt werden wird oder nicht, ist dabei unerheblich.

### **E. 3.4**

Nach der dargelegten Rechtsprechung können neben benachbarten Grundeigentümern auch Mieter durch ein Bauvorhaben auf einem benachbarten Grundstück in legitimationsbegründender Weise berührt sein, sofern das zivilrechtliche Verhältnis geeignet ist, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und der besonderen Betroffenheit des Anfechtenden herzustellen (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00040, E. 2b = RB 2000 Nr. 10 mit Verweis auf RB 1981 Nr. 13 = BEZ 1981 Nr. 34). Diese Rechtsprechung erging im Zusammenhang mit der Anfechtung von Baubewilligungen durch Mieter in Nachbarliegenschaften. In jenen Fällen sind die Interessen von Mietern und Eigentümern der betroffenen benachbarten Liegenschaft gleichgerichtet, auf jeden Fall aber nicht entgegengesetzt. In der vorliegenden Konstellation betrifft das streitbetroffene Bauvorhaben zwar nicht das Mietobjekt selbst, befindet sich jedoch auf demselben Grundstück derselben Eigentümerin bzw. Vermieterin (vgl. E. 2.1). Im Normalfall stehen sich in einer solchen Konstellation die Interessen der anfechtenden Mieterin und jene der Eigentümerin bzw. Vermieterin gegenüber. Weichen die Interessen von anfechtender Mieterin und betroffener Eigentümerin – wie vorliegend – voneinander ab, ist zu prüfen, ob mit dem Rechtsmittel wirklich durch das Baupolizeirecht geschützte Interessen verfolgt werden oder ob nicht eher die privatrechtliche Stellung als Mieter geschützt bzw. verbessert werden soll (VGr, 10. März 2004, VB.2003.00320, E. 1.1 mit Verweis auf VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00040, E. 2b = RB 2000 Nr. 10). So darf ein Mieter den öffentlich-rechtlichen Rechtsweg nicht dazu nutzen, um seine privatrechtlichen Interessen gegenüber dem Grundeigentümer durchzusetzen (beispielsweise zur Wahrung eines Mietverhältnisses; VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00343, E. 2.2 mit Verweis auf VGr, 10. März 2004, VB.2003.00320, E. 1.1; 10. Mai 2000, VB.2000.00040, E. 2b–c).

#### **E. 3.4.1**

In ihrer Rekursbegründung führte die Beschwerdegegnerin zu ihrer Legitimation aus, der Zugang zu den Obergeschossen der sieben projektierten Wohnungen wie auch die Anlieferung für die Gastwirtschaft sollen über den bereits heute – unter anderem von ihr – stark genutzten Innenhof erfolgen. Zudem solle dieser als Aussenfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen dienen. Diese aus der Intensivierung der Innenhofnutzung resultierenden Risiken und Nachteile würden ihre schutzwürdigen Interessen tangieren. Weiter führte die Beschwerdegegnerin (vormalige Rekurrentin) in

ihrer Beschwerdeantwort aus, sie sei aufgrund der mit der Realisierung einhergehenden Bautätigkeit sowie der sich im Betrieb ergebenden Emissionen und Belastungen in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen.

#### **E. 3.4.2**

Aus diesen Ausführungen der Beschwerdegegnerin und vormaligen Rekurrentin wie auch den übrigen Akten ergeben sich keine Hinweise, dass sie nicht vom Baupolizeirecht geschützte Interessen, sondern solche zivilrechtlicher Natur verfolgen würde. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sie damit einen Enteignungsanspruch, welchen ihre Muttergesellschaft aus der 2018 erfolgten Unterschutzstellung der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft ableitet, sichern können sollte.

#### **E. 3.5**

Zwischen den Beweggründen der rekurrierenden Person und dem geltend gemachten Interesse braucht grundsätzlich kein Zusammenhang zu bestehen. Eine Schranke bildet jedoch die rechtsmissbräuchliche bzw. zweckwidrige Rechtsmittelerhebung. Aufgrund des Spannungsverhältnisses zum verfassungsrechtlich garantierten Rechtsverweigerungsverbot und zur Rechtsweggarantie wird eine solche allerdings nur mit grosser Zurückhaltung angenommen (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 3.3; 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 2.3; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 21 m. w. H.).

##### **E. 3.5.1**

Das Baurekursgericht führte in diesem Zusammenhang aus, die Gutheissung des Rekurses hätte die Abwendung eines Nachteils zur Folge, indem auf dem Grundstück vorerst nicht gebaut und die Nutzung des Innenhofs nicht intensiviert würde. Insofern verfolge die Rekurrentin schützenswerte Interessen. Ein besonderes Recht an der Nutzung des Innenhofs sei dazu nicht erforderlich, sei sie doch bereits durch die Mehrnutzung als direkte Nachbarin des Hofes legitimiert. Der Rekurs erscheine zudem nicht von vornherein aussichtslos und stehe auch nicht im Widerspruch zum Verhalten der Rekurrentin. Ob neben dem schützenswerten Interesse an der Ergreifung des Rechtsmittels noch andere, verpönte Motive stünden, sei unter diesen Umständen unerheblich, da das Rechtsmittel nicht ausschliesslich zweckfremden Mitteln diene.

##### **E. 3.5.2**

Wenn das Baurekursgericht gestützt auf diese Erwägungen zum Schluss kam, es liege kein rechtsmissbräuchlicher Rekurs vor, und die Legitimation der Rekurrentin bejahte, so ist dies nicht zu beanstanden. Die Beschwerdegegnerin und vormalige Rekurrentin machte in ihrem Rekurs mehrfache Verletzungen der Bauvorschriften geltend, welche geeignet wären, das Bauprojekt zu Fall zu bringen und die künftige Nutzung abzuwenden. Dass sie vor Vorinstanz mit einer ihrer Rügen durchdrang, macht weitere Ausführungen zur Frage der Rechtsmissbräuchlichkeit obsolet.

#### **E. 4.1**

Das vom geplanten Umbau und der geplanten Umnutzung betroffene Geschäftshaus ist Bestandteil des mit Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 4. April 2018 unter Schutz gestellten Gebäudekomplexes (vgl. dazu oben E. 2). Da im Baubewilligungsverfahren abzuklären ist, ob einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen, hatte die Baubehörde im Zuge des Bewilligungsverfahrens zu prüfen,

inwiefern das projektierte Vorhaben den Unterschutzstellungsbeschluss respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2019.00746, E. 4.1).

#### **E. 4.2**

Das Baurekursgericht gelangte in seiner Entscheidung zum Schluss, die Baubewilligungsbehörde habe ihr Ermessen überschritten, indem sie das strittige Bauvorhaben hinsichtlich der Hoffassade als mit der Schutzverfügung vom 4. April 2018 vereinbar erachtete. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hat das Baurekursgericht damit unzulässigerweise in das behördliche Ermessen beziehungsweise in die Gemeindeautonomie eingegriffen.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, für den Schutz der Hofseite ergebe sich aus dem Dispositiv und den zugrunde liegenden Erwägungen, dass insbesondere die Fenster im 2. Obergeschoss unter Schutz stünden. Hinsichtlich der Fassade könne einzig das Rahmensystem aus schlanken Stützen sowie das starke Dachgesims aus Sichtbeton von der Unterschutzstellung betroffen sein. Insofern gehe die Vorinstanz von einem falschen Schutzzumfang aus, wenn sie ausführe, die Hoffassade selbst sei geschützt.

##### **E. 4.3.1**

Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2019.00746/762, E. 4.2; 22. Mai 2014, VB.2014.00026, E. 4.3.1; 12. Oktober 2011, VB.2011.00332, E. 3.2.1, je auch zum Folgenden und mit weiteren Hinweisen). Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden. Soweit der Wille der verfügenden Behörde zum Ausdruck kommt, ist er bei der Auslegung zu berücksichtigen. Eine Verfügung ist nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste. Da die Verfügung mit dem Gesetz in Einklang stehen soll, muss bei der Auslegung mitbeachtet werden, welche Lösung mit dem Gesetz übereinstimmt. Eine Verfügung wird daher einerseits aufgrund eines gesetzlichen Massstabs und dessen Auslegungsmethoden ausgelegt, andererseits nach den Auslegungsgrundsätzen zu den privatrechtlichen Willenserklärungen.

##### **E. 4.3.2**

Gemäss Protokollauszug des Stadtrates von Zürich vom 4. April 2018 wurde der Schutzzumfang der streitbetroffenen Liegenschaft Vers.-Nr. 03 folgendermassen festgelegt: "Ladengebäude (1957): Aussen: Die ornamentale Hauptfassade mit den Vitrinen am Marktplatz, das Bronzerelief. Die Hoffassade mit den bestehenden Öffnungen. Ein Flachdach. Eine Aufstockung ist ausgeschlossen. Die Fenster im 2. OG der Hoffassade. Zusätzliche Fensteröffnungen zur Hofseite sowie Öffnungen in der Fassadenschicht hinter der Rasterfassade aus Beton gegen den Marktplatz hin sind in Absprache mit der Denkmalpflege möglich. Eine energetische Ertüchtigung der Fenster zum Hof im 2. OG ist möglich. Innen: Die tragende Gebäudekonstruktion. Das Treppenhaus mit seiner Verglasung gegen den Hof. Einzelne Riffelgläser können im 1. OG durch glatte Glasbausteine ersetzt werden." Ferner wurde darin festgehalten, dass das Schutzobjekt nicht

abgebrochen werden und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden dürfe. Den Erwägungen des Beschlusses zur Baubeschreibung lässt sich betreffend Hoffassade Folgendes entnehmen: "Die Hofseite wurde als Rahmensystem aus schlanken Stützen und einem starken Dachgesims aus Sichtbeton ausgeführt. Die Wandfelder aus Backsteinen wurden mit einem in Streifen aufgetragenen, rot gefärbten Verputz dekorativ gestaltet. Dem Treppenhaus wurde ein breites Rasterskelett aus Beton vorgehängt, das mit Rillglas ausgefacht ist."

#### **E. 4.3.3**

Entgegen der Beschwerdeführerin ging das Baurekursgericht in seiner Entscheidung zu Recht davon aus, dass gemäss Unterschutzstellungsbeschluss die Hoffassade (selbst bzw. an sich) geschützt ist. Dies ergibt sich ohne Weiteres bereits aus dem Wortlaut des Dispositivs, ohne dass auf die Erwägungen zurückgegriffen werden müsste. In Letzteren werden die baulichen Besonderheiten der "Hofseite" beschrieben, welche mit den geschützten Elementen der Hoffassade gemäss Dispositiv kongruent sind. Vom Schutzzumfang erfasst sind gemäss Dispositiv ferner auch die Fenster im 2. Obergeschoss der Hoffassade, wobei deren energetische Ertüchtigung in Absprache mit der Denkmalpflege möglich ist. Dasselbe gilt bezüglich zusätzlicher Fensteröffnungen zur Hofseite.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführerin moniert sodann, das Baurekursgericht habe zu Unrecht das Bauvorhaben hinsichtlich der Hoffassade als nicht mit der Schutzverfügung vereinbar beurteilt und damit § 238 Abs. 2 PBG verletzt.

##### **E. 4.4.1**

Das Baurekursgericht erwog in seiner Entscheidung, zusätzliche Fensteröffnungen seien laut Schutzverfügung [zwar] möglich. Dies ist zutreffend und wird zu Recht nicht infrage gestellt: Gemäss Unterschutzstellungsbeschluss sind zusätzliche Fensteröffnungen zur Hofseite in Absprache mit der Denkmalpflege möglich. Weiter erwog das Baurekursgericht in der zitierten Erwägung, gemäss Bauvorhaben sei nun aber geplant, alle Fenster im 1. Obergeschoss zu ersetzen. Dabei würden die dritte, vierte und fünfte Fensteröffnung von links auf das Mass der ersten und zweiten Fensteröffnung vergrössert. Die bestehende sechste Fensteröffnung von links solle gänzlich beseitigt werden. So entstünden acht gleich grosse Fensteröffnungen, wobei drei als Sprossenfenster mit einer mittigen, vertikalen Sprosse und fünf als Fensterelemente mit einem feststehenden Fensterteil sowie einer Einflügelbalkontür ausgebildet werden sollten. Die bestehenden Rollkästen über den Fenstern sollten allesamt entfernt werden. Zudem sei ein Laubengang geplant, welcher sich im 1. Obergeschoss über nahezu die gesamte Fassadenlänge des Geschäftsgebäudes erstrecke. Diese zutreffenden baurekursgerichtlichen Feststellungen finden ihre Stütze in den bei den Akten liegenden Plänen und Dokumenten des Baubewilligungsverfahrens und wurden ebenfalls zu Recht nicht infrage gestellt. Hingegen wird die vorinstanzliche Würdigung dieser Feststellungen von der Beschwerdeführerin beanstandet.

##### **E. 4.4.2**

Das Baurekursgericht folgerte aus den zitierten Feststellungen, das 1. Obergeschoss würde sich hofseitig mit den geplanten Änderungen in einem völlig neuen Gewand präsentieren. Die gewählten neuen Fensterarten hätten mit den ursprünglichen nichts mehr gemein. Während es sich im Bestand um kleinteilige Sprossenfenster handle, würden neu

grossflächige Fenster mit nur einzelnen Sprossen eingesetzt. Sodann verdecke der geplante Laubengang mit seiner Brüstung etwa ein Drittel der Fenster. Ein bestehendes Fenster werde mit dem Bauvorhaben gar ganz beseitigt, obwohl gemäss Schutzverfügung die Hoffassade mit den bestehenden Öffnungen als geschützt gelte. Der Laubengang zerschneide zudem optisch die Verglasung des Treppenhauses in zwei Teile. Dies, obwohl gemäss Schutzverfügung das Treppenhaus mit seiner Verglasung geschützt sei. Die Hoffassade erhalte folglich ein völlig neues Erscheinungsbild, welches nicht mehr unter die Schutzverfügung subsumiert werden könne. Dass der Laubengang die Idee des bisherigen Fluchtbalkons und diejenige der vorgelagerten Laderampe aufnehme, führe – entgegen den Erwägungen in der Baubewilligung – nicht zur Vereinbarkeit des Laubengangs mit der Schutzverfügung. Der Fluchtbalkon sei hauptsächlich am Annexbau angebracht und eine filigrane Konstruktion mit horizontalem Staketengeländer. Die Hoffassade werde von diesem im Unterschied zum geplanten Laubengang nicht berührt. Er finde in der Schutzverfügung auch eine Erwähnung. Es sei sodann auch nicht ersichtlich, wie der Laubengang ohne Eingriff in die geschützte Substanz angebracht werden solle – wie die Bauherrin geltend mache –, sei er doch nicht auf dem Boden abgestützt, sondern an der Fassade befestigt. Aus den Plänen ergebe sich sodann nicht klar, ob allenfalls sogar ein stützendes Element im Bereich der Treppenhausverglasung zu liegen kommen solle.

#### **E. 4.4.3**

Diese überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht infrage zu stellen. Zwar trifft der Einwand zu, dass die Fenster im 2. Obergeschoss der Hofseite vom Umbau unberührt bleiben. Sodann werden zusätzliche Fensteröffnungen zur Hofseite im Unterschutzstellungsbeschluss (in Absprache mit der Denkmalpflege) explizit zugelassen. Daraus kann indes entgegen der Beschwerdeführerin gerade nicht geschlossen werden, dass die geplanten Fenster im 1. Obergeschoss zulässig wären bzw. dem Unterschutzstellungsbeschluss nicht widersprechen würden, zumal die Hoffassade mit den bestehenden Öffnungen geschützt ist. Es kann vollumfänglich auf die zitierten zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Der Plan mit den Ansichten zeigt für die Westfassade die wesentliche Abweichung des Erscheinungsbilds der geplanten gegenüber den bisherigen Fenstern sowie auch im Vergleich zu den geschützten Fenstern im 2. Obergeschoss. Die geplanten baulichen Massnahmen führen zu einem nicht hinnehmbaren Verlust der Ablesbarkeit der baulich-architektonischen Zeugenschaft, welche mit der Unterschutzstellung der Fassade bezweckt wird. Hinzu kommt, dass die bestehenden Öffnungen in der Hoffassade vom Schutzzumfang ebenfalls erfasst sind, was insbesondere der geplanten Verschlussung einer bestehenden Öffnung in der Mitte der Fassade entgegensteht.

#### **E. 4.4.4**

Entgegen der Beschwerdeführerin ist der vorinstanzliche Schluss, dass sich das 1. Obergeschoss durch den geplanten Umbau in einem völlig neuen Gewand präsentieren würde – auch unter Berücksichtigung des auf der gesamten Gebäudelänge geplanten Laubengangs und der neuen Fassadenelemente über den Fenstern – ohne Weiteres nachvollziehbar. Mit dem Argument, dass das Treppenhaus mit seiner Verglasung gegen den Hof inwendig geschützt sei, vermag die Beschwerdeführerin nichts daran zu ändern, dass die Verglasung auch Teil des (geschützten) Erscheinungsbilds der geschützten Fassade ist und eben dieses durch den geplanten Laubengang optisch zweigeteilt wird, was mit dem

Schutzzweck nicht vereinbar ist, wie die Vorinstanz zutreffend feststellte. So schreibt die Beschwerdeführerin selbst, Sinn und Zweck der Unterschutzstellung sei die Erhaltung des Erscheinungsbilds der Hoffassade. Die Behauptung, dass die Hoffassade nicht in ihrer Substanz geschützt sei, entbehrt indes jeglicher Grundlage und ist – wie oben in E. 4.3.3 ausgeführt – unzutreffend.

#### **E. 4.4.5**

Im Fall einer Um- oder Neuprojektierung wird im Übrigen auch zu prüfen sein, wie die Vorgabe, wonach im 1. Obergeschoss der Ersatz von einzelnen Riffelgläsern mit glatten Glasbausteinen zulässig ist, zu berücksichtigen ist.

#### **E. 4.5**

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Unterschutzstellungsbeschluss, in welchem die hofseitige Fassade samt den bestehenden Öffnungen sowie die Fenster im 2. Obergeschoss der Hoffassade geschützt wurden, dem Bauprojekt entgegensteht. Der entsprechende Entscheid des Baurekursgerichts ist nicht zu beanstanden und erweist sich als rechtmässig. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§§ 70 und 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

#### **E. 6**

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C\_590/2019, E. 1.4).

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