



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Oktober 2023 · Beschluss 260-2023

6.0.5.4 Gestaltungspläne

IDG-Status: öffentlich

Gestaltungsplan Swissairsiedlung Kloten (GP Mittelholzerweg); Anfechtung des Urteils des Baurekursgerichts

Ausgangslage

Die Swissair-Siedlung wurde nach dem zweiten Weltkrieg in den 1940er-Jahren gebaut. Bei der Erstellung des kommunalen Inventars der schutzwürdigen Bauten wurde die Siedlung 1982 als „B-Objekt“ (Erhalten der Struktur) aufgenommen und somit „inventarisiert“. Da im Zusammenhang mit der Revision der Bau- und Zonenordnung 2012 die Quartiererhaltungszonen flächendeckend aufgehoben wurden, setzte der Gemeinderat eine Gestaltungsplanpflicht fest, um einerseits den Schutz der Siedlung zu gewährleisten, andererseits aber auch eine sinnvolle und verträgliche Weiterentwicklung der Siedlung zu ermöglichen.

Im 2010 leitete ein Grundeigentümer aufgrund der Inventarisierung ein Provokationsverfahren (vgl. §§ 213 ff. Planungs- und Baugesetz, PBG) ein, weil ein Gebäude hätte abgerissen und neu erstellt werden sollen. Da der mit den Schutzabklärungen beauftragte Gutachter (AD&AD, Büro für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte, Gutachten vom 1. November 2010) zum Schluss gelangte, dass die Siedlung unter Schutz gestellt werden müsste, wurde das Provokationsbegehren wieder zurückgezogen.

Nach längerer Planungsphase und Mitwirkung durch die betroffenen Eigentümerschaften setzte der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. September 2021 (Beschluss-Nr. 114-2021) den Gestaltungsplan fest. Am 27. April 2022 genehmigte die kantonale Baudirektion den Gestaltungsplan.

Parallel dazu erliess der Stadtrat mit Beschluss Nr. 115-2022 vom 24. Mai 2022 die mit dem Gestaltungsplan koordinierten Schutzverfügungen zum Schutz der Siedlung.

Der Gestaltungsplan und die Schutzverfügungen wurden koordiniert eröffnet und von einem Eigentümer und einer Eigentümergruppe angefochten. Die Rekursverfahren wurden durch das Baurekursgericht vereinigt und somit in einem Entscheid abgehandelt.

Baurekursgerichtsentscheid

Mit Entscheid vom 7. September 2023 hiess das Baurekursgericht die Rekurse teilweise gut, hob den Gestaltungsplan und die Schutzverfügungen auf und wies die Angelegenheit zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen an den Stadt- bzw. Gemeinderat zurück.

Zusammengefasst ist aus dem Entscheid folgendes zu entnehmen:

- Die vom Rekurrenten gerügte mangelnde Koordination zwischen den beiden Verfahren (Gestaltungsplan und Unterschutzstellung) wurde als unbegründet abgelehnt.
- Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wurde ebenfalls abgelehnt.
- Das von der Stadt Kloten eingeholte Gutachten wurde als genügend beurteilt. Ein Gutachten, welches die Rekursgegnerschaft einreichte, wurde hingegen nicht berücksichtigt, weil die Aussagekraft der Studie gering sei.
- Zur Schutzwürdigkeit führt das Gericht aus, dass die Idee der Gartenstadt in der Swissair-Siedlung noch sehr gut erhalten und ersichtlich sei. Davon ausgenommen sind drei Gebäude, die so stark verändert worden sind, dass sie vom Schutz ausgenommen werden müssen.
- Den restlichen Gebäuden kommt aber ein Eigenwert zu, die Überbauung bildet ein Ensemble, eine Einheit.
- Die Schutzwürdigkeit der Siedlung mit Bezug auf den Eigenwert als Gesamtobjekt ist ausgewiesen, der Grad der Schutzwürdigkeit wird als "sehr hoch" bewertet.
- Entgegen der Ansicht der Rekurrenten kann der hohe Eigenwert der Gebäude nur durch die Erhaltung der Gebäudesubstanz gewahrt bleiben, weshalb insbesondere die Vorschriften zur eingeschränkten Aussenwärmehämmung verhältnismässig ist.
- Die Schutzverfügung greift insgesamt aber zu wenig weit, weil sie nur das äussere Erscheinungsbild, nicht aber die Primärkonstruktion umfasst.
- Der Gestaltungsplan lässt ebenfalls zu viel Spielraum in der Gestaltung der Grünräume. Diese müssen besser geschützt, und nicht verbaut werden.
- Die im Gestaltungsplan enthaltenen Anbauten und Carports sind mit dem Schutz der Siedlung nicht vereinbar, weil die Sichtachsen in die intakte Umgebung stark gestört werden. Anbauten sind allenfalls in den Aussenreihen, nicht aber im Innern der Überbauung denkbar.
- Zur abschliessenden Verhältnismässigkeitsprüfung führt das Gericht aus: "Sämtliche Gebäude der Siedlung sind bewohnt und können auch nach einer Unterschutzstellung problemlos weiterhin zonenkonform genutzt werden. Damit kann zweifellos eine rentable bzw. wirtschaftlich sinnvolle Nutzung erzielt und gleichzeitig die für die Unterschutzstellung relevante Substanz erhalten werden. Weitergehende finanzielle Interessen der Grundeigentümer haben hinter dem öffentlichen Interesse der Unterschutzstellung zurückzutreten."

Wertung

Der Stadtrat ist nach wie vor der Meinung, dass die Swissair-Siedlung nicht so stark unter Schutz gestellt werden muss, dass nahezu keine Veränderungen und Entwicklungen mehr zulässig sind. Vielmehr ist er der Auffassung, dass der Gestaltungsplan und die Schutzverfügungen einen genügenden Schutz, aber auch eine gute und verhältnismässige Weiterentwicklung der Siedlung zulassen sollten. Der Stadtrat beurteilt die Schutzwürdigkeit nicht als "sehr hoch" ein. Er ist überzeugt, dass die Siedlung erhalten und mit gut eingepassten Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen in die Zukunft geführt werden kann.

Weiter ist der Entscheid des Baurekursgerichts in einigen Teilen nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar. So moniert das Gericht, dass auch die Primärkonstruktion geschützt werden müsse. Genau dies hat der Stadtrat in der Schutzverfügung gemacht, indem die "Gebäudesubstanz der Hauptbauten, d.h. Aussenwände und Balkenlagen" sowie "das Dachwerk der Hauptbauten" unter Schutz gestellt worden sind.

Aufgrund dieser Überlegungen und um den Eigentümerschaften in der Swissairsiedlung eine Perspektive bieten zu können, soll der Entscheid des Baurekursgerichts mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden. Wie die Erfolgsaussichten stehen ist naturgemäss immer schwierig zu beurteilen, der Stadtrat ist aber davon überzeugt, dass der Gestaltungsplan, kombiniert mit den Schutzverfügungen die richtigen Rahmenbedingungen setzen.

Gemäss Art. 27 Abs. 3 lit. b der Gemeindeordnung ist der Stadtrat für die Führung von Prozessen zuständig.

Beschluss:

1. Der Stadtrat erhebt gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. September 2023 (R4.2022.00099 bis 00101) i.S. "Swissairsiedlung Kloten" Beschwerde beim Verwaltungsgericht.
2. Der Bereichsleiter Lebensraum, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Maja Saputelli, Zürich, wird mit der rechtzeitigen Erhebung der Beschwerde beauftragt.

Mitteilungen an:

- Sekretariat Gemeinderat
- Rechtsanwältin, lic. iur. Maja Saputelli, Waidstrasse 11, 8037 Zürich
- Bereichsleiter Lebensraum

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


i. v.
Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 11. Okt. 2023