

24. September 2015

Bauen am Seeufer: Gemeinden erhalten mehr Kompetenzen

Die kantonalen Gesetze für über 50 Kilometer Konzessionsland am Zürichsee sind veraltet. Nun sollen «Uferzonen» die Qualität der Bebauung und den Zugang für alle verbessern.



Für das Land zwischen Seestrasse oder Bahnlinie und dem Seeufer sollen neue Gestaltungsregeln gelten. Betroffen sind rund 72 Hektaren Wohnzonen. Bild: Sabina Bobst

Das Bauen am Zürichseeufer soll mit einem neuen Verfahren geregelt werden. Ziel ist es, ein möglichst schlankes, aber wirksames kantonales Regulierungsregime zu entwickeln, wie es am Mittwoch bei einem Hintergrundgespräch der Baudirektion hiess. Auf Grundlage dieser «Uferbereichsplanung» soll die Bewilligungskompetenz für Baugesuche in Zukunft bei den Gemeinden liegen.

Die Gemeinden legen in einem «Uferzonenplan» die Anforderungen an die Gestaltung fest. Siese soll gemäss der kantonalen Baudirektion eine hohe Qualität aufweisen und die Zugänglichkeit zum Ufer und der Durchblick auf den See verbessern. Die Eckwerte dafür werden im kantonalen Richtplan, in den regionalen Richtplänen und in der Bau- und Zonenordnung definiert.

Als Uferbereich gelten die Bauzonen zwischen der Seestrasse beziehungsweise der Bahnlinie und dem Seeufer. Damit sind insgesamt rund 72 Hektaren Wohnzonen betroffen, 35 Hektaren sind Konzessionsland.

Bisherige Richtlinie willkürlich

Bis zu einem Bundesgerichtsentscheid im März 2013 hatte die Baudirektion das Bauen auf aufgeschüttetem Land in den sogenannten Konzessionsrichtlinien geregelt. Diese relativ einfachen und nur zwei Seiten umfassenden Richtlinien galten auf über 50 Kilometer Länge am Zürichseeufer.

Das Bundesgericht stufte diese Spezialbauordnung jedoch als willkürlich ein. Sie darf daher nicht mehr angewendet werden. Ein Postulat im Kantonsrat vom Juli 2013 forderte daraufhin vom Regierungsrat, neue gesetzliche Grundlagen zu schaffen. Weitreichende Auswirkungen hat ausserdem das neue Gewässerschutzgesetz.

Der Bundesrat hat darin unter anderem festgelegt, dass der Abstand zur Uferlinie mindestens 15 Meter betragen muss. In einer Übergangszeit, bis die Kantone die Bestimmungen genau definiert haben, sind es sogar 20 Meter. Ausnahmen gelten jedoch in dicht bebauten Gebieten.

Empfehlungen erarbeitet

In einem Workshopverfahren hat der Kanton nun unter Einbezug der betroffenen Regionen und Gemeinden Empfehlungen für die künftige Nutzung und Bebauung des Seeufers erarbeitet. Das Bauen am Zürichseeufer soll sich aus dem Bestand ergeben und eine hohe Qualität aufweisen. Dabei muss die Zugänglichkeit zum Ufer und der Durchblick auf den See verbessert werden.

Strukturprägend ist die Seestrasse und deren Bezüge zum Ufer. So wird zwischen drei Prinzipien unterschieden: Ortsdurchfahrt, Parkstrasse und Uferstrasse. So soll bei einer Uferstrasse der Durchblick zum See mindestens 50 Prozent ausmachen und die Gebäude maximal 15 Meter breit sein.

Die gestalterischen Anforderungen, die Zugänglichkeit zum See und die Baubereiche sollen in einem «Uferzonenplan» analog zu einem Kernzonenplan auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung erfasst werden. Die Eckwerte dafür werden im kantonalen Richtplan, in den regionalen Richtplänen und in der Bau- und Zonenordnung definiert.

Schliesslich soll der Uferzonenplan auch noch mit den bestehenden Landanlagekonzessionen, der Revitalisierungsplanung und der Festlegung des Gewässerraums, koordiniert werden. Ob im Planungs- und Baugesetz die Uferzone als neuer Zonentyp eingeführt wird, ist noch offen.

Ebenfalls noch nicht geklärt ist, wie man mit den bestehenden Konzessionsbestimmungen umgeht. Keinen Einfluss auf die Überlegungen hatte der **Seeuferweg**. Dieser ist Bestandteil des regionalen Richtplans.

Die Vernehmlassungen für die Änderung des kantonalen Richtplans und die Anpassungen des Planungs- und Baugesetzes sollen im Verlauf des nächsten Halbjahrs stattfinden. (lop/sda)

(Erstellt: 24.09.2015, 10:08 Uhr)