

Tribunal fédéral – 1C_156/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 6 septembre 2025

Propriété / possession
Eigentum / Besitz

Calcul de l'indemnisation
en cas d'expropriation
*Bemessung der
Enteignungsentschädigung*

*Bundesgericht – 1C_156/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 6. September 2025*

art. 26 Cst.
Art. 26 BV



Calcul de l'indemnisation en cas d'expropriation (art. 26 Cst.) – Rappel des principes (consid. 3.2-3.3). En l'espèce, l'on ne peut se contenter d'estimer que l'arrachage des arbres n'entraînerait aucune conséquence sur la qualité de vie des habitants (vue, ombrage, etc.) et donc sur la valeur de l'immeuble. Dans une zone résidentielle, il y a lieu de calculer l'éventuelle moins-value selon la méthode de la différence (consid. 3.4).

Bemessung der Entschädigung im Enteignungsfall (Art. 26 BV) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2–3.3). Im vorliegenden Fall darf man sich nicht damit begnügen, anzunehmen, dass das Fällen der Bäume keine Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bewohner (Aussicht, Beschattung usw.) und damit auf den Wert der Liegenschaft hätte. In einer Wohnzone ist ein allfälliger Minderwert nach der Differenzmethode zu bestimmen (E. 3.4).

Besetzung
Bundesrichter Haag, Präsident,
Bundesrichter Chaix, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
3. C.D. und E.D.,
4. F.,
5. G.,
6. H.I. und J.I.,
7. K.,
8. L.,
9. M.,
10. N.O. und P.O.,
11. Q.,
12. R.,

13. S.,
14. T.,
15. U.,
16. V.,
17. W.,
18. X.Y. und Z.Y.,
19. A1.,
20. B1.,
21. C1.D1. und E1.D1.,
22. F1.,
23. G1.,
24. H1.,
25. I1.J1. und K1.J1.,
26. L1.M1. und N1.M1.,
27. O1.P1. und Q1.P1.,
28. R1.,
29. S1.,
30. T1.U1. und V1.U1.,
31. W1.,
32. X1.Y1 und Z1.Y1.,
33. A2.,
34. B2.C2. und D2.C2.,
35. E2.F2. und G2.F2.,
36. H2.,
37. I2.J2. und K2.J2.,
38. L2.M2. und N2.M2.,
39. O2.P2. und Q2.P2.,
40. R2.,
41. S2.,
42. T2. AG,

43. U2.V2. und W2.V2.,

44. X2.Y2. und Z2.Y2.,

45. A3.,

46. B3.C3. und D3.C3.,

47. E3.F3. und G3.F3.,

48. H3.I3. und J3.I3.,

49. K3.L3. und M3.L3.,

50. N3.,

51. O3.,

52. P3.,

53. Q3.,

54. R3.S3. und T3.S3.,

Beschwerdeführende,

alle vertreten durch Rechtsanwältin Silvia Eggenschwiler Suppan,

gegen

Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, vertreten durch das Immobilienamt,
Neumühlequai 10, 8090 Zürich.

Gegenstand

Formelle Teilenteignung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer,
vom 23. Januar 2025 (VR.2024.00001).

Sachverhalt:

A.

Die Parzellen Nrn. 2359, 2696 und 2744 liegen an der Regensdorferstrasse in Dällikon, sind mit fünf Mehrfamilienhäusern überbaut und stehen im Stockwerkeigentum der im Rubrum aufgelisteten Personen. Der Kanton Zürich plant, neben zwei weiteren Strassen auch die Regensdorferstrasse zu sanieren und diese beidseitig mit Radstreifen zu versehen. Wegen der Verbreiterung der Strasse um rund einen Meter sollen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer einige Quadratmeter Boden abtreten (ca. 1 m² von Parzelle Nr. 2359, ca. 9 m² von Parzelle Nr. 2696 und ca. 23 m² von Parzelle Nr. 2744). Darüber hinaus hat das Projekt zur Folge, dass auf diesen Liegenschaften eine Reihe von Robinien gefällt werden muss, weil deren Wurzelwerk tangiert wird. Die Robinien waren beim Bau einer Lärmschutzwand gepflanzt worden, die es ihrerseits erlaubte, im Hinblick auf die Errichtung der Mehrfamilienhäuser die Lärmschutzwerte einzuhalten.

Am 8. April 2020 setzte der Regierungsrat des Kantons Zürich das Projekt für die Strassenraumgestaltung fest. Das Immobilienamt der kantonalen Baudirektion wurde beauftragt, das für die Ausführung des Vorhabens erforderliche Land zu erwerben, nötigenfalls auf dem Weg der Enteignung.

Nachdem sich die Parteien hinsichtlich der Vergütung für das abzutretende Land nicht einigen konnten und der Kanton Zürich zudem die geforderte Entschädigung von je Fr. 15'000.-- für die zu fällenden 19 Bäume abgelehnt hatte, ersuchte das Immobilienamt um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Am 23. Februar 2023 fand die Schätzungsverhandlung mit Augenschein statt. Mit Entscheid vom 12. März 2024 verpflichtete die Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten des Kantons Zürich, Kreis I, den Kanton Zürich als Kläger, den Beklagten eine Entschädigung von Fr. 933.33 pro m² abzutretendes Land zu bezahlen. Für die zu fällenden Bäume auf den drei Grundstücken sprach sie keine Entschädigung zu, was sie damit begründete, dass die Bäume Bestandteil der öffentlichen Strasse seien. Die Kosten des Schätzungsverfahrens auferlegte sie dem Kläger.

Mit Urteil vom 23. Januar 2025 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich einen von Mitgliedern der drei Stockwerkeigentümergeinschaften erhobenen Rekurs ab. Der Rekurs beschränkte sich auf die Frage, ob die Schätzungskommission zu Recht keine Entschädigung für die zu fällenden Bäume zugesprochen hatte, was das Verwaltungsgericht bejahte.

B.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 18. März 2025 beantragen die im Rubrum genannten Personen, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Sache zum neuen Entscheid an die Schätzungskommission zurückzuweisen. Eventualiter verlangen sie, der Kanton Zürich sei zu verpflichten, eine Entschädigung von Fr. 15'000.-- pro Baum zu bezahlen (insgesamt Fr. 90'000.-- für Parzelle Nr. 2359, Fr. 75'000.-- für Parzelle Nr. 2696 und Fr. 120'000.-- für Parzelle Nr. 2744).

Das Verwaltungsgericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Der Kanton Zürich beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Replik an ihren Anträgen und Rechtsauffassungen fest.

Mit Präsidialverfügung vom 14. April 2025 hat das Bundesgericht dem Beschwerdegegner für die Dauer des Beschwerdeverfahrens untersagt, die Robinien zu fällen.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz und betrifft eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts, nämlich eine formelle Enteignung nach kantonalem Recht (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die im vorinstanzlichen Verfahren mit ihrer Entschädigungsforderung unterlegenen Beschwerdeführenden sind vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung bzw. Änderung, weshalb sie zur Beschwerde befugt sind (89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Das Verwaltungsgericht erwog, die auf den drei Parzellen stehenden Bäume seien Bestandteil derselben (Akzessionsprinzip, Art. 667 Abs. 2 ZGB). Gegenstand der Enteignung bildeten deshalb nicht die Bäume, sondern der Wertverlust der um die gefälltten Bäume verminderten Grundstücke. Insofern sei zu berücksichtigen, dass der Kanton Zürich im Projektfestsetzungsbeschluss vom 8. April 2020 und später in seiner Replik und Duplik für die zu fällenden Robinien den Grundeigentümerinnen und -eigentümern eine Neubepflanzung in Aussicht gestellt habe. Für die Beantwortung der Frage, ob diese Neubepflanzung zu einem Wertverlust führe, sei vorliegend einzig die Differenzmethode sachgerecht.

Für die Bewertung der betroffenen Stockwerkeinheiten seien neben der Grösse und Qualität der Bausubstanz insbesondere die Fläche der Grundstücke sowie deren Makro- und Mikrolage von Bedeutung. Hinsichtlich der Letzteren gewährleiste die Lärmschutzwand entlang der Regensdorferstrasse die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte. Dass die Lärmschutzwand aus Gründen der befriedigenden Einordnung der Überbauung mit einer Bepflanzung teilweise verdeckt werde, spiele hingegen für die Bewertung der hinterliegenden Grundstücke kaum eine Rolle. Noch weniger komme es auf die Gattung der Bäume an. Ob die mächtigen Robinien auf der Südseite der Wohnsiedlung angesichts des von ihnen ausgehenden Schattenwurfs, der im Winter die Besonnung beeinträchtigt, die Wohnqualität verbesserten, erscheine daher zumindest als fraglich. Aus diesem Grund sei mit der Schätzungskommission ein entschädigungspflichtiger Wertverlust zu verneinen.

Das Verwaltungsgericht fuhr weiter, im Hinblick auf einen möglichen Fortgang des Verfahrens erscheine es angezeigt, auf die zwischen den Parteien umstrittene Frage einzugehen, ob die Robinien als Bestandteil der Strasse zu würdigen seien oder nicht. Diese Frage liess es allerdings in der Folge ausdrücklich offen. Dagegen äusserte es sich abschliessend zu einem Beseitigungsrevers, der mit der Baubewilligung für die fünf betroffenen Mehrfamilienhäuser verknüpft worden war. Dieser sei zwar nicht klar formuliert. Er könne jedoch nur so verstanden werden, dass nicht nur Nebenbauten hinter der Lärmschutzwand, sondern auch die vor dieser gepflanzten Robinien im Fall eines Strassenausbaus entschädigungslos zu beseitigen seien.

3.

3.1. Die Beschwerdeführenden kritisieren zunächst die Hauptbegründung des angefochtenen Entscheids. Sie machen unter anderem geltend, der Schaden werde auch im ausservertraglichen Haftpflichtrecht bei einer Beschädigung bzw. Fällung eines Baumes nach dessen Wert berechnet, da sich die Werteinbusse eines Grundstückes nach einem solchen Ereignis nicht mit vernünftigem Aufwand feststellen lasse (**BGE 127 III 73** E. 4c). Zudem würden die Bäume im Sommer einen willkommenen Schatten auf den Garten werfen, während sie im Winter laubfrei seien und die Besonnung praktisch nicht beeinträchtigten. Die Mehrfamilienhäuser seien zudem zu weit von den Bäumen entfernt, um beschattet zu werden. Vor allem von den oberen Stockwerken verschönerten sie zudem die Aussicht mit ihren prachtvollen grünen Kronen und schirmten zusätzlich zur Lärmschutzwand den Verkehr von der Strasse mit seinen Staub- und Lärmimmissionen ab. Bei einem Verkauf der Wohnungen hätte das Fehlen der Bäume daher sehr wohl negative Auswirkungen auf den Verkaufspreis. Die Sachverhaltsfeststellungen betreffend die Wohnqualität bzw. den Minderwert der Grundstücke seien somit offensichtlich unrichtig. Zudem habe die Vorinstanz § 13 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 30. November 1879 betreffend die Abtretung von Privatrechten (LS 781; im Folgenden: AbtrG) willkürlich angewendet.

3.2. Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV soll die enteignete Person durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist sie gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (**BGE 122 I 168** E. 4b/aa mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verfügt das Bundesgericht für die Kontrolle kantonaler Enteignungen über freie Kognition, soweit es darum geht, ob die Entschädigung bzw. ihre Höhe methodisch richtig ermittelt und insoweit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) hinreichend Rechnung getragen worden ist. Soweit sich die Kritik hingegen auf die Auslegung des kantonalen Rechts sowie auf die bei der Anwendung der massgeblichen Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen bezieht, ist das angefochtene Urteil lediglich unter Willkürgesichtspunkten zu prüfen (**BGE 141 I 113** E. 6.2; Urteil 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 3.2, in: ZBl 120/2019 S. 688; je mit Hinweisen).

3.3. Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass sich die zu entschädigende Wertminderung nach der Differenzmethode berechnet. Massgeblich ist danach die Differenz zwischen der Verkehrswertschätzung mit und ohne die Enteignung. Dies ist methodisch nicht zu beanstanden und mit dem Prinzip der vollen Entschädigung vereinbar (vgl. **BGE 129 II 420** E. 3.1.1; Urteil 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 E. 6.3, nicht publ. in: **BGE 147 II 201**; je mit Hinweisen). Bei der Entschädigungsbemessung gemäss der Differenzmethode steht es den Fachgerichten bzw. Expertinnen und Experten zudem frei, die Wertminderung statt mit einer Verkehrswertschätzung (mit und ohne die Enteignung) auch mit Vereinfachungen direkt zu erfassen, sofern das Gebot einer vollen Entschädigung nicht ausgehöhlt wird (vgl. Urteil 1C_50/2021 vom 17. Januar 2022 E. 4.3 mit Hinweis). Dieselbe Vorgehensweise steht auch einem Verwaltungsgericht offen, sofern es über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt.

3.4. Das Verwaltungsgericht hat keine eigentliche Verkehrswertschätzung durchgeführt, sondern ist mittels Vereinfachungen vorgegangen, indem es einen entschädigungspflichtigen Wertverlust mit dem Argument verneinte, eine Verbesserung der Wohnqualität durch die Robinien sei fraglich. Zum Beleg des Schattenwurfs der Bäume verwies es auf ein von den Beschwerdeführenden eingereichtes Foto.

Soweit die Beschwerdeführenden auf ein vom Beschwerdegegner in Auftrag gegebenes Baumgutachten vom 11. Juli 2019 hinweisen, das den Robinien einen Wert von Fr. 15'000.-- zuschreibe, vermögen sie keine Willkür in der Anwendung der Differenzmethode oder der Auslegung von § 13 AbtrG darzutun. Beim Gutachter handelt es sich um einen Baumpflegespezialisten, nicht um einen Liegenschaftsschätzer. Er ist damit wohl besonders befähigt, den Ersatzwert der Bäume zu

schätzen, nicht aber den Verkehrswert der Liegenschaften (vgl. Urteil 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 6.4). Mit dem Verkehrswert der Liegenschaften befasste er sich denn auch nicht.

Die Beschwerdeführenden übersehen mit ihrer Forderung nach einer isolierten Schätzung des Werts der Bäume zudem, dass ein Käufer bzw. eine Käuferin nicht durchwegs bereit sein dürfte, wegen einer Bepflanzung mit Bäumen für ein Grundstück einen höheren Preis zu bezahlen. Eine solche Bereitschaft kann bspw. bei einem Grundstück in der Gewerbezone fehlen (vgl. Urteil 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 6.4 mit Hinweis) oder bei Bäumen auf einem Baugrundstück, wenn sie dessen Überbauung oder die Gestaltung des Umschwungs eher behindern als begünstigen (vgl. HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, N. 90 zu Art. 19 EntG).

Hier liegt allerdings kein vergleichbarer Fall vor, da es um ein überbautes Grundstück in der Wohnzone geht. Hinzu kommt Folgendes: Auf dem vom Verwaltungsgericht angeführten Foto ist kein Schattenwurf der Robinien in Richtung der Häuser erkennbar. (Gemäss Beschriftung wurde das Foto am 12. Mai 2020 um ca. 7 Uhr aufgenommen und handelt es sich um die Sicht von den Häusern auf die Strasse.) Zur Frage, ob der Schatten der Robinien die Wohnhäuser angesichts des Abstands überhaupt jemals erreicht, hat das Verwaltungsgericht keine Feststellungen getroffen. Einleuchtend ist zudem das Argument der Beschwerdeführenden, dass während der Sommerzeit der Schatten im Garten durchaus erwünscht sei und mithin die Wohnqualität steigern, während die Robinien im Winter keine Blätter trügen. Zu Recht weisen sie auch darauf hin, dass es für die Wohnqualität ebenfalls von Bedeutung ist, ob der Blick von den Wohnhäusern auf Baumkronen statt auf Häuserfassaden fällt. Das Verwaltungsgericht hat diesen Umstand, der für einen Käufer oder eine Käuferin relevant sein kann, unberücksichtigt gelassen. Die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid sind damit offensichtlich unzureichend (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG). Auch die Bezugnahme des Verwaltungsgerichts auf den Entscheid der Schätzungskommission hilft insofern nicht weiter, weil diese ihren Entscheid anders begründete (nämlich mit dem Argument, dass die Bäume Bestandteil der öffentlichen Strasse seien).

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die vom Kanton Zürich in Aussicht gestellte Neubepflanzung gemäss dem Projektfestsetzungsbeschluss des Regierungsrats nicht mit Bäumen, sondern mit Büschen und Sträuchern erfolgen soll und auch dies lediglich im Rahmen eines "verhältnismässigen Budgets". Diesbezüglich hat das Verwaltungsgericht, wie oben dargelegt, zwar zunächst erwähnt, diese Neubepflanzung gelte es zu berücksichtigen. Es ist aber in der entscheidenden Erwägung 5.1 zum Schluss gelangt, es spiele für die Bewertung der hinterliegenden Grundstücke kaum eine Rolle, dass die Lärmschutzwand aus Gründen der befriedigenden Einordnung der Überbauung mit einer Bepflanzung teilweise verdeckt werde. Diese Beweiswürdigung ist nicht zu beanstanden. Die vorgesehene Neubepflanzung vermag somit an den oben erwähnten Aspekten der Wohnqualität (Beschattung und Aussicht) nichts zu ändern.

Da der angefochtene Entscheid nicht nur eine Hauptbegründung, sondern auch eine Eventualbegründung enthält, ist in einem weiteren Schritt auf diese einzugehen.

4.

4.1. Zur den Beseitigungsrevers betreffenden Eventualbegründung rügen die Beschwerdeführenden zunächst, der angefochtene Entscheid sei aktenwidrig. Das Verwaltungsgericht lasse ausser Betracht, dass der Beseitigungsrevers bei der Erteilung der Baubewilligung bloss für die fünf Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 2744, 2695 und 2696 erlassen worden sei (wobei es sich damals um eine einzige Parzelle mit der Nr. 2358 gehandelt habe). Er entfalte damit für die Parzelle Nr. 2359 von vornherein keine Wirkung, was selbst die Baudirektion im vorinstanzlichen Verfahren anerkannt habe. Hinzu komme, dass sich der Beseitigungsrevers nur auf Nebenbauten beziehe, wozu Bäume nicht gehörten.

Dass die Robinien nicht gemeint sein konnten, ergebe sich schliesslich auch aus der Entstehungsgeschichte. Die Baubewilligung für die Lärmschutzwand sei nämlich am 18. September (recte: März) 1997 erteilt worden, dies mit der Verpflichtung, die Nischen in der Lärmschutzwand mit Baumpaaren zu bepflanzen. Einen Beseitigungsrevers habe es nicht gegeben. Der Beseitigungsrevers, auf den sich das Verwaltungsgericht beziehe, sei erst am 24. August 2000 im Zusammenhang mit dem Bau der fünf Mehrfamilienhäuser und ihren Nebenbauten verfügt worden.

4.2. Wenn die Beschwerdeführenden den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt als aktenwidrig rügen, übersehen sie, dass die Frage der richtigen Auslegung des Beseitigungsrevers eine Rechtsfrage betrifft (vgl. Urteile 1C_126/2024 vom 25. Februar 2025 E. 2.2; 1C_128/2022 vom 19. Januar 2023 E. 4.2; 1C_613/2015 vom 10. August 2016 E. 2.2; je mit Hinweisen). Dies schadet ihnen freilich nicht, da aus ihrer Beschwerde jedenfalls hinreichend klar hervorgeht, dass (und weshalb) sie den angefochtenen Entscheid insoweit als unhaltbar ansehen.

4.3. Wie in E. 5.2 des angefochtenen Entscheids dargelegt wird, wurde die Lärmschutzwand im Jahr 1997 bewilligt und misst 270 m. Der strittige Beseitigungsrevers wurde dagegen erst im Jahr 2000 verfügt und bildet Teil einer Baubewilligung für die heutigen drei Parzellen Nrn. 2744, 2695 und 2696 (damals Nr. 2358), deren Länge weniger als die Hälfte der Lärmschutzwand ausmacht. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts bedeuten indessen im Ergebnis, dass der Beseitigungsrevers nicht nur für die erwähnten drei Parzellen gelten soll, sondern über diese hinaus, insbesondere auch für die Parzelle Nr. 2359. Dies steht in klarem Widerspruch zur Baubewilligung bzw. zum Revers, der sich einzig auf den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern auf der damaligen Parzelle Nr. 2358 bezieht. Der angefochtene Entscheid verletzt damit das Willkürverbot.

4.4. Da auch die Eventualbegründung vor Bundesrecht nicht standhält, ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Das Verwaltungsgericht wird im Rahmen seiner erneuten Befassung mit der Sache Gelegenheit haben, einen den bundesrechtlichen Begründungsanforderungen genügenden Entscheid zu fällen. Dabei wird es sich insbesondere hinreichend vertieft mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden befassen müssen. Gegebenenfalls wird es auch auf die Frage eingehen müssen, ob die Robinien als Strassenbestandteil zu qualifizieren sind und ob sich die Bejahung dieser Frage und die Verfügung eines Beseitigungsrevers nicht ohnehin ausschliessen.

5.

Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen, da er in seinen Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. Januar 2025 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Neuurteilung an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.-- zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführenden, dem Kanton Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. September 2025

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

Der Präsident: Haag

Der Gerichtsschreiber: Dold