

[nzz.ch](https://www.nzz.ch)

Neue Regeln für Bauten am See

Adi Kälin

5-6 Minuten

Der Kanton Zürich hat bisher strengere Anforderungen für das Bauen auf aufgeschüttetem Land am See angewendet. Das Bundesgericht stellt sich nun ganz klar gegen diese «Spezialbauordnung». Die Baudirektion prüft, welche Folgen dies haben könnte.

26.4.2013, 08:00 Uhr



Der Kanton Zürich hat bisher strengere Anforderungen für das Bauen auf aufgeschüttetem Land am See angewendet. Das Bundesgericht stellt sich nun ganz klar gegen diese «Spezialbauordnung». (Bild: HEINZ LEUENBERGER / Keystone)

Das sogenannte Konzessionsland war in der letzten Zeit immer wieder Gegenstand hitziger Debatten. Es handelt sich dabei um Liegenschaften auf aufgeschüttetem Land, die durch Konzessionen des Kantons zu Privateigentum wurden

– allerdings mit Einschränkungen. So muss die kantonale Baudirektion in jedem Fall über Bauprojekte mitentscheiden, und sie hat mancherorts auch zusätzliche Auflagen gemacht, etwa ein drastisches Zurückschneiden von Hecken verordnet.

Willkürlich gehandelt

Beim geplanten Bau eines Einfamilienhauses in Rüschlikon verweigerte die Baudirektion die entsprechende Bewilligung 2010, muss sich nun aber vom Bundesgericht anhören, dass sie damit das eigene Ermessen überschritten und willkürlich gehandelt hat. Es geht um Grundsätzliches: Die Richtlinien, nach denen die Baudirektion entscheidet, widersprechen laut dem Bundesgericht in manchen Punkten – etwa beim Gewässerabstand – den einschlägigen Gesetzen und bilden damit eine Art «Spezialbauordnung».

Das Bundesgericht ändert mit dem Urteil auch seine bisherige Praxis, wonach Konzessionsverweigerungen mit Verweis auf das öffentliche Interesse geschützt wurden. Die zusätzlichen Einschränkungen auf Konzessionsland seien früher tatsächlich ein gutes Mittel gewesen, um einen umfassenden Seeuferschutz zu gewährleisten. Heute stünden zu diesem Zweck die Mittel der Raumplanung sowie des Natur- und Heimatschutzes zur Verfügung. Es gehe nicht mehr an, für Konzessionsland höhere Anforderungen zu stellen, als es Gesetze und Nutzungsplanung vorsähen.

Es bleibe allerdings dem Kanton unbenommen, den Seeuferschutz generell zu erweitern – also nicht nur für Konzessionsland. Und auf jeden Fall muss die

Nutzungsplanung an die Vorschriften des neuen Gewässerschutzgesetzes angepasst werden. Das kann mit der lokalen Bau- und Zonenordnung oder mit einer kantonalen Nutzungsplanung geschehen. Vor zwei Jahren legte der Bundesrat fest, wie das neue Gewässerschutzgesetz umgesetzt und insbesondere der sogenannte Gewässerraum definiert werden soll. So muss etwa der Abstand zur Uferlinie mindestens 15 Meter betragen – bis die Kantone die Bestimmungen genau definiert haben, gilt sogar ein Abstand von 20 Metern. Diese Bestimmungen gilt es laut Bundesgericht anzuwenden, auch wenn sie erst im Verlauf des Beschwerdeverfahrens in Kraft getreten sind.

Dicht bebaut oder nicht?

Im konkreten Fall überschreitet das Bauprojekt den 20-Meter-Abstand. Es wäre zwar zonenkonform, aber sicher nicht standortgebunden, wie das ebenfalls verlangt wird. Grundsätzlich ist damit der Bau des Einfamilienhauses unzulässig. Es bleibt aber noch eine einzige Möglichkeit: Wenn die Umgebung dicht bebaut ist, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden – wenn dem keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, wie etwa der Hochwasser- oder der Naturschutz. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde gut und weist die Baudirektion an, diese Frage nun zu beurteilen.

Diese Dichte zu belegen, dürfte nicht einfach werden: In einem parallel laufenden Fall hat dies das Baurekursgericht kürzlich jedenfalls verneint. Die Baudirektion hatte argumentiert, man müsse eben die dichte Bebauung

bergseits der Seestrasse in die Betrachtung einbeziehen. Letztlich bekam aber der Schweizer Heimatschutz recht, der die Uferzone separat betrachtet haben wollte. Die Ausnahmewilligung der Baudirektion wurde deshalb wieder aufgehoben. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, weshalb die kantonale Baudirektion nichts dazu sagt.

Kanton prüft Richtlinien

In einem Communiqué hat die Baudirektion am Donnerstag allerdings auf das Urteil des Bundesgerichts reagiert und mitgeteilt, dass sie die Bestimmungen und die Praxis zum Konzessionsland nun überprüfen werde. Sie verweist auch darauf, dass die entsprechenden Richtlinien aus dem Jahr 1995 von verschiedenen Gerichten immer geschützt worden seien. Und sie erinnert daran, dass etwa das Raumplanungsgesetz des Bundes, das kantonale Planungs- und Baugesetz und das kantonale Wasserwirtschaftsgesetz verlangten, dass See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden. Welche Auswirkungen das Urteil hat, ist noch offen.