

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00603 vom 19. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00603

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00603 du 19 juin 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00603 del 19 giugno 2025

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung der Swissair-Siedlung. Vereinigung der Verfahren VB.2023.00603 und VB.2023.00611 (E. 1.2). Verzicht auf Einholung eines Zweitgutachtens (E. 2). Rügen zur Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (E. 3 f.). In der Sache umstritten sind die Schutzverfügung sowie die mit dem Denkmalschutz im Zusammenhang stehenden Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Swissairsiedlung Kloten" (E. 5). Die Vorinstanz durfte sich für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit in tatsächlicher Hinsicht auf das Gutachten über die Schutzwürdigkeit stützen und in antizipierter Beweiswürdigung auf das Einholen eines Zweitgutachtens verzichten. Die Rüge, sie habe den massgebenden Sachverhalt unvollständig festgestellt, ist unbegründet (E. 7.2). Die Vorinstanz entschied zu Recht, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 seien aus dem Schutzinventar zu entlassen (E. 8.2). Wie die Vorinstanz unter Hinweis auf das öffentliche Interesse am Schutz der Swissair-Siedlung richtig feststellte, wird die Siedlung nur wirksam geschützt, wenn die bestehende Gebäudesubstanz erhalten bleibt. Die äusseren Gestaltungsmerkmale der Gebäude bilden neben der Aussenraumgestaltung das wichtigste prägende Element der Swissair-Siedlung. Ein blosser Volumenschutz bzw. das Zulassen von Ersatzneubauten mit entsprechenden Auflagen zur Gestaltung sind nicht geeignet, den Schutzzweck zu erfüllen (E. 10.2). Die Gebäude der Siedlung können nach einer Unterschutzstellung weiterhin zonenkonform genutzt werden. Die Erneuerung der Schall- und Wärmeisolation wird durch die angeordneten Massnahmen zum Schutz der Fassaden und die von der Gemeinde gemachten Auflagen zur maximalen Dicke der Isolation erschwert und allenfalls verteuert. Dass energetische Sanierungen durch die angeordneten Schutzmassnahmen gleichsam verunmöglicht würden, ist hingegen nicht zu sehen. Eine rentable und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gebäude bleibt mit den angeordneten Schutzmassnahmen möglich. Die Abwägung der Interessen ergibt, dass das gewichtige öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung der Gebäude im angeordneten Umfang die entgegenstehenden privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwiegt (E. 10.3). E. 11 zum Umfang der Unterschutzstellung der Swissair-Siedlung. Zu Recht wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Grad der Schutzwürdigkeit insbesondere mit Bezug auf die hohe wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung und das heute nur noch sehr selten weitgehend original erhalten anzutreffende Konzept der Gartenstadtsiedlung als sehr hoch zu werten sei (E. 11.3). Die Abwägung der Interessen ergibt, dass das gewichtige öffentliche Interesse am Schutz der Sichtbezüge im Grünraum im von der Vorinstanz skizzierten Umfang die entgegenstehenden privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwiegt. Dies gilt auch für die gesamthafte Betrachtung der von der Gemeinde angeordneten und von der Vorinstanz verschärften Schutzmassnahmen (E. 11.5). Teilweise Gutheissung der Beschwerde des Verfahrens VB.2023.00603 in Bezug auf den

vorinstanzlichen Kostenentscheid. Im Übrigen Abweisung der Beschwerden.

Erwägungen

E. 2

Im Verfahren VB.2023.00611 beantragen die Beschwerdeführenden, es sei ein Zweitgutachten betreffend die Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung, die Bausubstanz und die Machbarkeit von Sanierungen einzuholen. Den gleichen Antrag stellen die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner 2.1, 2.2 und 3 im Verfahren VB.2023.00603. Dieser Antrag ist abzuweisen. Auf das Einholen eines Zweitgutachtens kann verzichtet werden, weil sich der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der Beschwerden mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten ergibt und sich die Beurteilung durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr ändern wird (siehe E. 7 hiernach).

E. 3

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 machen geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) verletzt, weil sie sich nicht mit allen von ihnen erhobenen Einwänden auseinandergesetzt und sich namentlich nicht zur Machbarkeit von Sanierungen der Gebäude der Swissair-Siedlung geäußert habe.

E. 3.1

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör und dabei insbesondere Anspruch auf Äusserung zur Sache vor Fällung des Entscheids, auf Abnahme ihrer erheblichen, rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweise und auf Mitwirkung an der Erhebung von Beweisen oder zumindest auf Stellungnahme zum Beweisergebnis (BGE 148 II 73 E. 7.3.1; 145 I 167 E. 4.1; vgl. auch 149 I 91 E. 3.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es 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 Sinn 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; VGr, 13. Juni 2024, VB.2023.00256, E. 5.2).

E. 3.2

Der vorinstanzliche Entscheid ist sorgfältig begründet und die Vorinstanz hat sich mit den beschwerdeführerischen Einwänden ausreichend befasst, sodass sich die Beschwerdeführenden über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Verwaltungsgericht weiterziehen konnten. Damit genügt der vorinstanzliche Entscheid der aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Pflicht zur Begründung des Entscheids.

E. 4

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 bringen vor, die Vorinstanz habe ihnen die Studie "Swissair-Siedlung 'Im Grüt' Kloten Erhaltungsfragen", welche im Rahmen eines Weiterbildungslehrgangs für Denkmalpflege und Bauforschung der ETH Zürich erarbeitet wurde, nicht zugestellt und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt.

E. 4.1

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) zählt namentlich auch das Recht, Einsicht in die Akten des Verfahrens zu nehmen (BGE 144 II 427 E. 3.1; 132 II 485 E. 3.2; 129 I 249 E. 3). Der verfassungsrechtliche Anspruch auf Akteneinsicht garantiert das Recht, die Akten am Sitz der betreffenden Behörde einzusehen, Notizen anzufertigen und Kopien der Akten herzustellen, wenn dies keinen unverhältnismässigen Aufwand für die Verwaltung erfordert (BGE 131 V 35 E. 4.2; VGr, 26. Oktober 2023, VB.2023.00014, E. 3.2.1). Hingegen besteht gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV kein absoluter Anspruch auf Zusendung der Akten (BGr, 24. Januar 2014, 2C_201/2013, E. 4.1; vgl. auch BGr, 9. Dezember 2024, 1C_678/2023, E. 3.1).

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 wiesen im vorinstanzlichen Verfahren (Geschäfts-Nr. R4.2022.00101) auf das Dokument "Swissair-Siedlung 'Im Grüt' Kloten Erhaltungsfragen" hin. In ihrer Rekurschrift vom 27. Juni 2022 erklärten sie, die Studie liege ihnen (noch) nicht vor, sie würden diese jedoch baldmöglichst ins Recht legen und sich dazu äussern. In ihrer Rekursreplik vom 12. September 2022 führten sie aus, der Rekurrent in den Parallelverfahren (Geschäfts-Nrn. R4.2022.00099 und R4.2022.00100) verfüge über die angesprochene Studie. Die Studie sei bei diesem zu edieren. Der angesprochene Rekurrent in den Parallelverfahren (Geschäfts-Nrn. R4.2022.00099 und R4.2022.00100) bzw. Beschwerdegegner 1 des Verfahrens VB.2023.00603 reichte die angesprochene Studie indessen bereits zusammen mit seinen Rekursen als Beilage ein, womit die Studie von der Vorinstanz nicht mehr zu edieren war. Mit Präsidialverfügungen vom 30. Juni 2022 stellte die Vorinstanz die Rekurschriften (Geschäfts-Nrn. R4.2022.00099 und R4.2022.00100) inklusive Beilagenverzeichnis allen Mitbeteiligten und damit auch den Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 zur freigestellten schriftlichen Vernehmlassung zu. Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 waren somit darüber informiert, dass die von ihnen angesprochene Studie bei den Akten der Vorinstanz liegt. Die Verfahrensbeteiligten mussten sodann damit rechnen, dass die Verfahren Geschäfts-Nrn. R4.2022.00099, R4.2022.00100 und R4.2022.00101 vereinigt werden könnten, zumal entsprechende Anträge gestellt worden waren. Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 hätten die Möglichkeit gehabt, bei der Vorinstanz um Einsicht in die genannte Studie zu ersuchen, was sie nicht getan haben. Für die Vorinstanz bestand kein Anlass, den Verfahrensbeteiligten bzw. den Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 die genannte Studie von sich aus zuzustellen. Aus Art. 29 Abs. 2 BV kann eine solche Pflicht nicht abgeleitet werden.

E. 5

In der Sache umstritten sind die auf der Grundlage von § 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 lit. c PBG erlassene Schutzverfügung vom 24. Mai 2022 sowie die mit dem Denkmalschutz im Zusammenhang stehenden Bestimmungen des öffentlichen

Gestaltungsplans "Swissairsiedlung Kloten". Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 machen geltend, bereits die von der Gemeinde angeordneten Schutzmassnahmen gingen zu weit. Diese seien von der Vorinstanz zu Unrecht noch verschärft worden. Sie sind indessen einverstanden damit, dass die Vorinstanz entschieden hat, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 seien aus dem Schutzinventar zu entlassen. Die Beschwerdeführerin des Verfahrens VB.2023.00603 macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht entschieden, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 seien aus dem Schutzinventar zu entlassen. Hingegen habe die Vorinstanz die angeordneten Schutzmassnahmen in Bezug auf den Rest der Siedlung zu Unrecht noch verschärft und damit unzulässigerweise in den Entscheidungsspielraum der Beschwerdeführerin eingegriffen.

E. 6.1

Als Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes in Betracht fallen unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.1). Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung allerdings nicht; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.1; BGE 120 Ia 270 E. 4a; BGr, 9. Juni 2020, 1C_368/2019, E. 11.3).

E. 6.2

Der Schutz von Objekten gemäss § 203 PBG erfolgt mittels Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 PBG. Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben (§ 207 Abs. 1 PBG). Die Bejahung der Schutzwürdigkeit eines Objekts führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es den denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu beurteilen (BGr, 9. Juni 2020, 1C_368/2019, E. 11.3). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen gegen die dagegen gerichteten städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen abzuwägen. Die zuständige Behörde hat dabei insbesondere unterschiedlich weit reichende Schutzanordnungen (z. B.

eine teilweise Unterschützstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 7.2 mit Hinweis auf VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1).

E. 6.3

Was die gerichtliche Überprüfungsbefugnis im Zusammenhang mit Unterschützstellungen betrifft, geht die Rechtsprechung von folgenden Grundsätzen aus: Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschützstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage. Soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt, hat das Baurekursgericht trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der es denn auch – als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium – in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschützstellung zuständige Verwaltungsbehörde beziehungsweise die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.3, mit Hinweis). Auch die vorzunehmende Interessenabwägung ist grundsätzlich eine vom Baurekursgericht und vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von der Gemeinde auszufüllen sind. Bei der Anwendung der §§ 203 und 205 PBG ist zu berücksichtigen, dass den Gemeinden im Bereich des Natur- und Heimatschutzes eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt, die unter dem Schutz der Gemeindeautonomie (Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV]) steht (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 7.3; BGr, 21. Februar 2014, 1C595/2013, E. 4.1.1 f., 2. Februar 2006, 1P.504/2005, E. 3.3; vgl. auch BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 7

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 machen geltend, die Vorinstanz habe entgegen ihrem Antrag zu Unrecht kein Zweitgutachten betreffend die Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung, die Bausubstanz und die Machbarkeit von Sanierungen eingeholt. Die umstrittene Schutzverfügung und der angefochtene Entscheid stützten sich stark auf das Gutachten über die Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung vom November 2010 (nachfolgend: Gutachten über die Schutzwürdigkeit), obwohl dieses unvollständig sei. Damit habe die Vorinstanz den massgebenden Sachverhalt nur ungenügend festgestellt.

E. 7.1

Für die Klärung der denkmalpflegerischen Fragen kann die zuständige Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert. Die Behörde darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines

Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.2; BGE 145 II 70 E. 5.5; 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, § 7 N. 146 f.). Aufgabe des Gutachtens im Bereich des Denkmalschutzes ist es, die im Inventar enthaltenen Hinweise zu vertiefen und genauer abzuklären. Ein Gutachten liefert die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten. Es hat das Objekt so weit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 5.1). Kriterien für die Beweiswürdigung bilden die Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit der Darlegungen. Auf sie kann nicht abgestellt werden, wenn gewichtige, zuverlässig begründete Tatsachen oder Indizien ihre Überzeugungskraft ernstlich erschüttern. Das trifft etwa zu, wenn die Expertise die gestellten Fragen nicht beantwortet, die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen nicht begründet werden oder in sich widersprüchlich sind oder die Ausführungen sonstwie an Mängeln krankt, die derart offensichtlich sind, dass sie auch ohne spezielles Fachwissen erkennbar sind (vgl. BGE 141 IV 369 E. 6.1; VGr, 3. Oktober 2024, VB.2022.00425, E. 2.5). Zur Beantwortung der Frage, ob ein früheres Gutachten hinreichend aktuell ist, ist nicht primär auf das formelle Kriterium des Alters des Gutachtens abzustellen. Massgeblich ist vielmehr die materielle Frage, ob Gewähr dafür besteht, dass sich die Ausgangslage seit der Erstellung des Gutachtens nicht gewandelt hat. Soweit ein früheres Gutachten mit Ablauf der Zeit und zufolge veränderter Verhältnisse an Aktualität eingebüsst hat, sind neue Abklärungen unabdingbar (vgl. VGr, 27. Oktober 2009, VB.2009.00005, E. 5.5 mit Hinweis auf BGE 134 IV 246 E. 4.3). Die Entscheidungsinstanz kann ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Abnahme angebotener Beweise verzichten, wenn sie aufgrund der vorhandenen Akten ihre Überzeugung bilden konnte und ohne Willkür annehmen durfte, ihre Beurteilung werde auch durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr geändert (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 147 IV 534 E. 2.5.1; 145 I 167 E. 4.1; 144 II 427 E. 3.1.3; VGr, 21. März 2024, VB.2023.00529, E. 2.2).

E. 7.2

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig feststellte, setzt sich das Gutachten über die Schutzwürdigkeit ausführlich und einlässlich mit der geschichtlichen Bedeutung der Swissair-Siedlung, der Typologie der Häuser, der Wirkung als Ensemble und der Lage innerhalb der Gemeinde auseinander. Die im Schutzinventar enthaltenen Hinweise werden im Gutachten aufgenommen und genauer abgeklärt. Das Gutachten äussert sich auch zum baulichen Zustand der Gebäude der Siedlung. Unter Hinweis darauf, dass die Bausubstanz nicht eingehend untersucht werden konnte, stellt das Gutachten fest, alle Bauten würden in einem gepflegten Zustand erscheinen und die konstruktive Bausubstanz scheinbar weitgehend intakt zu sein. Sodann wird im Gutachten darauf hingewiesen, die schlechten Schall- und Wärmedämmwerte würden negativ ins Gewicht fallen. Das Gutachten geht jedoch implizit davon aus, dass Massnahmen für die Verbesserung des Energiehaushalts getroffen werden können, ohne dass dadurch der Gebäudecharakter verlorengeht. Das Gutachten äussert sich auch zum Inneren der verschiedenen Gebäudetypen, wobei es Eingriffe und Veränderungen im Innern der Gebäude nicht umfassend überprüft. Die sich für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit stellenden Sachverhaltsfragen werden im Gutachten ausreichend vollständig, nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, sodass die Frage der Schutzwürdigkeit gestützt darauf beantwortet werden kann. Irrtümer, Lücken oder Widersprüche hat die Vorinstanz – insbesondere auch anlässlich des durchgeführten Augenscheins – nicht festgestellt und solche sind auch nicht ersichtlich, sodass die Schlüssigkeit des Gutachtens nicht in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint. Was die

Beschwerdeführenden einwenden, ändert daran nichts. Die angeordnete Unterschutzstellung bezieht sich auf das äussere Erscheinungsbild der Bauten, weshalb das Gutachten nicht unvollständig ist, weil es das Innere der Gebäude nicht eingehender beleuchtet. Nicht einzusehen ist sodann, inwiefern Massnahmen für die Verbesserung des Energiehaushalts und andere Sanierungen mit der Unterschutzstellung geradezu verunmöglicht würden, weshalb das Gutachten auch nicht mangelhaft ist, indem es darauf nicht näher eingeht. Sodann ist das Gutachten über die Schutzwürdigkeit aus dem Jahr 2010 zwar eher alt. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid indessen feststellte und wovon sie sich am durchgeführten Augenschein überzeugen konnte, hat sich die Ausgangslage seit der Erstellung des Gutachtens nicht entscheidend verändert, zumal in der Swissair-Siedlung seither keine grösseren Veränderungen erfolgten. Schliesslich weist auch die Studie "Swissair-Siedlung 'Im Grüt' Kloten Erhaltungsfragen" (siehe E. 4 hiervor) nicht auf ein mangelhaftes Gutachten hin, zumal es sich bei dieser Studie nicht um ein ausreichend begründetes Gutachten handelt, welches sich im Detail mit der Schutzwürdigkeit der Siedlung auseinandersetzt. Die Vorinstanz durfte sich für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit in tatsächlicher Hinsicht auf das Gutachten über die Schutzwürdigkeit stützen und in antizipierter Beweiswürdigung auf das Einholen eines Zweitgutachtens verzichten. Die Rüge, sie habe den massgebenden Sachverhalt unvollständig festgestellt, ist unbegründet.

E. 8

Die Beschwerdeführerin des Verfahrens VB.2023.00603 macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht entschieden, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 seien aus dem Schutzzinventar zu entlassen. Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 sind mit der Entlassung der genannten Gebäude aus dem Inventar einverstanden.

E. 8.1

Im Gutachten über die Schutzwürdigkeit wird festgehalten, der überwiegende Teil der Häuser der Siedlung sei in der äusseren Erscheinung weitgehend original erhalten. Hingegen seien drei der freistehenden Einfamilienhäuser massiv umgebaut und vergrössert worden. Ein Einzelhaus sei 1970 neu dazugekommen. Die angesprochenen Gebäude werden im Gutachten abgebildet. Gemäss Bildlegende zum Gebäude P-Weg 02 wurde das einstige Typeneinfamilienhaus aufgestockt, mit Quergiebeln bestückt und gegen Süden verlängert. Das ursprüngliche Haus sei nicht mehr zu erkennen, weil auch das Fensterbild des Kernbaus verändert worden sei. Insgesamt wirke der Bau mit seinem nicht fassbaren architektonischen Konzept innerhalb der Siedlung als Fremdkörper. Gemäss der Bildlegende zum Gebäude O-Weg 03 wurde das Typeneinfamilienhaus aufgestockt, mit einem Quergiebel, einem zweigeschossigen Anbau und Balkonen versehen. Der ursprüngliche Gebäudecharakter sei dadurch gänzlich verändert worden und das neue Haus passe weder in der Form noch im (unklaren) architektonischen Ausdruck in die Siedlung. Gemäss Bildlegende zum Gebäude O-Weg 04 wurde das Typeneinfamilienhaus von einem deutlich grösseren Anbau zweiseitig umfassen. Der Neubau sei im Stil der Postmoderne gestaltet. Er orientiere sich in der Dachneigung und in einzelnen Fensterformen zwar am (noch erkennbaren) Altbau, dominiere diesen aber nicht nur aufgrund der Grösse, sondern auch der extravaganten Fassadengestaltung und der schrillen Farbgebung. Den Neubau auf dem Grundstück P-Weg 01 beschreibt das Gutachten als Wohnhaus mit Ladengeschäft. Es attestiert dem Gebäude im Verhältnis zum Rest der Siedlung Andersartigkeit, gesteigert

durch eine missglückte architektonische Gestaltung, wobei der Stilbruch durch die periphere Lage und die geringe Grösse abgemildert werde. Das Gutachten über die Schutzwürdigkeit empfiehlt, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 von der Schutzverfügung auszunehmen, weil sie die Schutzkriterien nicht erfüllten. Da sich die genannten Objekte am Rand der Siedlung befänden, sei die Erhaltung des Gesamtbilds der Siedlung trotzdem gewährleistet.

E. 8.2

Wie dem Gutachten über die Schutzwürdigkeit entnommen werden kann, befinden sich die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 zwar innerhalb des Schutzperimeters der im Jahr 1982 inventarisierten Siedlung. Der Neubau auf dem Grundstück P-Weg 01 weicht jedoch gestalterisch bzw. architektonisch sehr stark von den grossteils noch original in Erscheinung tretenden, ursprünglichen Gebäuden der Siedlung ab. Sodann wurden die drei Gebäude P-Weg 02 sowie O-Weg 03 und 04 so stark verändert, dass sie ebenfalls nicht mehr als Teil der Swissair-Siedlung wahrgenommen werden. Dies hat zur Folge, dass die genannten Gebäude für die sonst grossteils noch original in Erscheinung tretende Swissair-Siedlung nicht bzw. nicht mehr prägend sind. Weil die erwähnten Gebäude nicht bzw. nicht mehr als Teil der Siedlung wahrgenommen werden können und weil sie sich am Rand der inventarisierten Siedlung befinden, ist es allein folgerichtig, diese Gebäude nicht mehr als zum Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zugehörig zu betrachten und sie aus dem Schutzinventar zu entlassen. Allein die Umstände, dass die Gebäude ursprünglich zur Swissair-Siedlung gehörten und sie sich aufgrund ihrer geringeren Grösse von den benachbarten Mehrfamilienhäusern abheben, rechtfertigt nicht ihren Verbleib im Inventar. Ohne den aus der Gemeindeautonomie abgeleiteten Beurteilungsspielraum zu verletzen (siehe E. 6.3 hiervor), entschied die Vorinstanz zu Recht, die Gebäude P-Weg 01 und 02 sowie O-Weg 03 und 04 seien aus dem Schutzinventar zu entlassen.

E. 9.1

Die Vorinstanz äusserte sich zur Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wie folgt (angefochtener Entscheid, E. 9.2.1): "Anlässlich des Augenscheins zeigte sich dem Gericht folgendes Bild: Die Siedlung präsentiert sich als grossräumige stark durchgrünte Einheit von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, welche in ihrer Gesamtheit geradezu parkartig in Erscheinung treten. Die Gebäude entsprechen der typischen Architektur der Nachkriegszeit und sind bis heute in ihrer äusseren Erscheinung weitgehend original erhalten. Die im Gutachten umschriebenen drei Gebäudetypen sind nach wie vor klar erkennbar. Auch die Verbindung der Gebäudetypen durch die gewählte einheitliche Materialisierung und die Wiederholung von Gestaltungselementen ist augenfällig. Die Siedlung wirkt sodann gerade auch durch die elliptische Strassenführung innerhalb der Siedlung als klar definierte Einheit. Die diesbezüglichen Ausführungen in der angefochtenen Schutzverordnung und im entsprechenden Gutachten haben sich anlässlich des Augenscheines vollumfänglich bestätigt. Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass die typischen Elemente der damaligen Idee der Gartenstadt bis heute erhalten geblieben sind. Die Siedlung ist geprägt von grosszügigen, durchgehenden Grünräumen. Bis heute wurde im Kern der Siedlung auf Einfriedungen weitgehend verzichtet. Auch die sonst teilweise vorhandenen Abschränkungen erfolgten zumeist durch Bepflanzungen. Dies hat zur Folge, dass die Übergänge zwischen dem privaten und dem gemeinsamen Aussenraum optisch kaum wahrnehmbar sind. Diese fliessenden Übergänge schaffen eine eindruckliche

Grosszügigkeit und tragen wesentlich zur teilweise parkartigen Wirkung der Siedlung bei. Typisch für das Gartenstadtmodell ist vorliegend auch die geometrische Form der Hauptverkehrswege, entlang welcher die Gebäude angeordnet wurden. Damit wurden die Verkehrswege optimal in die Siedlung integriert und damit bereits beim Bau dem mit dem Wirtschaftsaufschwung auch immer mehr aufkommenden privaten Automobilbesitz Rechnung getragen. Ebenfalls typisch für die Idee der Gartenstadt war der früher vorhandene Lebensmittelladen, welcher die Siedlung zumindest dem Grundgedanken nach in Ansätzen autark machte. Aufgrund der harmonischen Einbettung der Gebäude in die bestehende landschaftliche Umgebung, ist die Architektur der Gebäude eher von zweitrangiger Bedeutung. Auch wenn es sich, wie das Gutachten ausführlich darlegt, aufgrund der Nachkriegszeit und des Mangels an Baumaterial eher um eine 'architecture pauvre' handelt, ist die Aussagekraft und die bis heute nachvollziehbare Identität der Siedlung nicht weniger bedeutend. Das Ziel war es, qualitativen und komfortablen, aber dennoch preiswerten Wohnraum für das Bodenpersonal der Swissair zu schaffen. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere, dass die drei vom Gutachten umfassend umschriebenen Gebäudetypen zumindest in ihrer äusseren Erscheinung eine in vielen Punkten einheitliche Materialisierung und Formensprache aufweisen und damit trotz der Unterschiedlichkeit eine Einheit bilden. Die Wohnsiedlung ist ein typischer Zeuge des Siedlungsbaus zu Beginn der Wirtschaftswunderzeit, was sich im rasanten Aufbau des Flughafens zu dieser Zeit eindrücklich widerspiegelt und weshalb die als Wohnraum für das Personal dienende Siedlung daher gerade auch in sozialgeschichtlicher Hinsicht von grosser Bedeutung ist. Die Idee der Gartenstadt wurde in vielen wesentlichen Punkten umgesetzt, wenn auch eher im kleinräumigen Stil. Es ist sodann entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden nicht zutreffend, dass den Gebäuden an sich kein Wert zukomme. Wie bereits aufgeführt, bilden die drei unterschiedlichen Gebäudetypen aufgrund der gewählten Materialisierung, der Konstruktionsart und dem Formenkanon sowie auch der nach der Idee der Gartenstadt geometrisch geplanten und gleichwohl gezielten Einbettung in die Landschaft eine Einheit. Es handelt sich um ein Ensemble aus gleichartigen Gebäudetypen und dem dazugehörigen Grünraum. Genau diese Verbindung war denn auch typisch für die Idee der Gartenstadt als Reaktion auf die teilweise sehr schlechten Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten. Somit ist die Schutzwürdigkeit der Siedlung mit Bezug auf den Eigenwert der Siedlung als Gesamtobjekt ausgewiesen. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist insbesondere mit Bezug auf die hohe wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung und das heute nur noch sehr selten weitgehend original erhalten anzutreffende Konzept der Gartenstadtsiedlung als sehr hoch zu werten."

E. 9.2

Die Vorinstanz führte aus, gemäss den vorstehenden Ausführungen stehe fest, dass es sich beim streitbetroffenen Ensemble um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Dies führe indes nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten sei als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (angefochtener Entscheid, E. 10). Zu dieser Interessenabwägung äusserte sich die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 36 Abs. 2 und 3 BV anschliessend wie folgt (angefochtener Entscheid, E. 12.1–12.3): "12.1 Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung ist aufgrund des nachweislich hochgradigen Eigenwertes als sehr hoch zu qualifizieren. Der festgestellte hohe Eigenwert kann dabei entgegen der Ansicht der Rekurrierenden nur durch die Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz gewahrt werden. Einzig die Erhaltung und Renovation alter

Bausubstanz bietet Gewähr für eine detailgetreue Übernahme von Form und Gestalt der vorhandenen Dach- und Fassadenflächen sowie für die Erhaltung der prägenden Bestandteile einer Baute unter Wahrung der bestehenden Proportionen. Die äusseren Gestaltungsmerkmale der Gebäude bilden neben der Aussenraumgestaltung das wichtigste prägende Element der Siedlungen und sind Ausdruck der zeittypischen architektonischen Qualität, weisen eine Vielzahl einheitlicher Gestaltungsmerkmale auf und sind damit unabdingbar für die Wahrung der Einheitlichkeit der Siedlungen. Würden nun einzelne oder alle Gebäude durch Neubauten ersetzt, ginge der einheitliche Charakter verloren. Für die Identität der Siedlung sind nicht nur die Grünräume, sondern auch die Baukörper gerade in ihrer Schlichtheit von Bedeutung. Eine Entlassung der Bauten aus dem Inventar, allenfalls verbunden mit einem blossen Volumenschutz, wie die Rekurrierenden sinngemäss anstreben, ist mit dem Denkmalschutzgedanken nicht vereinbar. Mit der Schutzverfügung wurde indes lediglich das äussere Erscheinungsbild der Bauten unter Schutz gestellt. Die Beschränkung auf einen reinen Fassadenschutz hätte indes zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen aussen und innen zur Folge. Es sind deshalb auch Teile zu erhalten, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirken. Neben dem äusseren Erscheinungsbild ist daher nach Ansicht des Gerichts zudem auch die Primärkonstruktion zu schützen. [...] Ein weiterer Mangel der Schutzverfügung liegt für das Gericht im mangelnden Schutz der Grünräume. Die grosszügigen Grünflächen zwischen den Gebäuden, die Blickachsen in sämtliche Richtungen durch die Siedlung erlauben, die dank dem weitgehenden Verzicht auf private Abschränkungen, was fast zu einer vollständigen Aufhebung der Trennung von privatem und öffentlichen Raum führt, zählen zu den wesentlichsten Elementen der Gartenstadtidee. Indem die Schutzverfügung die Grünräume zwar grundsätzlich ebenfalls als schützenswert erachtet, gleichzeitig aber grundsätzlich An- und Neubauten gestattet, soweit diese nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen, lässt sie zu viel Spielraum für die Ausgestaltung dieser baulichen Erweiterungen. Dies zeigt sich deutlich bei näherer Betrachtung des hierfür festgesetzten Gestaltungsplans: Der Gestaltungsplan sieht verschiedene Baubereiche vor. Unter anderem sollen bei sämtlichen Einfamilienhäusern seitlich zweigeschossige Anbauten möglich sein. Nebenbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m sowie Carports bei den Ein- und Doppelfamilienhäusern mit maximal 28 m² sind sodann auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Dies erscheint mit dem Schutzziel der Siedlung nicht vereinbar. Gerade bei den Einfamilienhäusern im Kern der Siedlung würden durch seitliche Anbauten die für die Idee der Gartenstadt typischen grosszügigen Freiräume und Sichtbezüge nachhaltig geschmälert. Gleiches gilt es für die überall auf den Grundstücken zulässigen Nebenbauten zu sagen. Diese könnten sogar zusätzlich zu den Anbauten erstellt werden, womit die Sichtachsen komplett verstellt werden könnten. Hinzu kommt, dass durch den Umstand, dass durch die Möglichkeit Anbauten und Nebenbauten zu erstellen, was auf jedem Grundstück unterschiedlich realisiert werden kann, die bestehende wichtige Einheitlichkeit der Siedlung nachhaltig gestört würde. Bei der äusseren Reihe der Einfamilienhäuser werden die Grünräume und Sichtbezüge ebenfalls geschmälert, die nachteilige Wirkung auf das Grundkonzept der Siedlung erscheint hier aber etwas geringer, da die Sichtachsen im Zentrum der Siedlung bedeutender sind. Hier muss stärker unterschieden werden. Während für die Gebäude im Kern der Siedlung seitliche Anbauten und frei platzierbare Neubauten eher gänzlich ungeeignet erscheinen, wäre bei der äusseren Reihe der Häuser im Einzelfall zu prüfen, ob An- und Nebenbauten möglich sind und wenn ja in welchem Ausmass. Das Gutachten sieht ebenfalls lediglich die Prüfung eingeschossiger Anbauten vor. Es ist auf jeden Fall

sicherzustellen, dass das jetzt noch vorhandene einheitliche Bild der Siedlung nicht durch eine Vielzahl an individuellen Anbauten zerstört wird. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche für Anbauten an den Mehrfamilienhäusern erscheinen ebenfalls mit dem Schutzziel der Siedlung nicht vereinbar. Der Gestaltungsplan sieht hier zwar keine seitlichen Anbauten vor, womit die Sichtbezüge grundsätzlich gewahrt bleiben; indes können die Mehrfamilienhäuser gegen den Strassenraum mit sehr grossflächigen zweigeschossigen Anbauten ergänzt werden. Die Mehrfamilienhäuser sind für die Siedlung sehr prägend. Sie sind nach wie vor weitgehend im Originalzustand. Würden nun sämtliche Häuser mit den Anbauten ergänzt, würde das originale Erscheinungsbild durch die Anbauten weitgehend überlagert. Würden Anbauten nur bei einzelnen Mehrfamilienhäusern erstellt oder allenfalls nur in einem Baubereich pro Doppelgebäude, gäbe dies ein vollkommen unruhiges und nicht mehr einheitliche Erscheinungsbild. Der Gestaltungsplan würde somit zulassen, dass die jetzt erkennbare geschlossene Einheit der Siedlung in störender Weise aufgebrochen werden könnte. Dies ist klar zu vermeiden, weshalb sich Anbauten an den strassenseitigen Fassaden als generell eher unzulässig erweisen. Mit Bezug auf die bei den Mehrfamilienhäusern möglichen Balkonanbauten ist festzuhalten, dass wenn Balkonanbauten möglich sein sollen, was nicht auszuschliessen ist, sichergestellt werden muss, dass diese Veränderungen einheitlich umgesetzt werden mit Bezug auf die Ausmasse und die Materialisierung und zudem an sämtlichen Mehrfamilienhäusern pro Reihe vorgenommen werden und nicht lediglich einheitlich pro Doppelgebäude wie das die Gestaltungsplanvorschriften vorsehen. Die Schutzverordnung und der Gestaltungsplan sind zwecks Erhalt der Sichtbezüge im Grünraum und Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbilds der Siedlung in Bezug auf die Zulässigkeit und Ausgestaltung von An- und Nebenbauten sowie Balkonanbauten, aber auch was die Umgebungsgestaltung (z. B. Einfriedungen) anbelangt, zu überarbeiten. Nicht zu beanstanden ist demgegenüber die Möglichkeit, bei allfälligen Anbauten Flachdächer zu realisieren. [...] Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass eine maximale Dicke des Dämmmaterials vorgeschrieben wird. In energetischer Hinsicht können Denkmalschutzobjekte nicht Neubauten gleichgestellt werden. Mit der Begrenzung der Dicke des Dämmmaterials wird sichergestellt, dass sich das äussere Erscheinungsbild bei der Anbringung einer Aussendämmung nicht nachhaltig verändert. Gerade mit Bezug auf die Fassadenöffnungen führen dickere Aussendämmungen zu einer nachteiligen Veränderung der Fensterleibungen, was mit der statuierten Gestaltungsplanvorschrift verhindert wird. So muss zum Schutz des Erscheinungsbildes in diesen Fällen gemäss der Schutzverordnung auch die bestehende Putzstruktur rekonstruiert werden. So kann das bisherige Erscheinungsbild der Fassaden mit dem typischen muralen Charakter trotz Anbringung einer Dämmung weitgehend erhalten werden. Die Vorschriften betreffend Photovoltaikanlagen erweisen sich entgegen der rekurrentischen Ausführungen ebenfalls als nicht zu beanstanden. Die mit dem Gestaltungsplan vorgeschriebenen Indachanlagen erweisen sich auch in Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung häufig als zulässig. Auch mit dem Einbau von Solaranlagen können die heute bestehenden weitgehend geschlossenen Dachflächen erhalten bleiben. Da die Gestaltungsplanvorschriften indes ohnehin zu überarbeiten sind, könnte in Anbetracht der allenfalls konstruktionsbedingten Probleme und insbesondere in Anbetracht der Effizienz der Anlagen allenfalls erwogen werden, Solaranlagen vollflächig anstelle der Ziegel zuzulassen, da dies oftmals zu einem ruhigeren Erscheinungsbild der Dachflächen beiträgt. Sinnvoll wäre zudem, genau festzulegen, auf welchen Dachflächen bzw. in welchem Bereich Solaranlagen als zulässig

erscheinen. 12.2 Zur Schutzfähigkeit der Gebäude kann festgehalten werden, dass einzelne Gebäude unter Umständen einen gewissen Erneuerungsbedarf aufweisen. Es handelt sich dabei insbesondere um Anpassungen an einen modernen Wohnbedarf. Auf die Erhaltensfähigkeit der Objekte haben solche Bedürfnisse keinen Einfluss. Eine Erneuerung der Haustechnik sowie der Nasszellen und Küchen gehört beispielsweise zum üblichen Unterhalt eines Gebäudes. Da sich der Schutzzumfang zudem ohnehin im Wesentlichen auf das äussere Erscheinungsbild der Bauten und die Primärkonstruktion beschränkt, ist die Schutzfähigkeit ebenfalls ohne weiteres gegeben. Die Erhaltensfähigkeit wurde daher zu Recht nicht bestritten. 12.3 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. Wobei hier ausdrücklich auch darauf hinzuweisen ist, dass die grosszügige parkartige Umgebung, in welcher die Gebäude situiert sind und welche mit der vorliegenden Verordnung gerade bewahrt wird, den Wert der Liegenschaften durchaus auch zu steigern vermag."

E. 10.1

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 sind der Auffassung, bereits die von der Gemeinde angeordneten Schutzmassnahmen – welche von der Vorinstanz noch verschärft wurden (siehe E. 11 hiernach) – gingen zu weit. Sie rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung von § 203, § 205 und § 207 PBG, der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 BV). Sie machen zwar nicht (mehr) geltend, es handle sich bei der Swissair-Siedlung nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Sie sind jedoch der Meinung der Umfang des Schutzes der Hauptbauten sei zu gross. Namentlich bringen sie vor, der Schutz der Gebäudesubstanz, des Dachwerks und der Dachform sowie der Fassaden (Putzstruktur, Anordnung und Gestaltung von Fenstern und Türen und Lüftungsöffnungen im Dachgeschoss) gehe zu weit. Wie der Beschwerdebegründung entnommen werden kann, sind sie der Auffassung, es müssten auch Ersatzneubauten möglich sein, wobei die Siedlung mittels entsprechender Gestaltungsvorschriften ausreichend geschützt werden könne (siehe dazu E. 10.2 hiernach). Ausserdem machen sie geltend, ihre privaten Interessen an einer zeitgemässen Nutzung und Entwicklung ihrer Liegenschaften würden das öffentliche Interesse am Erhalt der Gebäudesubstanz überwiegen (siehe dazu E. 10.3 hiernach).

E. 10.2

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid im Einklang mit der kommunalen Schutzverfügung unter Hinweis auf das öffentliche Interesse am Schutz der Swissair-Siedlung richtig feststellte, wird die Siedlung nur wirksam geschützt, wenn die bestehende Gebäudesubstanz erhalten bleibt. Die äusseren Gestaltungsmerkmale der Gebäude bilden neben der Aussenraumgestaltung das wichtigste prägende Element der Swissair-Siedlung. Sie sind Ausdruck der zeittypischen architektonischen Qualität, weisen eine Vielzahl einheitlicher Gestaltungsmerkmale auf und sind unabdingbar für die Wahrung der Einheitlichkeit der Siedlung. Nur der Erhalt der Bausubstanz bietet Gewähr für die Erhaltung der prägenden Bestandteile und der Einheitlichkeit der Siedlung. Würden einzelne oder mehrere Gebäude durch Neubauten ersetzt, ginge der einheitliche Charakter verloren. Für die Identität der Siedlung sind nicht nur die Grünräume, sondern auch die

Baukörper von Bedeutung. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführenden würden die prägenden Elemente der Siedlung nicht gewahrt, wenn die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt würden. Ein blosser Volumenschutz bzw. das Zulassen von Ersatzneubauten mit entsprechenden Auflagen zur Gestaltung sind nicht geeignet, den Schutzzweck zu erfüllen. Dass der ursprüngliche Brunnen am Eingang der Siedlung ersetzt und dennoch unter Schutz gestellt wurde, ändert daran nichts.

E. 10.3

Entsprechend der richtigen Auffassung der Vorinstanz können die Gebäude der Siedlung nach einer Unterschutzstellung weiterhin zonenkonform genutzt werden. Die Vorinstanz hat anerkannt, dass die Gebäude der Siedlung unter Umständen einen gewissen Erneuerungsbedarf aufweisen. Dabei handle es sich insbesondere um Anpassungen an einen modernen Wohnbedarf. Da sich der Schutzzumfang der Hauptbauten auf die Gebäudesubstanz (Aussenwände und Balkenlagen), das Dachwerk sowie die Dachform und die Fassaden beschränkt, bleibt der Unterhalt und die Erneuerung bzw. Modernisierung der Gebäude im Inneren möglich. Von den Beschwerdeführenden ausdrücklich angesprochen wird sodann die energetische Sanierung der Gebäude. Zu Recht weisen sie darauf hin, dass die ursprüngliche Gebäudeisolation nicht dem heutigen Standard entspricht. Dies geht auch aus dem Gutachten über die Schutzwürdigkeit hervor und wurde von der Vorinstanz entsprechend gewürdigt. Die Vorinstanz hat den entscheidewesentlichen Sachverhalt auch in diesem Zusammenhang korrekt festgestellt. Wie die Beschwerdeführenden richtig ausführen, wird die Erneuerung der Schall- und Wärmeisolation durch die angeordneten Massnahmen zum Schutz der Fassaden und die von der Gemeinde gemachten Auflagen zur maximalen Dicke der Isolation erschwert und allenfalls verteuert. Dass energetische Sanierungen durch die angeordneten Schutzmassnahmen gleichsam verunmöglicht würden, ist hingegen nicht zu sehen. Eine rentable und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gebäude bleibt mit den angeordneten Schutzmassnahmen möglich. Die Abwägung der Interessen ergibt, dass das gewichtige öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung der Gebäude im angeordneten Umfang (siehe auch E. 11 hiernach) die entgegenstehenden privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwiegt. Eine Verletzung von § 203, § 205 und § 207 PBG ist in diesem Zusammenhang zu verneinen und der mit der Unterschutzstellung der Gebäude verbundene Eingriff in die Eigentumsgarantie ist im Sinn von Art. 36 und Art. 5 BV zulässig.

E. 11.1

Die Beschwerdeführenden beider Verfahren machen geltend, die Vorinstanz habe die angeordneten Schutzmassnahmen zu Unrecht noch verschärft. Sie rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung von § 203, § 205 und § 207 PBG, der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 BV). Zudem machen sie geltend, die Vorinstanz habe mit der Ausweitung der Schutzmassnahmen unzulässigerweise in den Entscheidungsspielraum der Gemeinde eingegriffen. Die Beschwerdeführenden sprechen die Formulierung der Vorinstanz in Erwägung 15 des angefochtenen Entscheids an, wonach sich der Schutzzumfang für die im Schutzzinventar verbleibenden Gebäude als zu wenig weitgehend erweise und in folgenden Punkten zu überarbeiten sei: – Erhalt der Primärkonstruktion (siehe dazu E. 11.2 hiernach). – Erhalt der Sichtbezüge im Grünraum und des einheitlichen Erscheinungsbilds der Siedlung. In dieser Hinsicht Überarbeitung betreffend die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Anbauten, Nebenbauten und Balkonanbauten sowie in Bezug auf die Umgebungsgestaltung (siehe dazu E. 11.3 ff).

hiernach). Zur Verpflichtung zum Erhalt der Primärkonstruktion äusserte sich die Vorinstanz in Erwägung 12.1 des angefochtenen Entscheids. Demnach sei mit der Schutzverfügung der Gemeinde nur das äussere Erscheinungsbild der Bauten unter Schutz gestellt worden, habe die Beschränkung auf einen reinen Fassadenschutz zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen aussen und innen zur Folge und seien deshalb auch Teile zu erhalten, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirkten.

E. 11.2

Zu Recht weist die Beschwerdeführerin des Verfahrens VB.2023.00603 darauf hin, dass gemäss der Schutzverfügung vom 24. Mai 2022 nicht das äussere Erscheinungsbild alleine unter Schutz gestellt wurde. Unter Schutz gestellt wurden unter anderem die Gebäudesubstanz der Hauptbauten (d. h. Aussenwände und Balkenlagen), das Dachwerk der Hauptbauten sowie die Dachform, die Fassaden in ihrer Erscheinung (mit der bestehenden Putzstruktur, der Anordnung der Fenster- und Türöffnungen und der Lüftungsöffnungen im Dachgeschoss sowie der Gestaltung der bauzeitlichen Fenster und Türen). Dass die von der Gemeinde hinsichtlich der Hauptgebäude der Siedlung angeordneten Schutzmassnahmen nicht zu beanstanden sind, wurde bereits aufgeführt (siehe E. 10 hiervor). Dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid betont, es sei nicht nur das äussere Erscheinungsbild, sondern auch die Primärkonstruktion der Gebäude zu erhalten, ist zwar ebenfalls nicht zu beanstanden. Eine echte Diskrepanz zur kommunalen Schutzverfügung vom 24. Mai 2022 ist allerdings nicht auszumachen, sodass der Hinweis der Vorinstanz möglicherweise folgenlos bleiben wird. Auf den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens hat dies jedoch keinen Einfluss.

E. 11.3

Die Beschwerdeführenden beider Verfahren beanstanden, dass die Vorinstanz den Grad der Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung im angefochtenen Entscheid als sehr hoch bezeichnet und gestützt darauf den Schutzzumfang ausgeweitet habe. Die Schutzwürdigkeit im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG sei zwar gegeben, sie sei jedoch nicht sehr hoch. Der Stadtrat hat in seiner Schutzverfügung vom 24. Mai 2022 zwar eine denkmalpflegerische Beurteilung und Würdigung vorgenommen und die Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG bejaht. Eine exakte Einstufung des Grads der Schutzwürdigkeit hat er jedoch nicht gemacht. Dass die Vorinstanz sich im angefochtenen Entscheid zum Grad der Schutzwürdigkeit im Gegensatz zum Stadtrat ausdrücklich und eindeutig äusserte, ist durchaus angezeigt, zumal der Schutzgrad für die von der Vorinstanz zu beurteilende Frage, welche Schutzmassnahmen anzuordnen sind, mitentscheidend war. Während die Schutzverfügung des Stadtrats Kloten vom 24. Mai 2022 eher knapp begründet war, begründete die Vorinstanz ausführlich und nachvollziehbar, weshalb sie die Schutzwürdigkeit der Swissair-Siedlung als sehr hoch einstufte (siehe E. 9.1 hiervor). Die Vorinstanz konnte sich dabei einerseits auf das überzeugende Gutachten über die Schutzwürdigkeit stützen, welches die Schutzwürdigkeit zusammenfassend folgendermassen beschreibt: "Als ehemalige Genossenschaftssiedlung des Swissairpersonals kommt der Wohnsiedlung 'im Grüt' eine geschichtliche Bedeutung zu, die weit über den lokalen Rahmen hinausgeht. In der Siedlungsanlage, aber auch in der gestalterischen Ausprägung der Einzelbauten ist die Architektur als typisch für die unmittelbare Nachkriegszeit zu werten. Besonders hoch einzuschätzen ist dabei der ungewöhnlich hohe Anteil an originaler Substanz der gesamten Überbauung. Ungewöhnliche Qualitäten sind der grosszügigen Umgebungsgestaltung mit

spannungsvollen Zwischenräumen und teils markantem Baumbestand zuzumessen. " Andererseits konnte sich die Vorinstanz über den Grad der Schutzwürdigkeit anlässlich des Augenscheins ein Bild machen. Zu Recht und ohne den aus der Gemeindeautonomie abgeleiteten Beurteilungsspielraum zu verletzen, wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Grad der Schutzwürdigkeit insbesondere mit Bezug auf die hohe wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung und das heute nur noch sehr selten weitgehend original erhalten anzutreffende Konzept der Gartenstadtsiedlung als sehr hoch zu werten sei. Was die Beschwerdeführenden einwenden, vermag diese Einschätzung nicht zu erschüttern.

E. 11.4

Die Vorinstanz begründete im angefochtenen Entscheid sodann ausführlich und nachvollziehbar, weshalb die von der Gemeinde verfügten Schutzmassnahmen hinsichtlich der Sichtbezüge im Grünraum und des einheitlichen Erscheinungsbilds der Siedlung nicht genügen (siehe E. 9.2 hiervor). Hierbei stützte sich die Vorinstanz wiederum stark auf das überzeugende Gutachten über die Schutzwürdigkeit ab. Entscheidend war für die Vorinstanz zunächst, dass gemäss der kommunalen Schutzverfügung und dem öffentlichen Gestaltungsplan bei sämtlichen Einfamilienhäusern seitlich zweigeschossige Anbauten möglich sein sollen, dass Nebenbauten von einer gewissen Grösse bei den Ein- und Doppelfamilienhäusern auch ausserhalb der im Gestaltungsplan definierten Baubereiche und zusätzlich zu allfälligen Anbauten erlaubt sein sollen und dass eine einheitliche Erscheinung von An- und Nebenbauten nicht garantiert würde. Nachvollziehbar führte die Vorinstanz aus, dass namentlich für die Gebäude im Kern der Siedlung seitliche Anbauten und frei platzierbare Nebenbauten eher ungeeignet erscheinen. Mitentscheidend war für die Vorinstanz sodann, dass auch die Mehrfamilienhäuser der Siedlung mit sehr grossflächigen zweigeschossigen Anbauten ergänzt werden dürften, dies zwar nicht seitlich, aber zum Strassenraum hin. Schliesslich wies die Vorinstanz überzeugend darauf hin, dass der geforderte Schutz der Sichtbezüge im Grünraum detailliertere Vorschriften für allfällige Balkonanbauten bei den Mehrfamilienhäusern und für die Umgebungsgestaltung bedingen würde. Mit den mit der Schutzverfügung vom 24. Mai 2022 und dem öffentlichen Gestaltungsplan angeordneten Massnahmen würden die Sichtbezüge im Grünraum unzureichend geschützt. Insbesondere indem die Gemeinde An- und Nebenbauten deutlich zu grosszügig zulassen wollte, hat sie ihren aus der Gemeindeautonomie abgeleiteten Beurteilungsspielraum bei der Anwendung von § 203 und § 205 PBG überschritten. Die Vorinstanz durfte und musste die von der Gemeinde angeordneten Schutzmassnahmen in dieser Hinsicht korrigieren, ohne den aus der Gemeindeautonomie abgeleiteten Beurteilungsspielraum der Gemeinde zu verletzen.

E. 11.5

Die Vorinstanz hat sich nicht generell gegen An- und Nebenbauten bzw. Balkonanbauten bei den Mehrfamilienhäusern ausgesprochen, sondern im Sinn des Verhältnismässigkeitsprinzips eine differenziertere Regelung gefordert. Auch mit Blick auf den Schutz der Sichtbezüge im Grünraum im von der Vorinstanz skizzierten Umfang bleibt eine rentable und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaften möglich. Die Abwägung der Interessen ergibt, dass das gewichtige öffentliche Interesse am Schutz der Sichtbezüge im Grünraum im von der Vorinstanz skizzierten Umfang die entgegenstehenden privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwiegt. Dies gilt auch für die gesamthafte Betrachtung der von der Gemeinde angeordneten und von der Vorinstanz verschärften Schutzmassnahmen. Eine Verletzung

von § 203, § 205 und § 207 PBG ist zu verneinen und der mit der Unterschutzstellung der Siedlung verbundene Eingriff in die Eigentumsgarantie ist im Sinn von Art. 36 und Art. 5 BV zulässig.

E. 12

Die Beschwerdeführerin des Verfahrens VB.2023.00603 beantragt, die von der Vorinstanz festgesetzte Gerichtsgebühr sei auf Fr. 11'000.- festzusetzen. Die Vorinstanz setzte im angefochtenen Entscheid gestützt auf § 338 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr) eine Gerichtsgebühr fest. Für die Bemessung der Gebühr verwies sie auf § 338 Abs. 2 PBG und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 GebV VGr. Sie erwog, im Lichte des Streitinteresses sei die Gerichtsgebühr auf Fr. 11'000.- festzusetzen. In Dispositiv-Ziffer IV des angefochtenen Entscheids setzte die Vorinstanz eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 15'000.- fest, ohne die Differenz von Fr. 4'000.- im Vergleich zur entsprechenden Entscheiderwägung zu begründen. In Anwendung von § 338 Abs. 2 PBG und § 3 Abs. 2 GebV VGr erscheint für das vorinstanzliche Verfahren eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 11'000.- gerechtfertigt. In diesem Punkt ist die Beschwerde im Verfahren VB.2023.00603 gutzuheissen, die Gerichtsgebühr von Fr. 15'000.- auf Fr. 11'000.- zu reduzieren und Dispositiv-Ziffer IV des angefochtenen Entscheids entsprechend abzuändern.

E. 13

Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen.

E. 13.1

Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 unterliegen. Die Beschwerdeführerin des Verfahrens VB.2023.00603 unterliegt weitgehend. Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführenden je Verfahren zur Hälfte aufzuerlegen (vgl. § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführenden des Verfahrens VB.2023.00611 haften solidarisch für ihren gesamten Anteil (vgl. § 14 VRG).

E. 13.2

In beiden Verfahren ist den Beschwerdeführenden ausgangsgemäss keine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 VRG zuzusprechen. Im Verfahren VB.2023.00603 ist dem Beschwerdegegner 1 antragsgemäss eine angemessene Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 lit. a VRG zulasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen. Soweit sich die Beschwerdegegnerschaft 2.1, 2.2 und 3 im Verfahren VB.2023.00603 vernehmen liess, wiederholte sie im Wesentlichen lediglich die im Verfahren VB.2023.00611 von den Beschwerdeführenden gestellten Anträge und ist ihr aus diesem Grund keine Parteientschädigung zuzusprechen. Den Gemeinwesen ist gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG gemäss ständiger Rechtsprechung lediglich in Ausnahmefällen, insbesondere bei ausserordentlichen Bemühungen, eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Entschädigungsberechtigung des Gemeinwesens entfällt in der Regel, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört, der Aufwand für das Rechtsmittelverfahren jenen nicht wesentlich übersteigt, den das Gemeinwesen im Rahmen des nichtstreitigen Verfahrens ohnehin erbringen musste, und die Behörden meist einen Wissensvorsprung aufweisen (VGr, 19. September 2024, VB.2023.00621, E. 10.2 mit Hinweis). Ein Ausnahmefall liegt nicht vor, weshalb dem Beschwerdegegner im Verfahren VB.2023.00611 keine Parteientschädigung zuzusprechen

ist. Ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen ist in beiden Verfahren den weiteren Mitbeteiligten.

E. 14

Da der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid einen Zwischenentscheid darstellt, ist der vorliegende Rechtsmittelentscheid seinerseits ein Zwischenentscheid im Sinn von Art. 90 ff. BGG (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 32). Er lässt sich demzufolge lediglich gemäss den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG direkt beim Bundesgericht anfechten.

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