



URTEILSSAMMLUNG  
INSTANZ: BUNDESGERICHT  
URTEIL: BGER 1C\_635/2018  
URTEILSDATUM: 31.03.2020  
ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 5820

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione del territorio

URTEIL BGER 1C\_635/2018

## ERSATZBAUTE IN ISOS UMGEBUNG

Weder das bestehende Gebäude noch die von der Beschwerdeführerin angeführten Bauten in der Umgebung taugen als Referenzmassstab für die besondere Länge (41 m) eines geplanten Ersatzneubaus.

Ni le bâtiment existant ni les constructions situées à proximité, mentionnées par la recourante, ne peuvent servir de mesure de référence pour la longueur inhabituelle (41 m) d'un nouveau bâtiment prévu.

Né l'edificio esistente, né gli edifici nelle vicinanze citati dai ricorrenti sono adatti come standard di riferimento per la particolare lunghezza (41 m) di un nuovo edificio sostitutivo previsto.

## ERSATZBAUTE IN ISOS UMGEBUNG

### Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5820

**Die Stadt Zürich erteilte der A. AG die Bewilligung zur Erstellung eines Ersatzneubaus mit 25 Wohnungen und einer Tiefgarage. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich wies den dagegen von B., C. und D. erhobenen Rekurs ab.**

**Diesen Entscheid fochten B., C. und D. beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich an, welches die Beschwerde guthiess und die Entscheide des Baurekursgerichts und der Stadt Zürich aufhob. Das Projekt erfülle die Anforderungen an eine gute Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG-ZH) - unter angemessener Berücksichtigung des Strukturhaltungsziels gemäss ISOS-Eintrag - nicht. Gegen dieses Urteil gelangt die A. AG mit Beschwerde erfolglos ans Bundesgericht.**

E. 3: In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe sich einzig mit der Länge des geplanten Gebäudes auseinandergesetzt, obwohl unter dem Titel der Einordnung eine Gesamtschau hätte vorgenommen werden müssen. Zudem sei das geplante Gebäude nur unwesentlich länger als die Bestandesbaute und befänden sich in der Umgebung andere lange und gar längere Gebäude.

E. 3.1: Zürich ist als Stadt im Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) aufgeführt. Die vorliegend betroffenen Grundstücke an der D.strasse vvv-xxx liegen im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B. Im Westen grenzen die vorliegend betroffenen Baugrundstücke direkt an die Baugruppe 2.1 mit Erhaltungsziel A. Gegenüber, auf der anderen Seite der D.strasse, liegt die Baugruppe 2.2, ebenfalls mit Erhaltungsziel A.

E. 3.2: Gemäss § 238 PBG-ZH sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes (vgl. § 203 PBG-ZH) ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2).

E. 3.3: Die Vorinstanz erwog, es sei nicht ersichtlich, dass das Neubauprojekt im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG-ZH auf

die benachbarte inventarisierte Liegenschaft an der D.strasse yyy besondere Rücksicht nehmen würde. Mit seiner aussergewöhnlichen Länge von 41 m und der vergleichsweise wenig strukturierten Fassade wäre die projektierte Baute in einer Art und Weise dominierend, dass die Wirkung der inventarisierten Liegenschaft deutlich beeinträchtigt würde.

E. 3.4.1: Bei der bestehenden, 37 m langen Baute handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1871 und 1901 mit einer Länge von 11 m bzw. 13 m, welche nachträglich mit einem einstöckigen Zwischenbau verbunden worden sind. Von einer 37 m langen, durchgehenden Fassade und damit einer mit dem Bauprojekt vergleichbaren Wirkung kann daher keine Rede sein. Die langen Gebäude in der Umgebung befinden sich ausserhalb des im ISOS eingetragenen Gebiets 2. Damit taugen weder die Bestandesbaute noch die von der Beschwerdeführerin angeführten Gebäude in der Umgebung als Referenzmassstab für die Länge des geplanten Ersatzneubaus. Die Vorinstanz folgerte zu Recht, mit einer Länge von 41 m falle das Bauvorhaben im Vergleich zu den anderen Gebäuden in der näheren Umgebung stark aus dem Rahmen.

E. 3.4.3: Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz beziehe sich im Rahmen ihrer Begründung lediglich auf die Länge des geplanten Gebäudes. Jedoch sei eine Gesamtschau vorzunehmen. Dazu hält das Bundesgericht fest, die Länge des geplanten Gebäudes bilde zu Recht das zentrale Element der vorinstanzlichen Urteilsbegründung. Massgebend ist sodann, dass nur schon von den direkt an die Baugrundstücke angrenzenden sechs Liegenschaften fünf inventarisiert oder unter Schutz gestellt sind.

E. 3.5: Die Vorinstanz hat eine den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG-ZH genügende Einordnung des Bauprojekts unter Berücksichtigung des Strukturhaltungsziels gemäss ISOS-Eintrag zu Recht verneint. Dass die Vorinstanz die Baubewilligung aufhob, ohne selbst einen Augenschein durchgeführt zu haben, führt nicht automatisch zu einer willkürlichen Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung.

E. 4: Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

## URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C\_635/2018

Urteil vom 31. März 2020

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Chaix, Präsident,  
Bundesrichter Kneubühler, Müller,  
Gerichtsschreiberin Dambeck.

Verfahrensbeteiligte

A.\_\_\_\_\_ AG,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Klaus Hotz,

gegen

1. B.\_\_\_\_\_,  
2. C.\_\_\_\_\_,  
3. D.\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,

Stadt Zürich, Bausektion des Stadtrates.

Gegenstand

Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,  
vom 4. Oktober 2018 (VB.2017.00691).

Sachverhalt:

A.  
Die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich erteilte der A.\_\_\_\_\_ AG mit Beschluss vom 7. Februar 2017 die Bewilligung zur Erstellung eines Ersatzneubaus mit 25 Wohnungen und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. HI4645 und HI4646 an der D.\_\_\_\_\_strasse vvv, www und xxx in Zürich.

Das Baurekursgericht des Kantons Zürich wies den dagegen von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ erhobenen Rekurs mit Entscheid vom 15. September 2017 ab.

Diesen Entscheid fochten B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich an, welches die Beschwerde mit Urteil vom 4. Oktober 2018 guthiess und die Entscheide des Baurekursgerichts und der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich aufhob. Das Projekt erfülle die Anforderungen an eine gute Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) - unter angemessener Berücksichtigung des Strukturhaltungsziels gemäss ISOS-Eintrag - nicht.

B.

Gegen dieses Urteil gelangt die A.\_\_\_\_\_ AG mit Beschwerde vom 30. November 2018 an das Bundesgericht und beantragt die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils sowie die Bestätigung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 15. September 2017.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, während die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich die Gutheissung der Beschwerde beantragt. Die Beschwerdegegner stellen Antrag auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, eventualiter auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neuurteilung aufgrund eines Augenscheins und subeventualiter auf Durchführung eines Augenscheins durch das Bundesgericht.

Die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner halten in ihren darauffolgenden Stellungnahmen an ihren jeweiligen Anträgen fest. In der Folge verzichtete die Beschwerdeführerin auf eine weitere Stellungnahme.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des Baurechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchstellerin sowie Adressatin des angefochtenen Urteils gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht und kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a und c BGG). Die Anwendung des sonstigen kantonalen Rechts überprüft das Bundesgericht jedoch nur auf Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht, namentlich mit dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG) und kann deren Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen nur berichtigen oder ergänzen, wenn diese offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art.

105 Abs. 2 BGG). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts unter den gleichen Voraussetzungen beanstanden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.4. Gemäss der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Entscheid willkürlich gemäss Art. 9 BV, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 IV 136 E. 5.8 S. 143; 142 V 513 E. 4.2 S. 516; je mit Hinweisen).

2.

2.1. In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Begründungspflicht als wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Sowohl die Bausektion als auch das Baurekursgericht hätten die Frage der Einordnung des Bauvorhabens äusserst sorgfältig geprüft und ihren Entscheid entsprechend begründet. Demgegenüber habe sich die Vorinstanz auf die Feststellung beschränkt, die Fassade der geplanten Baute wäre, entgegen der Annahme des Baurekursgerichts, von der Strasse her in ihrer gesamten Länge einsehbar. Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Bausektion und des Baurekursgerichts habe nicht stattgefunden, womit die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt habe.

2.2. Die Rechtsprechung leitet aus Art. 29 Abs. 2 BV die Verpflichtung der Behörde ab, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65; 137 II 226 E. 3.2 S. 270; 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

2.3. Wenn die Vorinstanz die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG/ZH bereits aufgrund der Länge des geplanten Gebäudes als nicht gegeben erachtete, ist mit Blick auf ihre Begründungspflicht bzw. den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht zu beanstanden, dass sie sich darüber hinaus nicht auch mit sämtlichen anderen Argumenten des Baurekursgerichts und der Bausektion vertieft auseinandergesetzt hat. Sie hat damit die für sie entscheidere Überlegungen genannt und der Beschwerdeführerin ermöglicht, den Entscheid sachgerecht anzufechten, womit sie ihrer Begründungspflicht nachgekommen ist.

2.4. Auch im Umstand, dass die Parteien gemäss den beschwerdeführerischen Vorbringen keine Möglichkeit erhalten hätten, zur Neu Beurteilung der Vorinstanz Stellung zu nehmen, ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu erblicken. Grundsätzlich verschafft Art. 29 Abs. 2 BV zwar den Anspruch, über die entscheidungswesentlichen Vorgänge und Grundlagen in geeigneter Weise vorweg orientiert zu werden (BGE 140 I 99 E. 3.4 S. 102 f.). Jedoch betrifft dies

in erster Linie den rechtserheblichen Sachverhalt und nur in Ausnahmefällen auch Rechtsnormen oder von den Behörden vorgesehene rechtliche Begründungen. Es gibt insbesondere kein Recht, sich vorweg zu jedem Ergebnis oder Detail des zukünftigen Entscheids äussern zu können oder dessen Begründung vorab zur Stellungnahme zu erhalten (vgl. BGE 132 II 485 E. 3.2 und 3.4 S. 494 f.; Urteil 1C\_235/2019 vom 24. Januar 2020 E. 2.2). Vorliegend ergab sich der rechtserhebliche Sachverhalt, wie sich nachfolgend zeigt, aus den Akten (vgl. E. 3.4). Es ist weder ersichtlich noch belegt, dass neue wesentliche Umstände eingebracht worden wären oder eine Rolle gespielt hätten, welche die Beschwerdeführerin nicht hätte kennen bzw. zu denen sie sich nicht hätte äussern können.

3.

In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin eine willkürliche Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts sowie eine Verletzung der Gemeindeautonomie. Die Vorinstanz habe sich einzig mit der Länge des geplanten Gebäudes auseinandergesetzt, obwohl unter dem Titel der Einordnung eine Gesamtschau hätte vorgenommen werden müssen. Zudem sei das geplante Gebäude nur unwesentlich länger als die Bestandesbaute und befänden sich in der Umgebung andere lange und gar längere Gebäude.

3.1.

3.1.1. Zürich ist als Stadt im Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) aufgeführt. Die vorliegend betroffenen Grundstücke an der D. \_\_\_\_\_ strasse vvv-xxx liegen im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B. Gemäss den Erläuterungen zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stellt ein Gebiet einen Ortsteil dar, der dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist, wobei das Gebiet 2 gemäss ISOS-Eintrag wie folgt umschrieben ist: "Villenviertel in schwach geneigtem Gelände zwischen Minerva- und Streulistrasse, Fortsetzung des Hottinger Englischviertels: zahlreiche prachtvolle Villen im Stilpluralismus, E. 19./A. 20. Jh., in Einheit mit umzäunten Gärten und altem Baumbestand; intakte, von Bruchsteinmauern und Eisenzäunen begrenzte Strassenräume; einige Mehrfamilienhäuser, um 1910/2. H. 20. Jh." Das Erhaltungsziel B bedeutet das "Erhalten der Struktur", womit die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden sollen. Als genereller Erhaltungshinweis gilt, dass Altbauten nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden sollen und für Umbauten wie zur Eingliederung von Neubauten besondere Vorschriften gelten.

Im Westen grenzen die vorliegend betroffenen Baugrundstücke direkt an die Baugruppe 2.1 mit Erhaltungsziel A ("Erhalten der Substanz": Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen), welche folgendermassen umschrieben ist: "hinter schmalen, umzäunten Vorgärten zurückstehende Villen und gutbürgerliche Wohnhäuser in zeittypischer historischer Stilvielfalt; reich gegliedert mit Ecktürmen, vor- und rückspringenden Fassadenteilen, unterschiedlichen Giebeln, Lisenen und Simsen, E. 19./A. 20. Jh."

Gegenüber, auf der anderen Seite der D. \_\_\_\_\_ strasse, liegt die Baugruppe 2.2, ebenfalls mit Erhaltungsziel A und folgender Umschreibung: "regelmässig angeordnete, zweigeschossige Vorstadtvillen im

Heimatstil, mit steilem Satteldach, teils mit Quergiebel oder Dachhäusern sowie dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Krüppelwalmdach, 1909-12; umzäunte Gärten".

3.1.2. Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Diese Schutzbestimmung gilt indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Soweit - wie vorliegend - keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Allerdings sind Bundesinventare wie das ISOS auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung besteht zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum anderen dort, wo nach kantonalem Recht im Einzelfall Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.; Urteile 1C\_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3; 1C\_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 3.2).

3.2. Gemäss § 238 PBG/ZH sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes (vgl. § 203 PBG/ZH) ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2).

§ 238 PBG/ZH stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar. Sie verbietet nicht bloss eine Verunstaltung, sondern verlangt eine positive Gestaltung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, erfolgt nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung; dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen. An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG/ZH). In diesen Fällen ist eine gute Gesamtwirkung zu verlangen (vgl. Urteil 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2 mit Hinweisen; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 823). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet. Zwar bedarf es keiner formellen Unterschutzstellung, jedoch muss sich die Schutzwürdigkeit aus konkreten und objektiven Gesichtspunkten, wie der Aufnahme in ein Inventar, ergeben (vgl. Urteil 1C\_538/2010 vom 18. Mai 2011 E. 3.6 mit Hinweisen; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 823; zum Ganzen: Urteile 1C\_181/2018 vom 7. Februar 2019 E. 5.1; 1C\_704/2013 vom 17. September 2014 E. 7.3).

Eine kantonale Rechtsmittelbehörde darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG/ZH ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die

kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten, was die kantonalen Justizbehörden frei überprüfen können (vgl. eingehend zum Ganzen: BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 57 ff.; Urteil 1C\_181/2018 vom 7. Februar 2019 E. 5.1; je mit Hinweisen).

3.3. Die Vorinstanz erwog, für sich betrachtet könne das geplante Projekt mit dem Baurekursgericht als architektonisch gelungen bezeichnet werden. Es entspreche zeitgenössischer Architektur und erfülle die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG/ZH ohne Weiteres. Hingegen sei nicht ersichtlich, dass das Neubauprojekt im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG/ZH auf die benachbarte inventarisierte Liegenschaft an der D.\_\_\_\_\_strasse yyy besondere Rücksicht nehmen würde. Mit seiner aussergewöhnlichen Länge von 41 m und der vergleichsweise wenig strukturierten Fassade wäre die projektierte Baute vielmehr in einer Art und Weise dominierend, dass die Wirkung der inventarisierten Liegenschaft deutlich beeinträchtigt würde.

3.4.

3.4.1. Die Beschwerdeführerin bemängelt, die Vorinstanz habe sich einzig mit der Länge des geplanten Gebäudes auseinandergesetzt, obwohl bei der Frage der Einordnung eine Gesamtschau vorzunehmen sei. Das geplante Gebäude sei nur unwesentlich länger als die ungefähr 37 m lange Bestandesbaute. Zudem sei aus den Akten ersichtlich, dass in der Umgebung andere lange und gar längere Gebäude zu finden seien, was durch die Vorinstanz anlässlich eines von Amtes wegen durchzuführenden Augenscheins zu überprüfen gewesen wäre.

Was die bestehende Baute betrifft, so handelt es sich dabei gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdegegner im Rahmen ihrer Vernehmlassung um zwei Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1871 und 1901 mit einer Länge von 11 m bzw. 13 m, welche nachträglich mit einem einstöckigen Zwischenbau verbunden worden sind. Von einer 37 m langen, durchgehenden Fassade und damit einer mit dem Bauprojekt vergleichbaren Wirkung kann daher keine Rede sein. Die von der Beschwerdeführerin genannten langen Gebäude in der Umgebung befinden sich sodann alle ausserhalb des im ISOS eingetragenen Gebiets 2, welches als Villenviertel umschrieben ist (vgl. oben E. 3.1.1). Damit taugen weder die Bestandesbaute noch die von der Beschwerdeführerin angeführten Gebäude in der Umgebung als Referenzmassstab für die Länge des geplanten Ersatzneubaus. Das eine, gemäss Vorbringen der Beschwerdeführerin 40 m lange Gebäude an der E.\_\_\_\_\_strasse aaa und bbb am Rande des Gebiets 2 vermag daran nichts zu ändern, zumal gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz die direkt benachbarten Gebäude Längen von lediglich 21 m, 28 m, 20 m und 26 m aufweisen und damit wesentlich kürzer sind als die geplante Baute. Im Übrigen erwog bereits das Baurekursgericht, es sei unbestritten, dass der geplante Neubau länger sei als manches bestehende Gebäude und verglichen mit den beiden flankierenden Häusern D.\_\_\_\_\_strasse yyy und D.\_\_\_\_\_strasse uuu gar sehr viel länger. Mithin folgte die Vorinstanz zu Recht, mit einer Länge von 41 m falle das Bauvorhaben im Vergleich zu den anderen Gebäuden in der näheren Umgebung stark aus dem Rahmen.

Weshalb die Vorinstanz diese Feststellung nicht ohne die Durchführung eines Augenscheins hätte treffen dürfen, ohne in Willkür zu verfallen, ist vorliegend nicht ersichtlich, ergeben sich die entscheiderelevanten Umstände doch aus den Akten. Die Beschwerdeführerin verweist denn auch selber auf die Akten, indem sie geltend macht, aus ihnen sei zu erkennen, dass in der Umgebung andere lange oder gar längere Gebäude zu finden seien. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, eine willkürliche Würdigung der örtlichen Verhältnisse oder eine ebensolche Sachverhaltsfeststellung ist vorliegend daher zu verneinen.

Auch der Verweis der Beschwerdeführerin auf andere grossvolumige Mehrfamilienhäuser im betroffenen Gebiet 2, insbesondere die im ISOS als E 2.0.1 und E 2.0.2 verzeichneten Einzelelemente, verfängt nicht. Bei Ersterem handelt es sich um die Klinik für Gerontopsychiatrie, welche als schlossartiger dreiteiliger Bau mit Walmdächern in einer Parkanlage aus den Jahren 1900-1903 umschrieben und als Ortsbildteil mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort markiert ist. Das zweitgenannte Einzelelement besteht aus grossvolumigen Mehrfamilienhäusern aus der Zeit Ende des 20., Anfang des 21. Jahrhunderts, welche als verdichtende Elemente im durchgrünten Villenquartier bezeichnet und als Störfaktoren ausgewiesen sind (Bezeichnung für eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen). Damit können auch diese Gebäude vorliegend nicht als Vergleichsmaßstab für das Bauprojekt dienen.

Demzufolge ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz festhielt, es erscheine zumindest fraglich, ob sich das Bauprojekt mit seiner Dimensionierung und Gestaltung ausreichend in die gewachsene besondere Quartierstruktur mit charakteristischer offener Bauweise einordne. Weder in der unmittelbaren noch mittelbaren Nachbarschaft der Baugrundstücke ist ein auch nur annähernd gleich langes Gebäude vorhanden, welches als Referenzmaßstab herangezogen werden könnte.

3.4.2. Weiter erwog die Vorinstanz, auf dem massgeblichen Abschnitt verlaufe die D. \_\_\_\_\_ strasse absolut gerade, wodurch es ohne Weiteres möglich sei, den gesamten Strassenabschnitt mit der strittigen Baute und den beiden Nachbarliegenschaften entlang der D. \_\_\_\_\_ strasse im Blick zu haben. Die Sicht auf die gesamte Fassadenlänge respektive auf alle drei Liegenschaften sei heute lediglich durch Bäume auf dem Baugrundstück entlang der D. \_\_\_\_\_ strasse teilweise beeinträchtigt. Das Bauerkursgericht habe den Sachverhalt insoweit in rechtsverletzender Weise festgestellt.

Wenn die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, das Bauerkursgericht habe vermutlich gemeint, dass eine Fussgängerin oder ein Fussgänger auf der D. \_\_\_\_\_ strasse das Bauvorhaben in der Perspektive nur verkürzt wahrnehme, was durchaus vertretbar sei, bestreitet sie diese vorinstanzlichen Feststellungen nicht. Dass die Länge des geplanten Gebäudes vom Grundstück an der D. \_\_\_\_\_ strasse yyy her nicht sichtbar sein soll, weil die Schmalseite des Neubaus zu dieser Liegenschaft ausgerichtet wäre, spielt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - sodann keine Rolle. Massgebend ist vielmehr die Wahrnehmung des inventarisierten Objekts von Drittstandorten aus, welche durch die neu zu erstellende Baute nicht beeinträchtigt werden darf (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 826; oben E. 3.2). Eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, wie sie die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang geltend macht, ist nach dem Gesagten zu verneinen.

3.4.3. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz beziehe sich im Rahmen ihrer Begründung lediglich auf die Länge des geplanten Gebäudes. Jedoch sei eine Gesamtschau vorzunehmen und auch dessen Höhe, Breite und Lage im zu überbauenden Grundstück zu berücksichtigen. So sei das geplante Gebäude mit seinem Flachdach gegenüber dem Gebäude mit grossem Giebeldach an der D. \_\_\_\_\_ strasse yyy wesentlich niedriger. Weiter sei mit der Konzentration der Baumasse entlang der D. \_\_\_\_\_ strasse der Vorteil verbunden, dass auf der Westseite ein grosser Grünraum entstehe und es könne im Vergleich zur bestehenden Baute nur von einer ganz untergeordneten Verdichtung die Rede sein.

In der Tat bildet die Länge des geplanten Gebäudes das zentrale Element der vorinstanzlichen Urteilsbegründung. Dies zu Recht, fällt sie unter den gegebenen Umständen doch besonders ins Gewicht: Wie oben ausführlich dargelegt, hat das geplante Gebäude eine für dieses Gebiet aussergewöhnliche Länge und wäre die Fassade zudem in ihrer gesamten Länge sichtbar (vgl. E. 3.4.1 f.). Gemäss den unbestritten gebliebenen und für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz weist der geplante Neubau, ausser einer leichten Abtreppe in der Mitte und zwei Erkern, sodann keine baulichen Merkmale auf, welche die Wirkung der Gebäudelänge mindern würden. Die anderen langen oder zusammengebauten Gebäude in der Umgebung weisen demgegenüber grundsätzlich eine unterteilte Dachgestaltung auf, was zu einer horizontalen Gliederung führe.

Massgebend ist sodann, dass nur schon von den direkt an die Baugrundstücke angrenzenden sechs Liegenschaften fünf inventarisiert oder unter Schutz gestellt sind. Die geplante Baute würde von einem inventarisierten - von der D. \_\_\_\_\_ strasse aus gesehen - 13 m langen Gebäude flankiert. Dass es sich dabei "bloss" um ein inventarisiertes aber (noch) nicht unter Schutz gestelltes Gebäude handelt, ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin irrelevant; gelten die höheren Anforderungen an die Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG/ZH doch unabhängig davon (vgl. oben E. 3.2). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die projektierte Baute mit ihrer aussergewöhnlichen Länge und der vergleichsweise wenig strukturierten Fassade in einer Art und Weise dominierend ist, dass die Wirkung der inventarisierten Liegenschaft deutlich beeinträchtigt würde. Daran vermag nichts zu ändern, dass gemäss den beschwerdeführerischen Vorbringen der geplante Neubau bestimmte Elemente der umliegenden Liegenschaften aufnehme und teils zeitgemäss neu interpretieren soll oder dass im Gebiet eine sehr heterogene Baustruktur vorhanden sein soll.

Soweit sich die Beschwerdeführerin mit Blick auf die zulässige Gebäudelänge schliesslich auf Art. 24I der Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (Bau- und Zonenordnung, BZO 2016) beruft, kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bereits die Vorinstanz hielt fest, das Bauprojekt würde die Anforderungen gemäss Art. 24I (und Art. 24m) BZO - vorbehaltlich einer Redimensionierung der Balkone - unbestrittenermassen einhalten.

3.5. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz eine den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG/ZH genügende Einordnung des Bauprojekts unter Berücksichtigung des Strukturerehaltungsziels gemäss ISOS-Eintrag zu Recht verneint. Eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts oder eine Verletzung der Gemeindeautonomie ist nicht gegeben. Dass die Vorinstanz die Baubewilligung aufhob, ohne selber einen Augenschein durchgeführt zu haben, führt - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin -

---

nicht automatisch zu einer willkürlichen Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung und ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden.

4.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Überdies hat sie die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Stadt Zürich, Bausektion des Stadtrates, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 31. März 2020

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Die Gerichtsschreiberin: Dambeck