



URTEILSSAMMLUNG (US)

INSTANZ: BUNDESGERICHT

URTEIL: 1C_98/2022

URTEILSDATUM: 12.06.2024

ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 6828

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_98/2022

VERZICHT AUF UNTERSCHUTZSTELLUNG

Obschon das betroffene Gebäude Bestandteil einer ISOS-Baugruppe ist, kommt ihm keine besondere situationsbezogene Bedeutung zu. Das Geviert wird massgeblich von den umliegenden Mehrfamilienhäusern und weniger vom Streitobjekt geprägt. Die gartenstadtähnliche Überbauungsform, welche gemäss ISOS von besonderer Bedeutung ist, lässt sich auch mit einem Ersatzneubau für das betroffene Gebäude aufrechterhalten. Insgesamt erweist sich der Verzicht auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes als rechtmässig.

Bien que le bâtiment concerné fasse partie d'un ensemble bâti soumis à l'ISOS, il n'a pas d'importance particulière par rapport à son emplacement. C'est la constellation des plein et des vides - semblable à celle d'une cité-jardin - qui revêt une importance particulière selon l'ISOS. Celle-ci peut être maintenue même si le bâtiment est détruit et reconstruit. Dans l'ensemble, la renonciation à la mise sous protection du bâtiment s'avère légitime.

Pur facendo parte di un gruppo edilizio ISOS, l'edificio in questione non riveste un'importanza situazionale particolare. Il quartiere è caratterizzato perlopiù dalle case plurifamiliari circostanti e molto meno dall'immobile oggetto di contestazione. Il progetto edile in stile città-giardino, di particolare valore secondo l'ISOS, può essere mantenuto anche con un nuovo edificio sostitutivo per l'oggetto in questione. Nell'insieme, la rinuncia alla messa sotto tutela dell'edificio si rivela legittima.

VERZICHT AUF UNTERSCHUTZSTELLUNG

Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 6828

E.E. und F.E. sind Eigentümer des Einfamilienhauses Hochstrasse 3 in Zürich-Fluntern. Im Hinblick auf die Erstellung eines Ersatzneubaus reichten sie ein Baugesuch (Projekt 1), eine Projektänderung (Projekt 2) und später ein weiteres Gesuch für ein Alternativprojekt (Projekt 3) ein. Die Baubewilligung wurde für sämtliche Projekte erteilt. Gegen die Bewilligungen für die Projekte wehrten sich A.A. und B.A. sowie C.C und D.C. bis vor Bundesgericht. Sie beantragen die Unterschutzstellung des Einfamilienhauses an der Hochstrasse 3.

E. 4: Vorliegend wird von keiner Seite bestritten, dass es sich beim Gebäude Hochstrasse 3 grundsätzlich um einen wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 Bst. c PBG/ZH handelt. Der Stadtrat hat jedoch von einer Unterschutzstellung abgesehen, weil bereits eine hinreichende Anzahl qualitativvoller Baumeisterhäuser inventarisiert seien bzw. unter Schutz stünden, welche die Epoche besser bezeugen würden als das Streitobjekt.

Zusätzlich zu den bereits inventarisierten, einzelnen Baumeisterhäusern, die sich vor 2014 im Inventar befanden bzw. unter Schutz standen, seien 2014 neben den genannten Gebäudegruppen nur noch jene Einzelobjekte aufgenommen worden, die aufgrund der baukünstlerischen Gestaltung und des städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Hintergrunds herausragend seien. Im gesamtstädtischen Quervergleich sei eine Auswahl der besten Beispiele getroffen worden, zu denen die Liegenschaft Hochstrasse 3 schliesslich nicht gehört habe.

E. 5: Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz hätte die Verfasserin des Gutachtens des Amtes für Städtebau befragen bzw. eine Ergänzung des betreffenden Gutachtens einholen müssen. Dabei hätte insbesondere die Frage der Vergleichbarkeit des Gebäudes Hochstrasse 3 mit den Baumeisterhäusern am Zeltweg geklärt werden müssen. Die Beschwerdeführenden vermögen mit ihren Vorbringen nicht aufzuzeigen, inwieweit eine Ergänzung des Gutachtens des Amtes für Städtebau für die Beurteilung der Unterschutzstellung des Streitobjekts notwendig gewesen wäre. Das Gutachten des Amtes für Städtebau befasste sich eingehend mit den für die Beurteilung der Unterschutzstellung des Streitobjekts massgebenden Aspekte. Die Vorinstanz durfte ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung zum Schluss gelangen, dass sich eine Ergänzung des Gutachtens im vorliegenden Fall nicht aufdrängt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt in dieser Hinsicht nicht vor.

E. 6: Die Beschwerdeführenden kritisieren konkret, dass die Vorinstanzen bei der Prüfung der Unterschutzstellung einen Vergleich des streitgegenständlichen Gebäudes mit den Baumeisterhäusern am Zeltweg vorgenommen haben. Dies sei willkürlich, weil das Gebäude Hochstrasse 3 als atypisches Baumeisterhaus mit den Zeltweghäusern, die Zeugen der Stadtausbreitung darstellen würden, nicht vergleichbar sei.

Mit der Vergleichbarkeit des streitgegenständlichen Gebäudes Hochstrasse 3 und den Zeltweghäusern hat sich das Baurekursgericht ausführlich auseinandergesetzt und darauf hingewiesen, Vergleichsobjekte seien kaum je «gleich», sondern bloss - mehr oder weniger - vergleichbar. Es stellte fest, die klassizistische Fassadengestaltung des Streitobjekts sei typisch für Baumeisterhäuser und unterscheide sich nur unwesentlich von jenen am Zeltweg (Gebäude Zeltweg 16, Zeltweg 30, Zeltweg 42). Die Architektur und die Innenraumgestaltung entspreche den typischen Baumeisterhäusern und damit auch jenen bei den Vergleichsobjekten am Zeltweg (z.B. Zeltweg 25, Zeltweg 30 und Zeltweg 42) und steche in keiner Weise gegenüber diesen hervor.

Nach dem vom Bundesgericht zur Stellungnahme eingeladenen BAK erscheint fraglich, ob es angebracht ist, das atypische Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 mit klassischen Baumeisterhäusern zu vergleichen. Es hebt jedoch hervor, dass die Beurteilung der Unterschutzstellung und die Durchführung der Interessenabwägung im Ermessensspielraum des Kantons liegen würden.

Selbst wenn sich das Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 und die Baumeisterhäuser am Zeltweg teilweise unterscheiden mögen, so kann die Sichtweise der Vorinstanzen hinsichtlich der Vergleichbarkeit nicht als unhaltbar bezeichnet werden. Von einem Vergleichsobjekt kann nicht verlangt werden, dass dieses nahezu identisch ist, sondern es muss ausreichen, dass dieses vergleichbar ist.

Die Beschwerdeführenden beanstanden des Weiteren, die Vorinstanz habe den Situationswert des Gebäudes Hochstrasse 3 verkannt und in willkürlicher Weise dessen ortsbildbezogene Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 Abs. 1 Bst. c PBG/ZH verneint. Was die ortsbildbezogene Schutzwürdigkeit des Gebäudes Hochstrasse 3 anbelangt, hielt die Vorinstanz im angefochtenen Urteil fest, ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinne von § 203 Abs. 1 Bst. c PBG/ZH scheine vorliegend nicht schutzwürdig. Zwar sei das Streitobjekt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Bestandteil der Baugruppe 5.5 (Fluntern). Dieser seien hinsichtlich der räumlichen und der architekturhistorischen Qualität sowie der Bedeutung «gewisse Qualitäten» zugesprochen worden. In Bezug auf das Erhaltungsziel sei sie der Kategorie «A» zugewiesen, wonach die Substanz zu erhalten sei. Entscheidend sei jedoch, wie gross die Bedeutung eines Einzelobjektes für ein Ortsbild sei, unabhängig davon, ob dies nun als Ganzes schützenswert sei oder nicht. Mit Verweis auf die Ausführungen des Baurekursgerichts hielt die Vorinstanz fest, dass gemäss ISOS-Eintrag zwar von einem geschützten Ortsbild auszugehen sei. Dieses werde jedoch nicht etwa durch das Streitobjekt, sondern vielmehr durch die später erstellten Mehrfamilienhäuser geprägt. Dasselbe ergebe sich auch aus dem Gutachten und den Erkenntnissen des Augenscheins. Eine besondere

situationsbezogene Bedeutung komme dem Gebäude nicht zu. Im Übrigen könne aus dem ISOS-Eintrag keine unmittelbare Schutzwürdigkeit des strittigen Objekts abgeleitet werden.

Das BAK weist in seiner Stellungnahme zuhanden des Bundesgerichts darauf hin, dass die Beurteilung, inwiefern das Gebäude Hochstrasse 3 im kommunalen Vergleich es verdiene, unter Schutz gestellt zu werden, nicht in seiner Kompetenz liege. Unter diesem Vorbehalt führt es aus, das Wohnhaus Hochstrasse 3 sei rund 70 Jahre älter als die umliegenden Bauten, woraus sich zwangsläufig ergebe, dass sich diese in der Grösse und im Baustil unterscheiden. Das Wohnhaus würde sich jedoch nach wie vor räumlich harmonisch in das Quartier einbetten und eine prägnante Bedeutung aufweisen. So werde es zum Beispiel durch die subtile Positionierung des Mehrfamilienhauses-15 in Szene gesetzt, was dazu führe, dass es immer noch als freistehender Bau erlebbar sei. Die giebelständige Ausrichtung auf die Strasse stärke diese räumliche Bedeutung. Gleichzeitig stehe das Objekt dank den grünen Zwischenräumen in enger Verbindung mit den umliegenden Bauten. Zusammengefasst bilde das Gebäude keinen Fremdkörper im Quartier. Sodann gelte das Erhaltungsziel «A» auch für dieses Haus, umso mehr, als es sich um einen 175 Jahre alten Bau handle, der sich noch heute in einem sehr guten Zustand befinde.

Die Vorinstanz hat mit Verweis auf die Ausführungen des Baurekursgerichts nachvollziehbar dargelegt, weshalb das betreffende Geviert massgeblich von den umliegenden Mehrfamilienhäusern und weniger vom Streitobjekt geprägt wird und Letzterem daher keine besondere situationsbezogene Bedeutung zukommt. Soweit die Rüge der Beschwerdeführenden damit überhaupt den qualifizierten Begründungsanforderungen von Art. 106

Abs. 2 BGG genügt, sind deren Vorbringen nicht geeignet, die vorinstanzliche Beurteilung als willkürlich erscheinen zu lassen. Daran vermag auch die Stellungnahme des BAK nichts zu ändern. Wie dieses selbst einleitend festhält, obliegt es dem Kanton, über den Situationswert des streitgegenständlichen Gebäudes zu urteilen und ergibt sich aus seinen Ausführungen nicht, dass die Vorinstanzen den Situationswert geradezu willkürlich beurteilt hätten.

Hinsichtlich des Vorwurfs, die Vorinstanz hätte das ISOS nicht hinreichend berücksichtigt, ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Vorinstanz als auch das Baurekursgericht explizit auf das ISOS Bezug genommen haben. Insbesondere das Baurekursgericht hat dabei nachvollziehbar dargelegt, weshalb dem Gebäude Hochstrasse 3 trotz des ISOS-Eintrags keine besondere situationsbezogene Bedeutung zukommt und sich namentlich die gartenstadtähnliche Überbauungsform, welche gemäss ISOS von besonderer Bedeutung ist, auch bei einer Überbauung der Parzelle aufrechterhalten lässt. Dass das Gebäude als Einzelobjekt im ISOS eingetragen wäre und sich eine Unterschutzstellung deswegen aufdrängen würde, machen auch die Beschwerdeführenden zu Recht nicht geltend (siehe: US Espace Suisse [5724](#)). Demnach wurde das ISOS im Rahmen der Prüfung des Situationswerts sachgerecht berücksichtigt (siehe: US EspaceSuisse Nr. [3786](#), [6495](#)). Insgesamt vermögen die Beschwerdeführenden daher nicht darzulegen, dass die Vorinstanz das Willkürverbot (Art. 9 BV) verletzt hätte, indem sie darauf verzichtete, das Gebäude Hochstrasse 3 unter Schutz zu stellen.

E. 8: Die Beschwerde ist abzuweisen.

URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

Gegenstand

Verzicht auf Unterschutzstellung,

1C_98/2022

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts
des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,

Urteil vom 12. Juni 2024

vom 25. November 2021 (VB.2020.00802,
VB.2020.00861, VB.2020.00867).

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Chaix, Haag, Müller, Merz,
Gerichtsschreiber Vonlanthen.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A._____ und B.A._____,
2. C.C._____ und D.C._____,

Beschwerdeführende,
vertreten durch Rechtsanwalt Simon Schaltegger,

gegen

E.E._____ und F.E._____,
Beschwerdegegnerschaft,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,

Stadtrat von Zürich,
Stadthaus, Postfach, 8022 Zürich,
vertreten durch das Hochbaudepartement der Stadt
Zürich, Rechtsdienst,
Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich,

Bausektion der Stadt Zürich,
Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19,
Postfach, 8021 Zürich,

Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, Amtshaus III,
Lindenhofstrasse 19,
Postfach, 8021 Zürich,

Zürcher Heimatschutz,
Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

Sachverhalt:

A.

E.E._____ und F.E._____ sind Eigentümer bzw.
Eigentümerin des Einfamilienhauses Hochstrasse 3
(Assek. Nr. 26600689) auf dem Grundstück Kat.-Nr.
FL2973 in Zürich-Fluntern.

Im Hinblick auf die Erstellung eines Ersatzneubaus des
betreffenden Einfamilienhauses reichten E.E._____
und F.E._____ in den Jahren 2016 bis 2017 zunächst
ein erstes Baugesuch (Projekt 1), eine Projektänderung
(Projekt 2) und später ein weiteres Gesuch für ein
Alternativprojekt (Projekt 3) ein. Die Baubewilligung wurde
durch die Bausektion der Stadt Zürich in erster Instanz für
sämtliche Projekte erteilt.

Gegen die Bewilligungen für die Projekte 1 und 2
rekurrierten A.A._____ und B.A._____ sowie
C.C._____ und D.C._____ erfolglos bis vor das
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Eine gegen
dieses kantonale letztinstanzliche Urteil erhobene
Beschwerde hiess das Bundesgericht mit
Urteil 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018 gut und wies die
Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück; die
Schutzwürdigkeit des Gebäudes an der Hochstrasse 3 sei
(mittels Sachverständigengutachtens) näher abzuklären.
Das Verwaltungsgericht wies die Angelegenheit in der
Folge zum Neuentscheid an das Baurekursgericht zurück.

Das Baurekursgericht sistierte am 31. Januar 2019 die
Beschwerdeverfahren gegen die Bewilligungen für die
Projekte 1 und 2 sowie gegen das in der Zwischenzeit
ebenfalls bei ihm anhängig gemachte
Beschwerdeverfahren gegen die Bewilligung für Projekt 3,
bis über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Hochstrasse
3 sowie den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen
entschieden sei.

B.

E.E._____ und F.E._____ stellten am 10.
Dezember 2018 beim Stadtrat Zürich einen Antrag auf
Abklärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes
Hochstrasse 3. Mit Beschluss vom 11. September 2019
verzichtete dieser auf die Unterschutzstellung des
betreffenden Gebäudes. Gegen den Beschluss des
Stadtrats rekurrierten nebst dem Zürcher Heimatschutz
die durch einen gemeinsamen Rechtsvertreter
handelnden A.A._____ und B.A._____ sowie

C.C._____ und D.C._____ beim Baurekursgericht des Kantons Zürich.

Nachdem das Baurekursgericht am 6. Juli 2020 einen Augenschein durchgeführt hat, wies es mit Entscheid vom 29. Oktober 2020 die Beschwerden gegen den Beschluss des Stadtrats betreffend den Verzicht auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3 ab. Im gleichen Entscheid schrieb es zudem die bis dahin sistierten Beschwerdeverfahren betreffend die Baubewilligungen für die Projekte 1, 2 und 3 als gegenstandslos geworden ab.

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts gingen beim Verwaltungsgericht Zürich folgende Beschwerden ein:

- Beschwerde von E.E._____ und F.E._____ betreffend die Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen;
- Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes betreffend die Bestätigung des Verzichts auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3;
- Beschwerde von A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ betreffend die Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen sowie die Bestätigung des Verzichts auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3.

Mit Urteil vom 25. November 2021 vereinigte das Verwaltungsgericht die Beschwerdeverfahren und hob den Entscheid des Baurekursgerichts insoweit auf, als damit die Beschwerdeverfahren betreffend die Baubewilligungen für die Projekte 1, 2 und 3 abgeschlossen wurden. Demgegenüber bestätigte es den angefochtenen Entscheid hinsichtlich des Verzichts auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3. Dementsprechend hiess es die Beschwerde von E.E._____ und F.E._____ vollumfänglich sowie die Beschwerde von A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ teilweise gut. Die Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes wurde abgewiesen.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 1. Februar 2022 gelangen A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ an das Bundesgericht und beantragen die Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 25. November 2021, soweit damit ihre Beschwerde abgewiesen und der Entscheid des Stadtrates Zürich vom 11. September 2019 betreffend den Verzicht auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3 bestätigt worden ist. Das Geschäft sei zur Fortsetzung des Verfahrens und Neuentscheid über die Unterschutzstellung an den Stadtrat Zürich zurückzuweisen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und an das Verwaltungsgericht zur neuen Entscheidung, subeventuell an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Im Rahmen von Verfahrensanträgen ersuchen A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ um aufschiebende Wirkung. Zudem sei ein Augenschein durchzuführen oder eventuell das Bundesamt für Kultur beizuziehen. Ferner sei die Kosten- und Entschädigungsregelung des Verwaltungsgerichts

hinsichtlich Rekurs- und Beschwerdeverfahren unter Herabsetzung ihrer Kosten- und Entschädigungspflicht aufzuheben.

Mit Verfügung vom 14. März 2022 hat der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Verwaltungsgericht sowie E.E._____ und F.E._____ beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Bausektion des Stadtrats verzichtet in ihrem eigenen und im Namen des Amts für Baubewilligungen der Stadt Zürich auf eine Stellungnahme. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich beantragt die Abweisung der Beschwerde. A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ nehmen in einer weiteren Eingabe zu der Vernehmlassung des Hochbaudepartements Stellung. Das vom Bundesgericht zur Stellungnahme eingeladene Bundesamt für Kultur (BAK) reicht unter Vorbehalt der kantonalen Kompetenz im Bereich des Denkmalschutzes eine Stellungnahme ein. A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ reichen eine weitere Stellungnahme hierzu ein. Auch der Heimatschutz Zürich, welcher im vorinstanzlichen Verfahren als Beschwerdeführer beteiligt war, nimmt zu der Eingabe des BAK Stellung.

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 informierten A.A._____ und B.A._____ sowie C.C._____ und D.C._____ durch ihren Rechtsvertreter das Bundesgericht, dass die Bauherrschaft trotz aufschiebender Wirkung am streitgegenständlichen Gebäude Hochstrasse 3 Bauarbeiten vornehmen würde. Die Bauherrschaft wurde in der Folge zu den Vorwürfen angehört und konnte aufzeigen, dass vom Stadtrat Zürich bzw. vom Baurekursgericht im Rahmen von vorsorglichen Massnahmen die Vornahme bestimmter Bauarbeiten am betreffenden Gebäude während dem laufenden Unterschutzstellungsverfahren gestattet worden sind. Das Bundesgericht hielt daher in einer Zwischenverfügung vom 17. Oktober 2023 fest, dass an der Liegenschaft Hochstrasse 3 diejenigen Bauarbeiten vorgenommen werden dürfen, welche im Rahmen des kantonalen Unterschutzstellungsverfahrens vorsorglich gestattet wurden, ohne dass damit ein Widerspruch zu der Verfügung des Bundesgerichts betreffend aufschiebende Wirkung vorliegen würde.

D.

Am 12. Juni 2024 hat das Bundesgericht die Angelegenheit öffentlich beraten.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (vgl. [BGE 147 I 89](#) E. 1).

1.1. Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid im Bereich des Denkmalschutzes, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheit offensteht (Art. 82 lit. a BGG, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG). Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 83 BGG liegt nicht vor.

1.2. Näher zu prüfen ist, ob es sich dabei um ein zulässiges Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 90 ff. BGG handelt.

1.2.1. Nach Art. 90 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen. Endentscheide sind solche, mit denen ein Verfahren in der Hauptsache aus prozessualen oder materiellen Gründen beendet wird ([BGE 149 II 170](#) E. 1.2; [146 I 36](#) E. 2.2 mit Hinweis). Wird über eines oder einige von mehreren Rechtsbegehren entschieden, so liegt ein Teilentscheid vor, sofern diese Begehren unabhängig von den anderen beurteilt werden können (Art. 91 lit. a BGG). Ein Teilentscheid ist eine Variante des Endentscheids (vgl. [BGE 146 III 254](#) E. 2.1). Vor- und Zwischenentscheide sind demgegenüber Entscheide, die das Verfahren nicht abschliessen, sondern bloss eine formell- oder materiellrechtliche Frage im Hinblick auf die Verfahrenserledigung regeln, mithin einen Schritt auf dem Weg zum Endentscheid darstellen ([BGE 139 V 42](#) E. 2.3). Soweit nicht die Zuständigkeit oder der Ausstand betroffen ist (Art. 92 BGG), ist gegen selbständig eröffnete Zwischenentscheide die Beschwerde nur dann zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG).

1.2.2. Mit dem angefochtenen Urteil wurde einerseits der Entscheid des Baurekursgerichts aufgehoben und die Sache an dieses zurückgewiesen, soweit die Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen für die Projekte 1, 2 und 3 betroffen waren. In dieser Hinsicht ist das Verfahren folglich nicht abgeschlossen und liegt somit kein Endentscheid vor. Andererseits wurde durch die Vorinstanz der baurekursgerichtliche Entscheid hinsichtlich des Verzehrs auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3 bestätigt. Das angefochtene Urteil wird von den Beschwerdeführenden (mit Ausnahme der Kosten; dazu nachfolgend E. 7) lediglich in diesem Punkt angefochten und bildet somit einzig dieser Aspekt Streitgegenstand des vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahrens.

1.2.3. Um im Hinblick auf ein Bauvorhaben die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes abklären zu lassen, hat die Grundeigentümerschaft im Kanton Zürich namentlich die Möglichkeit, losgelöst von einem konkreten Bauvorhaben ein sog. Provokationsbegehren nach § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) zu stellen oder im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens einen projektbezogenen Schutzentscheid zu erwirken (vgl. Urteil des

Verwaltungsgerichts Zürich VB.2023.00104 vom 21. September 2023 E. 3.2).

Durch das Provokationsbegehren kann die Grundeigentümerschaft vom Gemeinwesen jederzeit einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit ihres Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen verlangen, wenn sie ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (§ 213 Abs. 1 PBG/ZH). Ein Provokationsbegehren führt dabei zu einem eigenständigen, formellen Entscheid über die Schutzwürdigkeit einer (inventarisierten) Liegenschaft. Es verleiht der Grundeigentümerschaft einen Anspruch auf eine abschliessende Beantwortung der Frage einer Unterschutzstellung und verschafft dieser damit Rechts- und Planungssicherheit (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020 E. 3.3.2). Ein Provokationsbegehren kann auch unabhängig von einem Baubewilligungsverfahren erfolgen, soweit ein aktuelles Interesse glaubhaft gemacht werden kann (z.B. im Hinblick auf eine Erteilung oder einen Verkauf; vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/ WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. 2019, S. 303).

In einem projektbezogenen Schutzentscheid werden in der Baubewilligung auch die Schutzanliegen abgehandelt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020 E. 3.3.3). Beim projektbezogenen Schutzentscheid findet nach dem Verwaltungsgericht keine abstrakte, umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit statt, sondern eine auf die Auswirkungen des konkreten Bauprojekts auf die potenziell schutzwürdigen Bauteile beschränkte. Deshalb wird verlangt, dass vor wesentlichen Änderungen oder einem Abbruch einer inventarisierten Bauteile oder Anlage vorab ein förmlicher Schutzentscheid getroffen wird; in diesen Fällen bedarf es einer Inventareröffnung oder eines Provokationsbegehrens der Grundeigentümerschaft (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020 E. 3.5.1-3.5.3 mit Hinweis).

1.2.4. Im Nachgang an das bundesgerichtliche Urteil 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018, welches die nähere Abklärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes an der Hochstrasse 3 mittels Sachverständigengutachtens verlangte, stellte die Bauherrschaft beim Stadtrat Zürich einen Antrag auf Abklärung der Schutzwürdigkeit des betreffenden Gebäudes, mithin ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG/ZH. In der Folge sistierte das Baurekursgericht die bei ihm hängigen Verfahren. Dem vorliegenden Verfahren liegt somit kein projektbezogener Entscheid der Baubewilligungsbehörde zugrunde, sondern ein negativer Unterschutzstellungsentscheid des Stadtrats Zürich, welcher gestützt auf ein Provokationsbegehren der Bauherrschaft und in abstrakter Weise erfolgte. Es handelt sich daher um ein selbständiges Verfahren (oben E. 1.2.3), das durchgeführt wurde, während die diversen Baubewilligungsverfahren vor dem Baurekursgericht sistiert waren. Dies gilt umso mehr, als für das betreffende Grundstück insgesamt drei unterschiedliche Baubewilligungsgesuche hängig sind und nach wie vor nicht feststeht, welches der Bauprojekte tatsächlich umgesetzt werden soll. Der vorliegend zu beurteilende Entscheid über die Schutzwürdigkeit gilt dementsprechend über die Baubewilligungsverfahren hinaus und würde namentlich auch Geltung behalten, wenn die hängigen Baubewilligungsgesuche zurückgezogen würden. Wie

zuvor dargelegt, erhält die Bauherrschaft dadurch eine abschliessende Beantwortung der Frage der Unterschutzstellung und damit Rechts- und Planungssicherheit.

Unter diesen Umständen ist das Verfahren hinsichtlich der Frage der Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3 auf kantonaler Ebene sowohl prozessual als auch materiell beendet und ist somit von einem selbständig anfechtbaren (Teil-) Endentscheid auszugehen (Art. 90 f. BGG; vgl. E. 1.2.1 hiervor).

Diese Betrachtungsweise steht auch nicht im Widerspruch zum Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG (SR 700). Zwar kann ein Koordinationsbedarf bestehen, wenn zwischen Denkmalschutzmassnahmen und geplanten baulichen Massnahmen ein enger sachlicher Zusammenhang besteht (vgl. Urteil 1C_617/2017 vom 25. Mai 2018 E. 2.3). Im vorliegenden Fall, in dem die Frage der Unterschutzstellung eines Gebäudes zunächst abschliessend in einem separaten, vorgelagerten Verfahren abstrakt beurteilt wird, ist eine vorgängige Koordination mit allfälligen Baubewilligungsverfahren für dasselbe Gebäude jedoch nicht erforderlich. Im Gegensatz zur Konstellation, in der zuerst über die Baubewilligungsgesuche entschieden würde, besteht auf diese Weise keine Gefahr widersprüchlicher Entscheide.

1.3. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümerin bzw. Eigentümer von Liegenschaften, die in unmittelbarer Nähe zum streitgegenständlichen Gebäude Hochstrasse 3 liegen. Zudem sind sie in den momentan beim Baurekursgericht hängigen Baubewilligungsverfahren für den Ersatzneubau des betreffenden Gebäudes ebenfalls als Beschwerdeführende beteiligt. Wie soeben dargelegt, wären die zuständigen kantonalen Behörden gemäss kantonalem Recht an das angefochtene Urteil gebunden und könnten die Beschwerdeführenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Verzicht auf die Unterschutzstellung nicht mehr in Zweifel ziehen. Sie sind daher durch das angefochtene Urteil besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG). Da die Beschwerdeführenden auch am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), sind sie zur Beschwerde legitimiert.

1.4. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, weshalb grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehältlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV ([BGE 141 I 36](#) E. 1.3; [138 I 143](#) E. 2). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die

rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind ([BGE 144 V 388](#) E. 2). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG; [BGE 142 I 99](#) E. 1.7.2; [139 I 229](#) E. 2.2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht prüft die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts nur, soweit sie in der Beschwerde explizit vorgebracht und substantiiert begründet worden ist ([BGE 147 IV 73](#) E. 4.1.2 mit Hinweisen).

3.

Das Gebäude Hochstrasse 3, dessen (Nicht-) Unterschutzstellung vorliegend umstritten ist, wurde durch die Vorinstanzen der Typologie der Baumeisterhäuser zugeordnet.

3.1. Der Bautyp des Baumeisterhauses wird von den städtischen Behörden wie folgt beschrieben: Wie der Begriff veranschaulicht, haben die Baumeisterhäuser keinen akademisch geschulten Architekten als Urheber, sondern wurden in den überwiegenden Fällen von einem Baumeister entworfen. Ab den 1830er-Jahren entstanden Tausende Wohn- und Handwerkerhäuser (heute bestehend ca. 700, davon 164 im Inventar), die sich dem gleichen Bautyp mit folgenden Merkmalen zuordnen lassen: freistehender Kubus, rechteckiger Grundriss, regelmässig befensterte Fassaden, Satteldach, oft mit Zwerchdach, rundes Giebelfenster, eine Wohnung pro Geschoss. Der Bauschmuck ist meist zurückhaltend eingesetzt, je nach Mittel und Absichten der Bauherrschaft kam es auch zu aufwendigeren Fassadengestaltungen. Das Erdgeschoss (sei es gewerblich oder als Wohnung genutzt) verfügt gewöhnlich über mehr Dekor (Lagerfugen, Gurtgesims, Fensterformen). Die Grundrisse sind in der Regel in zwei Raumschichten mit Mittelkorridor angelegt. Die kluge und zweckmässige Raumorganisation ist sehr flexibel, was die Verwendung der in etwa gleich grossen Wohn- oder Schlafräume angeht. Stilistisch orientieren sich die Häuser am vorherrschenden Klassizismus bürgerlicher Villenbauten, denen sie mit bescheideneren Mitteln nachkommen (symmetrische Gliederung, dezenter Bauschmuck, Risalite). Die Ausstattung besteht häufig aus vorfabrizierten Elementen und zeugt von der damals aufkommenden Baumittelindustrie: Parkett, Fliesen, Backsteine, Bauschmuck. Die frühen Industrieprodukte wurden fachgerecht vom Handwerker eingebaut und sind häufig von so hoher Qualität, dass sie bis heute erhalten sind (Amt für Städtebau des Kantons Zürich, Baumeisterhäuser, Stadt Zürich, Inventarergänzung, Oktober 2014, S. 3 f. [nachfolgend: AfS, Inventarergänzung]; Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Zürcher Baumeisterhäuser, Zeugen einer wachsenden

Stadt, Verkannte Architektur aus dem 19. Jahrhundert, Zürich 2011, S. 13-18). Im 19. Jahrhundert erlebte Zürich mit dem Abbruch der barocken Schanzenanlage um die Stadt (1834-1842) eine grosse räumliche Veränderung. Da die Verbindungsstrassen aus der Stadt hinaus und die stadtnahen Gebiete mit den alten Dorfkernen eine neue Bedeutung erhielten, entstanden im Zuge des einsetzenden grossen Wachstums der Stadt zahlreiche neue Baumeisterhäuser (AfS, Inventarerklärung, S. 3).

3.2. Zum Gebäude Hochstrasse 3 führte der Stadtrat gestützt auf das denkmalpflegerische Gutachten des Amtes für Städtebau vom 6. Mai 2019 Folgendes aus: Das Wohnhaus mit Baujahr 1844 zähle zu den frühen Vertretern der Baumeisterhäuser. Es sei für den Landwirt und ehemaligen Gemeindepräsidenten von Oberstrass, Conrad Boller, erstellt worden, nachdem der Vorgängerbau durch einen Brand zerstört worden sei. Nach Bollers Tod im Jahr 1848 sei das Haus durch Heirat seiner Tochter in den Besitz der Familie Ottiker, Bauunternehmer, gelangt, die fünf Jahre später ins neu erbaute Ottikergut gezogen sei. Nach vielen Besitzerwechseln sei das Haus Anfang des 20. Jahrhunderts in den Besitz der Lehrerfamilie Scherrer gekommen, in deren Eigentum es bis zum Erwerb durch die jetzige Eigentümerschaft im Jahr 2015 geblieben sei. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach liege giebelständig zur Hochstrasse, der alten Verbindungsstrasse zwischen den Gemeinden Oberstrass und Fluntern. Es sei umgeben von grossvolumigeren Mehrfamilienhausgruppen im Heimatstil, welche zwischen 1913 und 1916 entstanden seien. Beim rund 70 Jahre älteren Wohnhaus Hochstrasse 3 sei die regelmässige Anordnung der Fenster, die an der strassenseitigen Giebelfassade eng beieinanderstünden und in den Hauptgeschossen gerade Verdachungen aufwiesen, dem klassizistischen Formenkanon zuzuordnen. Im Inneren wiesen mehrere Räume vollständiges Wand- und Deckentäfer und Einbauschränke auf, die mit grosser Wahrscheinlichkeit aus der Bauzeit von 1844/45 stammten. Das Haus habe einen für damalige Verhältnisse eher überdurchschnittlichen Ausbaustandard besessen, was wohl dem sozialen Status des Bauherrn, des ehemaligen Gemeindepräsidenten, entsprochen habe.

3.3. Dass es sich beim Gebäude Hochstrasse 3 um ein Baumeisterhaus handelt, wird von den Beschwerdeführenden nicht grundsätzlich bestritten. Sie bezeichnen das Gebäude jedoch als einen atypischen Vertreter der Baumeisterhäuser, weil dessen Bau nicht auf den Abbruch der barocken Schanzenanlage und das damit zusammenhängende Wachstum der Stadt zurückzuführen sei und es in dem Sinne kein Objekt der Stadtausbreitung darstelle. Dies wird auch vom Baurekursgericht und von der Vorinstanz anerkannt. Folglich ist das Gebäude Hochstrasse 3 im bundesgerichtlichen Verfahren (vgl. E. 2.2 hiervor) ebenfalls insoweit als atypisches Baumeisterhaus zu betrachten, als dieses nicht im Zusammenhang mit der vom Abbruch der Schanzenanlage herrührenden Stadtausbreitung entstanden ist.

4.

4.1. Im Kanton Zürich werden Fragen des Natur- und Heimatschutzes in den § 203 ff. PBG/ZH geregelt. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH fallen als Schutzobjekte unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen in Betracht, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis wird die Zeugeneigenschaft einer Baute für eine Epoche als Eigenwert und die prägende Wirkung für eine Landschaft oder Siedlung als Situationswert bezeichnet ([BGE 147 II 465](#) E. 4.3.4; Urteil 1C_492/2021 vom 30. Juni 2022 E. 4.1 mit Hinweis). Das Gemeinwesen hat bei seiner Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (§ 204 Abs. 1 PBG/ZH). Schutzmassnahmen können namentlich im Rahmen von Verfügungen erlassen werden und verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an (§ 205 und 207 Abs. 1 PBG/ZH).

4.2. Vorliegend wird von keiner Seite bestritten, dass es sich beim Gebäude Hochstrasse 3 grundsätzlich um einen wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH handelt. Der Stadtrat hat jedoch von einer Unterschutzstellung abgesehen, weil bereits eine hinreichende Anzahl qualitativ hochwertiger Baumeisterhäuser inventarisiert seien bzw. unter Schutz stünden, welche die Epoche besser bezeugen würden als das Streitobjekt. Er hat dazu konkret ausgeführt, dass das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Jahr 2014 um 81 Baumeisterhäuser und deren Nebengebäude ergänzt worden sei. Die Baumeisterhäuser seien mit 83 Einträgen im Inventar unterrepräsentiert gewesen und deshalb nachinventarisiert worden. Sie würden ihre Zeugenschaft am besten dort leisten, wo sie noch in grösseren Ensembles und mit sämtlichen Hinter- und Nebengebäuden vorhanden seien. Solche Gruppen würden den Verstärkerungsprozess im 19. Jahrhundert nachvollziehbar machen und das heutige Ortsbild prägen. Aus diesem Grund sei der Schwerpunkt der Inventarerklärung auf Gruppen von Baumeisterhäusern gelegt worden.

Zusätzlich zu den bereits inventarisierten, einzelnen Baumeisterhäusern, die sich vor 2014 im Inventar befanden bzw. unter Schutz standen, seien 2014 neben den genannten Gebäudegruppen nur noch jene Einzelobjekte aufgenommen worden, die aufgrund der baukünstlerischen Gestaltung und des städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Hintergrunds herausragend seien. Nach diesen Kriterien sei im Jahr 2014 auch das Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 geprüft worden. Im gesamtstädtischen Quervergleich sei dann eine Auswahl der besten Beispiele getroffen worden, zu denen die Liegenschaft Hochstrasse 3 schliesslich nicht gehört habe. Die bauzeitliche Ausstattung des Gebäudes sei damals zwar nicht bekannt gewesen. Es gebe aber eine Reihe anderer Baumeisterhäuser, die ebenfalls eine bauzeitliche Ausstattung aufweisen und die Bauepoche gut abbilden würden. Am Zeltweg befänden sich mehrere städtebaulich, architektonisch und sozialgeschichtlich herausragende Beispiele der 1830er- bis 1850er-Jahre, die sich stilistisch mit demjenigen an der Hochstrasse 3 vergleichen liessen und die verschiedenen Ausprägungen des klassizistischen Baustils, von einfach bis

repräsentativ, nachvollziehbar machen würden. Der Stadtrat führte hierzu eine Liste mit mehreren Vergleichsgebäuden auf, welche am Zeltweg gelegen sind. Bei einem Gesamtbestand von 700 befänden sich gemäss Stadtrat seit der Inventarergänzung insgesamt 163 Baumeisterhäuser im kommunalen Inventar oder stünden unter Schutz. Dies entspreche einem Anteil von über 23 Prozent (Stand 2014) des gesamten Bestands. Mit diesem Anteil sei der Schutz dieses Bautyps gewährleistet und weise das Inventar der Baumeisterhäuser folglich keine Lücken auf. Die Vorinstanz und vor ihr das Baurekursgericht schlossen sich in dieser Hinsicht den Erwägungen des Stadtrats an.

5.

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

5.1.

5.1.1. Konkret machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorinstanz hätte die Verfasserin des Gutachtens vom 6. Mai 2019 des Amtes für Städtebau befragen bzw. eine Ergänzung des betreffenden Gutachtens einholen müssen. Dabei hätte insbesondere die Frage der Vergleichbarkeit des Gebäudes Hochstrasse 3 mit den Baumeisterhäusern am Zeltweg geklärt werden müssen, wodurch sich nach den Beschwerdeführenden herausgestellt hätte, dass das vom Stadtrat vorgenommene Auswahlermessen nicht rechtmässig erfolgte. Indem die Vorinstanz die diesbezüglichen Anträge abgelehnt habe, habe sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

5.1.2. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ([BGE 144 II 427](#) E. 3.1.3; [141 I 60](#) E. 3.3; [136 I 229](#) E. 5.2 und 5.3).

5.1.3. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Urteil fest, das Gutachten des Amtes für Städtebau erweise sich als vollständig, nachvollziehbar, komme zu einem klaren Schluss und genüge insgesamt den wissenschaftlichen Anforderungen. Zudem wies sie auf die Amtsberichte der Denkmalpflegekommission hin, welche sich ebenfalls ausführlich und widerspruchsfrei zum Streitobjekt äussern würden. Es bestehe daher kein Bedarf, für zusätzliche Aspekte eine ergänzende Begutachtung einzuholen bzw. die Gutachterin zu befragen.

5.1.4. Die Beschwerdeführenden vermögen mit ihren Vorbringen nicht aufzuzeigen, inwieweit eine Ergänzung

des Gutachtens des Amtes für Städtebau für die Beurteilung der Unterschützstellung des Streitobjekts notwendig gewesen wäre. Das Gutachten des Amtes für Städtebau befasste sich eingehend mit den für die Beurteilung der Unterschützstellung des Streitobjekts massgebenden Aspekte. Zwar äusserte sich dieses nicht explizit zu allfälligen Vergleichsobjekten, welche einer Unterschützstellung entgegenstehen könnten. Dasselbe Amt setzte sich jedoch in seinem Faktenblatt zuhanden der Denkmalpflegekommission mit den Baumeisterhäusern am Zeltweg auseinander und auch die Denkmalpflegekommission nahm Bezug auf die entsprechenden Vergleichsobjekte. Im Übrigen kommt das Ermessen für die Auswahl, welche Objekte für eine Unterschützstellung am geeignetsten erscheinen, nicht der Gutachterin bzw. dem Gutachter, sondern dem Stadtrat zu (vgl. E. 6.2.2 hiernach). Vor diesem Hintergrund durfte die Vorinstanz ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung zum Schluss gelangen, dass sich eine Ergänzung des Gutachtens im vorliegenden Fall nicht aufdrängt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt in dieser Hinsicht nicht vor.

5.2.

5.2.1. Die Beschwerdeführenden erachten ferner ihren Gehörsanspruch als verletzt, weil die Vorinstanz ihre Begründungspflicht nicht hinreichend wahrgenommen habe.

5.2.2. Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt ([BGE 146 II 335](#) E. 5.1; [136 I 229](#) E. 5.2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, 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 148 III 30](#) E. 3.1 mit Hinweisen).

5.2.3. Anhand der Begründung der Vorinstanz war es den Beschwerdeführenden ohne Weiteres möglich, sich über die Tragweite des angefochtenen Urteils Rechenschaft zu geben. Dies bringen die Beschwerdeführenden selbst zum Ausdruck, indem sie sich eingehend mit den vorinstanzlichen Ausführungen auseinandersetzen und diese als inhaltlich unzutreffend kritisieren. An sich nicht unproblematisch ist der Umstand, dass die Vorinstanz mit keinem Wort auf die von den Beschwerdeführenden eingereichten Parteigutachten Bezug nimmt. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann dennoch nicht gesprochen werden, zumal der Inhalt der erwähnten Parteigutachten, denen rechtlich der Stellenwert eines Parteivorbringens zukommt (vgl. [BGE 141 I 433](#) E. 2.6), im Wesentlichen auch in den umfangreichen Eingaben der Beschwerdeführenden wiedergegeben wurde. Mit diesen

Eingaben haben sich sowohl das Baurekursgericht als auch die Vorinstanz in ihren Entscheiden hinreichend auseinandergesetzt. Hinzu kommt, dass der Gutachter in seinem jüngsten Gutachten selbst festhält, dass der Inhalt der früheren Gutachten im demjenigen des Amtes für Städtebau bestätigt worden sei. Auf Letzteres haben sich die Vorinstanzen massgeblich abgestützt und sich dementsprechend auch damit auseinandergesetzt.

6.

In der Hauptsache machen die Beschwerdeführenden eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts geltend, weil die Vorinstanz davon abgesehen habe, das Gebäude Hochstrasse 3 unter Schutz zu stellen.

6.1. Ein Entscheid ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts willkürlich, 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 148 II 106](#) E. 4.6.1; [146 II 111](#) E. 5.1.1; [145 II 32](#) E. 5.1; [144 I 170](#) E. 7.3; je mit Hinweisen).

6.2.

6.2.1. Die Beschwerdeführenden kritisieren konkret, dass die Vorinstanzen bei der Prüfung der Unterschutzstellung einen Vergleich des streitgegenständlichen Gebäudes mit den Baumeisterhäusern am Zeltweg vorgenommen haben. Dies sei willkürlich, weil das Gebäude Hochstrasse 3 als atypisches Baumeisterhaus mit den Zeltweghäusern, die Zeugen der Stadtausbreitung darstellen würden, nicht vergleichbar sei. Dem Gebäude Hochstrasse 3 komme vielmehr fernab der Stadtausbreitung im Randbereich der Schanzen, als klassizistischer Ersatzbau des abgebrannten, erst 1833 im Zuge der Privatisierung der Lehensgüter erworbenen Bauernhauses, erstellt durch den damaligen Gemeinderatspräsidenten, eine eigenständige Zeugenschaft zu.

6.2.2. Wie bereits erwähnt, wird dem Gebäude Hochstrasse 3 auch von der Vorinstanz eine wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH zuerkannt. Nach der Vorinstanz ist jedoch ein schutzwürdiges Einzelobjekt nicht zwingend unter Schutz zu stellen. Vielmehr sei im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergebe ([BGE 147 II 125](#) E. 8 mit Hinweisen). Eine Unterschutzstellung sei trotz dem Grundsatz nach zu bejahender mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit eines Objekts nur zulässig, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung höher zu gewichten sei

als dem entgegenstehende private oder (andere) öffentliche Interessen. Beim Entscheid, ob ein Objekt unter Schutz gestellt werden solle, würden die Gemeinden über ein erhebliches Auswahlermessen verfügen. Sie müssten unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten hielten.

Dass dem Stadtrat nach konstanter kantonaler Rechtsprechung ein solches Auswahlermessen zusteht, wird auch von den Beschwerdeführenden nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Sie monieren jedoch im Wesentlichen, die Auswahl hätte im vorliegenden Fall differenzierter erfolgen müssen. Ob das Auswahlermessen willkürfrei erfolgte und das Gebäude trotz seines atypischen Charakters mit den Gebäuden am Zeltweg vergleichbar ist, gilt es nachfolgend zu prüfen.

6.2.3. Der Stadtrat stellte bei seiner Prüfung, ob das Streitobjekt unter Schutz zu stellen sei, auf diverse unter Schutz stehende und inventarisierte Baumeisterhäuser am Zeltweg ab, welche städtebaulich, architektonisch und sozialgeschichtlich herausragende Beispiele der 1830er- bis 1850er-Jahre darstellen würden und sich stilistisch mit demjenigen an der Hochstrasse 3 vergleichen liessen und die verschiedenen Ausprägungen des klassizistischen Baustils, von einfach bis repräsentativ, nachvollziehbar machen würden. Dabei stützte sich der Stadtrat massgeblich auf das Faktenblatt des Amtes für Städtebau und das Protokoll der städtischen Denkmalpflegekommission ab (vgl. E. 5.1.4 hiervor).

Mit der Vergleichbarkeit des streitgegenständlichen Gebäudes Hochstrasse 3 und den Zeltweghäusern hat sich das Baurekursgericht ausführlich auseinandergesetzt und darauf hingewiesen, Vergleichsobjekte seien kaum je "gleich", sondern bloss - mehr oder weniger - vergleichbar. Es stellte fest, die klassizistische Fassadengestaltung des Streitobjekts sei typisch für Baumeisterhäuser und unterscheide sich nur unwesentlich von jenen am Zeltweg (vgl. hierzu etwa Gebäude Zeltweg 16, Zeltweg 30, Zeltweg 42). Die Architektur und die Innenraumgestaltung entspreche den typischen Baumeisterhäusern und damit auch jenen bei den Vergleichsobjekten am Zeltweg (z.B. Zeltweg 25, Zeltweg 30 und Zeltweg 42) und steche in keiner Weise gegenüber diesen hervor. Ebenso lasse sich der soziale Status des Bauherrn Conrad Boller als Gemeindepräsident mit jenem der Bauherrn der Objekte am Zeltweg vergleichen. Auch die Bauzeit der Vergleichsobjekte sei mit jener des Streitobjekts vergleichbar. Sodann habe der Stadtrat überzeugend dargelegt, dass sowohl das Streitobjekt als auch die Vergleichsobjekte an historischen Verkehrswegen entstanden seien. Zudem habe sich die Zusammensetzung der Quartierbevölkerung der beiden Quartiere im Bauzeitpunkt des Gebäudes Hochstrasse 3 nur unwesentlich voneinander unterschieden. Zwar habe sich das Gebiet Oberstrass noch weitestgehend ländlich präsentiert; doch auch das Zeltwegquartier habe sich bis 1888 zu einem überwiegenden Teil aus Bewohnerinnen und Bewohnern einfacher Verhältnisse zusammengesetzt. Die Zeltweghäuser könnten daher als Vergleichsobjekte herangezogen werden. Aus dem Umstand, dass der Bau des Streitobjekts nicht im Zusammenhang mit der Verstärkung und des damit verbundenen Wohnraumbedarfs gestanden habe und es sich somit um einen atypischen Vertreter des Baumeistertyps handle,

könne nicht abgeleitet werden, dass deshalb die Unterschutzstellung des Gebäudes zwingend wäre. Die von den Baumeisterhäusern bezeugte Epoche werde vom Streitobjekt, gerade weil es nicht im Zusammenhang mit der Stadterweiterung stehe, deutlich weniger gut aufgezeigt als die weiteren von der Vorinstanz genannten Vergleichsobjekte.

Die Vorinstanz verwies im angefochtenen Urteil auf die Darlegungen des Baurekursgerichts und hielt ergänzend dazu fest, die Baumeisterhäuser am Zeltweg befänden sich, wie das Streitobjekt, ebenfalls im Kreis 7 (Fluntern). Aus der fraglichen Epoche bestünden verschiedene inventarisierte Gebäude zwar nicht unmittelbar neben, aber mit den Zeltweghäusern doch mit 2 km Entfernung noch in der Nähe des streitbetroffenen Objekts. Auch wenn es sich dabei um grössere Mietshäuser handle, hätten diese Bauten zum Vergleich herangezogen werden dürfen. Aus diesen sowie auch den weiteren Baumeisterhäusern in der Stadt Zürich hätten die für eine Unterschutzstellung geeignetsten ausgewählt werden dürfen.

6.2.4. Nach dem vom Bundesgericht zur Stellungnahme eingeladenen Bundesamt für Kultur (BAK) erscheint fraglich, ob es angebracht ist, das atypische Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 mit klassischen Baumeisterhäusern zu vergleichen. Es hebt jedoch hervor, dass die Beurteilung der Unterschutzstellung und die Durchführung der Interessenabwägung im Ermessensspielraum des Kantons liegen würden.

6.2.5. Selbst wenn sich das Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 und die Baumeisterhäuser am Zeltweg teilweise unterscheiden mögen, so kann die Sichtweise der Vorinstanzen hinsichtlich der Vergleichbarkeit nicht als unhaltbar bezeichnet werden. Von einem Vergleichsobjekt kann nicht verlangt werden, dass dieses nahezu identisch ist, sondern es muss ausreichen, dass dieses vergleichbar ist. Insbesondere anhand der Erläuterungen des Baurekursgerichts, auf die die Vorinstanz verweist, kann nachvollzogen werden, dass es sich bei den Baumeisterhäusern am Zeltweg um taugliche Vergleichsobjekte handelt. Die Verstädterung bildet zwar eine wichtige Eigenschaft für die Baumeisterhäuser in Zürich, stellt aber dennoch lediglich eines von mehreren Merkmalen der Baumeisterhäuser dar (vgl. E. 3.1 hiervor). Angesichts der zahlreichen ähnlichen Aspekte hinsichtlich Fassadengestaltung, Architektur, Innenraumgestaltung, sozialem Status der Bauherrschaft, Bauzeit und Zusammensetzung der Quartierbevölkerung musste allein aus dem Umstand, dass die Baumeisterhäuser am Zeltweg im Unterschied zum Baumeisterhaus an der Hochstrasse 3 von einer Verstädterung zeugen, eine Vergleichbarkeit nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Den Beschwerdeführenden ist insoweit zuzustimmen, als nicht alle zum Vergleich beigezogenen Häuser am Zeltweg im Kreis 7 liegen und sich die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung in dieser Hinsicht als offensichtlich unrichtig erweist. Auf den Ausgang des Verfahrens hat dies indes keinen Einfluss (vgl. E. 2.2 hiervor), da es sich bei den Zeltweghäusern gemäss den überzeugenden Darlegungen des Baurekursgerichts unabhängig davon um vergleichbare Baumeisterhäuser handelt. Entgegen dem Vorbringen der

Beschwerdeführenden nicht willkürlich ist hingegen die Feststellung der Vorinstanz, dass sich die Vergleichsobjekte mit einer Distanz von 2 km noch in der Nähe befinden. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass die Umgebung der Bauten im Zeitpunkt der Erstellung der Baumeisterhäuser noch anders geprägt war. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern eine gewisse Distanz ähnlicher Objekte unter denkmalschützerischen Gesichtspunkten einen Vergleich per se ausschliessen würden.

Folglich durfte die Vorinstanz das Gebäude Hochstrasse 3 ohne Willkür mit den Gebäuden am Zeltweg vergleichen. Mit Blick auf die Vergleichsobjekte erweist es sich sodann nicht als willkürlich, dass die Vorinstanz dem Streitobjekt gestützt auf die Kriterien der Inventarer ergänzung von 2014 keine herausragende Bedeutung zugemessen hat und zum Schluss gelangt ist, dass das Baumeisterhaus durch zahlreiche inventarisierte und geschützte Objekte, welche die Epoche besser zu bezeugen vermögen als das Streitobjekt, hinreichend vertreten ist.

6.3.

6.3.1. Die Beschwerdeführenden beanstanden des Weiteren, die Vorinstanz habe den Situationswert des Gebäudes Hochstrasse 3 verkannt und in willkürlicher Weise dessen ortsbildbezogene Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH verneint. Sie weisen darauf hin, dass der Heimatstilbau-15 bewusst rund um das Objekt Hochstrasse 3 herum gebaut worden sei und es sich dadurch (situationsprägend) in Szene setze mit dessen besonderen klassizistischen Bautypologie. Hinzu komme, dass das Streitobjekt giebelseitig und somit in einer besonderen Stellung zum historisch verbliebenen Platzbereich stehe. Trotz seines etwas geringeren Volumens präge das Objekt seit mehr als 175 Jahren als Konstante den Platzbereich. Der ortsbildprägende Charakter und der Situationswert des Gebäudes Hochstrasse 3 würde gemäss den Beschwerdeführenden im Rahmen eines Augenscheins offensichtlich zu Tage treten, weshalb sie in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Augenscheins durch das Bundesgericht beantragen.

6.3.2. Zunächst ist auf den prozessualen Antrag der Beschwerdeführenden auf Durchführung eines Augenscheins einzugehen. Diese hatten bereits vor der Vorinstanz einen solchen Antrag gestellt, der jedoch abgewiesen wurde. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass durch das Baurekursgericht am 6. Juli 2020 ein Augenschein durchgeführt worden sei und das dazugehörige Protokoll 56 Fotografien enthalte. Ferner liege ihr ein weiteres Augenscheinprotokoll vom 30. August 2016 mit 22 Bildern vor. Diese Protokolle sowie die in den Akten befindlichen Pläne und Dokumente würden den Sachverhalt in ausreichendem Masse belegen. Auf diese zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz kann an dieser Stelle verwiesen werden. Ein Augenschein erweist sich auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht als notwendig.

6.3.3. Was die ortsbildbezogene Schutzwürdigkeit des Gebäudes Hochstrasse 3 anbelangt, hielt die Vorinstanz im angefochtenen Urteil fest, ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH

scheine vorliegend nicht schutzwürdig. Zwar sei das Streitobjekt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Bestandteil der Baugruppe 5.5 (Fluntern). Dieser sei hinsichtlich der räumlichen und der architekturhistorischen Qualität sowie der Bedeutung "gewisse Qualitäten" zugesprochen worden. In Bezug auf das Erhaltungsziel sei sie der Kategorie "A" zugewiesen, wonach die Substanz zu erhalten sei. Entscheidend sei jedoch, wie gross die Bedeutung eines Einzelobjektes für ein Ortsbild sei, unabhängig davon, ob dies nun als Ganzes schützenswert sei oder nicht. Mit Verweis auf die Ausführungen des Baurekursgerichts hielt die Vorinstanz fest, dass gemäss ISOS-Eintrag zwar von einem geschützten Ortsbild auszugehen sei. Dieses werde jedoch nicht etwa durch das Streitobjekt, sondern vielmehr durch die später erstellten Mehrfamilienhäuser geprägt. Dasselbe ergebe sich auch aus dem Gutachten und den Erkenntnissen des Augenscheins. Eine besondere situationsbezogene Bedeutung komme dem Gebäude nicht zu. Im Übrigen könne aus dem ISOS-Eintrag keine unmittelbare Schutzwürdigkeit des strittigen Objekts abgeleitet werden.

6.3.4. Das BAK weist in seiner Stellungnahme zuhanden des Bundesgerichts darauf hin, dass die Beurteilung, inwiefern das Gebäude Hochstrasse 3 im kommunalen Vergleich es verdiene, unter Schutz gestellt zu werden, nicht in seiner Kompetenz liege. Unter diesem Vorbehalt führt es aus, das Wohnhaus Hochstrasse 3 sei rund 70 Jahre älter als die umliegenden Bauten, woraus sich zwangsläufig ergebe, dass sich diese in der Grösse und im Baustil unterscheiden. Das Wohnhaus würde sich jedoch nach wie vor räumlich harmonisch in das Quartier einbetten und eine prägnante Bedeutung aufweisen. So werde es zum Beispiel durch die subtile Positionierung des Mehrfamilienhauses-15 in Szene gesetzt, was dazu führe, dass es immer noch als freistehender Bau erlebbar sei. Die giebelständige Ausrichtung auf die Strasse stärke diese räumliche Bedeutung. Gleichzeitig stehe das Objekt dank den grünen Zwischenräumen in enger Verbindung mit den umliegenden Bauten. Zusammengefasst bilde das Gebäude keinen Fremdkörper im Quartier. Sodann gelte das Erhaltungsziel "A" auch für dieses Haus, umso mehr, als es sich um einen 175 Jahre alten Bau handle, der sich noch heute in einem sehr guten Zustand befinde.

6.3.5. Die Vorinstanz hat mit Verweis auf die Ausführungen des Baurekursgerichts nachvollziehbar dargelegt, weshalb das betreffende Geviert massgeblich von den umliegenden Mehrfamilienhäusern und weniger vom Streitobjekt geprägt wird und Letzterem daher keine besondere situationsbezogene Bedeutung zukommt. Mit ihren Vorbringen stellen die Beschwerdeführenden lediglich ihre Sicht der Dinge dar und behaupten zusammengefasst, die Vorinstanz habe den Situationswert des Gebäudes Hochstrasse 3 verkannt. Soweit die Rüge der Beschwerdeführenden damit überhaupt den qualifizierten Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG genügt (vgl. E. 2.1 hiervor), sind deren Vorbringen nicht geeignet, die vorinstanzliche Beurteilung als willkürlich erscheinen zu lassen. Daran vermag auch die Stellungnahme des BAK nichts zu ändern. Wie dieses selbst einleitend festhält, obliegt es dem Kanton, über den Situationswert des streitgegenständlichen Gebäudes zu urteilen und ergibt

sich aus seinen Ausführungen nicht, dass die Vorinstanzen den Situationswert geradezu willkürlich beurteilt hätten.

6.3.6. Hinsichtlich des Vorwurfs, die Vorinstanz hätte das ISOS nicht hinreichend berücksichtigt, ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Vorinstanz als auch das Baurekursgericht explizit auf das ISOS Bezug genommen haben. Insbesondere das Baurekursgericht hat dabei nachvollziehbar dargelegt, weshalb dem Gebäude Hochstrasse 3 trotz des ISOS-Eintrags keine besondere situationsbezogene Bedeutung zukommt und sich namentlich die gartenstadtähnliche Überbauungsform, welche gemäss ISOS von besonderer Bedeutung ist, auch bei einer Überbauung der Parzelle aufrechterhalten lässt. Dass das Gebäude als Einzelobjekt im ISOS eingetragen wäre und sich eine Unterschutzstellung deswegen aufdrängen würde, machen auch die Beschwerdeführenden zu Recht nicht geltend (vgl. Urteil 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E. 6.3). Demnach wurde das ISOS im Rahmen der Prüfung des Situationswerts sachgerecht berücksichtigt (vgl. [BGE 135 II 209](#) E. 2.1; zur Berücksichtigung des ISOS ausserhalb einer Bundesaufgabe insb. Urteil 1C_753/2021 vom 24. Januar 2023 E. 8.2; je mit Hinweisen).

Insgesamt vermögen die Beschwerdeführenden daher nicht darzulegen, dass die Vorinstanz das Willkürverbot (Art. 9 BV) verletzt hätte, indem sie darauf verzichtete, das Gebäude Hochstrasse 3 unter Schutz zu stellen.

7.

Eventualiter rügen die Beschwerdeführenden die Kosten- und Entschädigungsregelung im angefochtenen Urteil und machen in diesem Zusammenhang eine willkürliche Anwendung von §§ 13 und 14 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) geltend.

7.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind die von der Vorinstanz des Bundesgerichts im Rahmen eines Rückweisungsentscheids bestimmten Kostenfolgen grundsätzlich erst mit dem Endentscheid anfechtbar (vgl. [BGE 142 II 363](#) E. 1.1 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 1C_206/2022 vom 13. März 2023 E. 2.1 mit Hinweisen). Insofern ist fraglich, ob die Kosten- und Entschädigungsregelung im vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahren überhaupt gerügt werden kann, da sich diese auch auf den Rückweisungsentscheid hinsichtlich der Abschreibung der Baubewilligungsverfahren und damit auf einen Zwischenentscheid beziehen. Letztlich kann die Frage offengelassen werden, da sich - wie nachfolgend zu zeigen ist - das angefochtene Urteil in diesem Punkt ohnehin nicht als willkürlich erweist.

7.2. Gemäss § 13 Abs. 2 VRG/ZH tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die Beteiligte durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursachen, die sie schon früher hätten geltend machen können, sind ihnen ohne Rücksicht auf den Ausgang des

Verfahrens zu überbinden. Haben mehrere Beteiligte dasselbe Begehren gestellt oder richtet sich das Verfahren gegen mehrere Beteiligte, so tragen sie nach § 14 VRG/ZH die ihnen auferlegten Kosten in der Regel zu gleichen Teilen unter subsidiärer Haftung für das Ganze, soweit nicht durch das zwischen ihnen bestehende Rechtsverhältnis Solidarhaftung begründet ist.

7.3. Einerseits beanstanden die Beschwerdeführenden die durch die Vorinstanz vorgenommene Neureglung der Kosten für das Verfahren vor dem Baurekursgericht, wonach die Beschwerdeführenden 1 und 2 unter solidarischer Haftung je 1/4 und der Zürcher Heimatschutz 1/2 der Kosten zu tragen haben. Sie machen geltend, ihnen würde in willkürlicher Weise auch der Anteil auferlegt, welcher vor dem Baurekursgericht der Beschwerdegegnerschaft für die Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen auferlegt worden sei. Da sich die Abschreibung dieses Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht als rechtswidrig erwiesen habe, sei dieser Anteil (1/9) auf die Staatskasse zu nehmen und dürfe nicht ihnen auferlegt werden.

Die Vorinstanz hob den Entscheid des Baurekursgerichts insoweit auf, als damit die Beschwerdeverfahren gegen die hängigen Baubewilligungen abgeschrieben wurden. Sie bestätigte hingegen den Entscheid hinsichtlich des Verzichts auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3. Insofern waren im baurekursgerichtlichen Verfahren lediglich die Beschwerdeführenden und der Zürcher Heimatschutz unterliegend. Dementsprechend erweist es sich nicht als unhaltbar, wenn die Vorinstanz dem Wortlaut von § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG/ZH entsprechend die gesamten Verfahrenskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden und dem Zürcher Heimatschutz auferlegt hat.

7.4. Andererseits kritisieren die Beschwerdeführenden die Kosten- und Entschädigungsregelung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren. Sie machen diesbezüglich geltend, die Gutheissung ihrer Beschwerde hinsichtlich der Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen würden bei der Kostenverteilung keine Berücksichtigung finden.

Das Baurekursgericht hat im Rahmen der Vernehmlassung vor der Vorinstanz eingeräumt, dass die Abschreibung der Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligungen fälschlicherweise erfolgte. Es hat deshalb selbst beantragt, die Beschwerden in diesem Punkt gutzuheissen. Dementsprechend wurde die im Grunde unumstrittene Frage, ob die Abschreibung rechtmässig erfolgte, von der Vorinstanz nur in einer kurzen Erwägung behandelt. Der hauptsächliche Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war der Verzicht auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Hochstrasse 3. In diesem Punkt sind die Beschwerdeführenden und der Zürcher Heimatschutz unterlegen. Vor diesem Hintergrund kann es nicht als willkürlich bezeichnet werden, wenn die Vorinstanz die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens den Beschwerdeführenden und dem Zürcher Heimatschutz auferlegte und diese zur Bezahlung einer Parteientschädigung verpflichtete.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben überdies der Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren, ebenfalls unter solidarischer Haftung, eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführenden unter Solidarhaft auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführenden haben die Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, und dem Bundesamt für Kultur schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Juni 2024

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

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: Vonlanthen