

## Die Seeufer erhalten eigenen Bauzonentyp

Die Uferzone am Zürichsee wird als neuer Zonentyp im Planungs- und Baugesetz eingeführt. Das schlägt die Baudirektion des Kantons Zürich vor, um das Planen und Bauen am Uferstreifen neu zu regeln.



Für das Planen und Bauen am Zürichseeufer gelten bald neue Bestimmungen. Bild: Archivbild, Sabine Rock

Von Christian Dietz-Saluz. 24.09.2015

Tragen Sie mit [Hinweisen](#) zu diesem Artikel bei oder melden Sie uns [Fehler](#).

An den Ufern des Zürichsees gelten in Zukunft beim Planen und Bauen klarere Regeln. Und diese sollen vor allem die Gemeinden und nicht mehr die kantonale Baudirektion aufstellen. Ziele sind unter anderem eine verbesserte Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren sowie ein erhöhter Öffentlichkeitsgrad des Uferraums – also Sicht auf den See oder Zugang zum See.

Den Stein ins Rollen zum Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer» brachte das Bundesgericht. Es pfiff 2013 und 2014 zweimal den Kanton Zürich zurück, weil er einer privaten Bauherrin in Rüschlikon die Bewilligung für einen Bau am Seeufer verwehrt. Das Verfahren ist übrigens noch immer hängig.

## **Musterreglement erstellt**

Ausserdem veranlassten das 2013 vorgestellte Leitbild «Zürichsee 2050» sowie das revidierte Gewässerschutzgesetz nach Anpassungen der Rahmenbedingungen für das Bauen am Ufer. Daraufhin hat der Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und der regionalen Planungsverbände überprüft, welche Spielräume für das Bauen auf privaten Grundstücken im Uferbereich des Zürichsees gelten sollen.

Als Uferbereich werden die Bauzonen zwischen der Seestrasse beziehungsweise Bahnlinie und dem Zürichsee verstanden. In Workshops wurden Empfehlungen ausgearbeitet für die künftige Bebauung und Nutzung dieses Bereichs. Resultat ist ein Musterreglement. Es beschreibt Bauabstandslinien zum Ufer, Gebäudehöhe, Ausrichtung des Dachfirstes, Umgebungsbepflanzung, Durchblick und Zugänglichkeit.

## **Von Fall zu Fall regeln**

Entscheidender Unterschied zum bisherigen Bewilligungsverfahren ist, dass in Zukunft nicht mehr der Kanton das Sagen hat. Vielmehr sollen die Gemeinden festlegen, was wie und wo baulich im Gewässerraum möglich ist. Dazu soll das Planungs- und Baugesetz (PBG) um ein neues Planungsinstrument erweitern: Die Uferzone. Analog der Kernzone haben Baugesuche dort strengen Auflagen zu folgen.

Ganz gibt der Kanton seine Hoheit über das Zürichseeufer nicht auf. Er legt im kantonalen Richtplan die Lage der Uferzonen und die Grundprinzipien fest. An die Regionen wird der Auftrag formuliert, in den regionalen Richtplänen weitere Konkretisierungen zu treffen. Die Details liegen in der Hand der Gemeinde. So kann auf örtliche Verhältnisse individuell eingegangen werden. Denn ob zukünftig ein Mindestabstand zum Ufer von 15 Meter gilt, entscheidet sich von Fall zu Fall. Und wenn die Umgebung als dicht verbaut eingestuft wird, gelten andere Vorschriften als bei lockerer Uferbebauung.

## **In drei bis fünf Jahren**

2016 beginnt der politische Prozess mit dem Vernehmlassungsverfahren. Die kantonale Baudirektion rechnet mit der Umsetzung des Projekts «Planen und Bauen am Zürichseeufer» in drei bis fünf Jahren. «Wir sind zuversichtlich, dass die Regionen das Projekt zügig umsetzen», sagt Balz Thalmann, stellvertretender Abteilungsleiter Raumplanung in der kantonalen Baudirektion.

Keinen Einfluss hat das Projekt auf den Seeuferweg. Dieser bleibt wie bisher Teil des regionalen Richtplans. Wo der Seeuferweg festgelegt ist, müssen die Gemeinden bei der Ausarbeitung der Uferzonen diesen berücksichtigen. Ebenfalls unverändert bleibt der Einfluss des Kantons bei den grossen Konzessionslandnutzern Chemie Uetikon und Giessen Wädenswil. ()

(Erstellt: 24.09.2015, 08:02 Uhr)