

Planungsverfahren angestossen

Neue Regeln für das Bauen am Seeufer

Das Bundesgericht hat die bisherigen kantonalen Richtlinien für das Bauen am Zürcher Seeufer als willkürlich beurteilt. Der Kanton stösst deshalb eine Planung an, die den Gemeinden mehr Einfluss sichert.

von **Adi Kälin** 24.9.2015, 08:09 Uhr



Ein Bauprojekt in diesem Uferbereich in Rüschlikon gab den Anstoss für zwei folgenreiche Bundesgerichtsentscheide. (Bild: Karin Hofer / NZZ)

Bis vor kurzem gab es klare Regeln, wie am Seeufer gebaut werden darf – vor allem, wenn es sich um sogenanntes Konzessionsland handelte. Dieses Land war im 19. Jahrhundert durch Aufschüttungen gewonnen worden, in der Zwischenzeit aber längst in Privatbesitz übergegangen.

Dennoch schrieb der Kanton den Besitzern bis ins Detail vor, wie sie bauen durften, im Einzelfall aber beispielsweise auch, wie stark sie ihre Hecken zur Strasse hin schneiden mussten. Die Art der Bebauung, der minimale Durchblick und die Abstände zum Seeufer waren in den 1995 erlassenen Richtlinien minutiös geregelt.

«Willkürliches» Regelwerk

[In einem Urteil zu einem geplanten Einfamilienhaus in Rüschlikon hob das Bundesgericht dieses Regelwerk auf](#) – weil es gegen einschlägige gesetzliche Bestimmungen verstosse und eine eigentliche «Spezialbauordnung» ohne gesetzliche Grundlage sei. Um das Seeufer zu

schützen, stünden heute Mittel der Raumplanung sowie des Natur- und Heimatschutzes zur Verfügung, hiess es im Urteil. Vor allem aber müsse die Nutzungsplanung an das neue Gewässerschutzgesetz angepasst werden. Das Urteil des Bundesgerichts hat die Baubewilligungsverfahren stark erschwert: Heute braucht es in jedem Einzelfall eine umfassende Interessenabwägung der kantonalen Baudirektion. Es gibt nämlich, wie das Bundesgericht [in einem zweiten Entscheid zum gleichen Uferstreifen](#) erklärte, kein allgemein gültiges Bauverbot innerhalb eines bestimmten Uferstreifens. Entscheidend ist die Frage, wie dicht die Umgebung schon bebaut ist.

Nun will die Baudirektion das Verfahren wieder vereinfachen und vereinheitlichen – und gleichzeitig die Interessen der Öffentlichkeit einbringen, wie sie im «Leitbild Zürichsee» formuliert sind. Es geht beispielsweise darum, dass die Bauten am See so gestaltet sein müssen, dass sie sich gut in die Landschaft einfügen und zu den Nachbarhäusern passen. Ausserdem soll die Bebauung direkt am Ufer locker sein und den Durchblick zum See erlauben.

In einem Workshop-Prozess sind nun zusammen mit den Gemeinden und den interessierten Planungsregionen Grundsätze für die weitere Planung erarbeitet worden, die genau in diese Richtung zielen. So soll etwa bei relativ schmalen Grundstücken direkt am Ufer der See sichtbar bleiben. Mindestens die halbe Breite des Areals soll unbebaut bleiben, die Breite des Gebäudes darf höchstens 15 Meter betragen. Und auch die Büsche und Pflanzen sollen die Sicht von der Seestrasse her nicht völlig einschränken.

Die Gemeinden entscheiden

Am Ende des Planungsprozesses, der allerdings einige Jahre dauern dürfte, sollen diese Prinzipien in die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden eingeflossen sein. Ähnlich wie bei den Kernzonen soll es dann sogenannte Uferzonenpläne geben. Die Gemeinden sollen künftig auch über Baugesuche entscheiden. Der Kanton wäre nur noch in seltenen Fällen für Ausnahmegewilligungen zuständig.

Bis es allerdings so weit ist, braucht es noch ein aufwendiges politisches Verfahren: Das Planungs- und Baugesetz muss um einen Passus zu Bauten am Seeufer ergänzt werden, kantonale und regionale Richtpläne brauchen entsprechende Änderungen. Zudem muss der Kanton, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, den sogenannten Gewässerraum festlegen, aus dem sich die Abstände von den Bauten zum See ergeben. Im Prinzip schreibt das eidgenössische Gewässerschutzgesetz einen Abstand von mindestens 15 Metern vor (in einer Übergangsphase sogar 20 Meter). Doch kann dieser Abstand unterschritten werden, wenn die Umgebung schon dicht bebaut ist. Was im Moment vorliegt, ist «ein Zwischenergebnis», wie Balthasar Thalmann, der stellvertretende Leiter der Abteilung Raumplanung in der Baudirektion, erklärt. Als Nächstes folgt nun die Vernehmlassung zu den Änderungen im PBG und im Richtplan.

Wie es mit dem geplanten Bau eines Einfamilienhauses in Rüschtikon weitergeht, das den Anstoss für die beiden folgenreichen Bundesgerichtsurteile gab, ist übrigens nach wie vor offen: Die Sache wurde vom Gericht zur umfassenden Beurteilung an den Kanton zurückgewiesen – allerdings mit dem deutlichen Hinweis, dass eine Bewilligung wegen der dicht bebauten Nachbarschaft möglich sein muss. Entschieden hat die Baudirektion noch nicht.