



ÜBERSICHT

Änderungen beim Konzessionsland

Bundesgericht verordnet neue Regeln für Bauten am See

Übersicht Dossier: [Zürcher Städtebau](#) Heute, 08:00



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 EUENBERGER / Keystone)

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.

Empfehlen 1

Twittern 7

+1 2



Adi Kälin

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».

LESERTREND

NEUSTE GELESEN KOMMENTIERT

Neun Tote bei Anschlag auf Moschee

News-Ticker Vor 7 Minuten

Der eine oder der andere

Änderung des Umwandlungssatzes ohne Volkes Zustimmung

Ein Kompromiss bei der IV-Revision in Sicht

Jenny Erpenbeck erhält Breitbach-Literaturpreis

KENNEN SIE ZÜRICH?

Das Bildrätsel auf nzz.ch

Folge 16: Blick gen Alpen



Wir haben unser Bildarchiv durchforstet: Wissen Sie, was auf den alten Zürcher Ansichten zu sehen ist? Rätseln Sie mit. [Mehr](#)

WEBCAM



Live vom Bellevue

TOP JOBS

Geschäftsführer Bern (m/w)
Jörg Lienert AG



Head of Regional Center of Competence

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 Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligung 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.

Bundesgericht: Urteil 1C_41/2012 vom 28. 3. 13. Baurekursgericht: Urteil 45+46/2013 vom 26. 3. 13.

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte
Wissenschaften

Oberarzt Radiologie

St. Claraspital AG

International Controller (w/m)

Matthias Döll GmbH

Verkaufsingenieur Aussendienst Automation, Motors & Drives(m/w)

ABB Schweiz AG

Fachspezialist Vertriebsmarketing (m/w)

Sanitas

Stichwort



jobs.nzz.ch

Zum Stellenmarkt

ZÜRCHER KREATIONEN

Design, Mode und Kunsthandwerk

Das Etui Max der Leder-Tüftlerin Sasha
Reolon



Brille, Schreibstifte oder
Schminkutensilien: Damit in der
Handtasche alles seinen Platz hat, gibt es
das Etui Max des Labels Reolon. [Mehr >](#)

INTERVIEW STADTRATSWAHLEN

Die bewegten Bilder der NZZ

Richard Wolff ist überraschend Wahlsieger



Richard Wolff (al.) erbt den Sitz von
Martin Vollenwyder (fdp.). Der 55-
Jährige hat sich im zweiten Wahlgang
überraschend äusserst knapp gegen
seinen Kontrahenten Marco Camin
(fdp.) durchgesetzt. [Mehr >](#)