

# Neuer Wachhund für Zürichs Privilegierte

Der Kanton darf bei Neubauten am Zürichseeufer nicht mehr mitreden. Stattdessen sollen nun die Gemeinden dafür sorgen, dass dort nicht übertrieben wird.



Bei Umbauten mischte sich hier bis anhin der Kanton ein: Villen am Seeufer in Zollikon. Bild: Carophoto

Der Zürichsee verblüfft sogar Besucher aus New York. Die haben ihren Central Park im Herzen Manhattans, aber Zürich toppt das locker: «Ihr habt einen See im Zentrum!» Das Missverständnis bringt eine Wahrheit zum Ausdruck, die dem Einheimischen entgeht, weil ihm das Wissen um Gemeindegrenzen den Blick verstellt: Dieser See ist von einer Stadt umgeben. Er ist «Teil der urbanen Wohnlandschaft», wie Experten der [Zürcher Baudirektion](#) in einem Bericht festhalten, mit einem «fast durchgehend» menschengemachten Uferbereich.

---

## «Der Morgen» jetzt abonnieren

Unser Newsletter liefert Ihnen täglich ab 7 Uhr kurze und verlässliche Nachrichtenüberblicke und die besten Beiträge aus der «Tages-Anzeiger»-Redaktion.

Ihre E-Mail Adresse

Senden

Mit dem Klick auf «Senden» akzeptieren Sie unsere [AGB- und Datenschutzrichtlinien](#).

---

Jetzt soll es neue Regeln geben, wie an diesem urbanen Ufer gebaut werden darf. Die Baudirektion hat heute Freitag eine entsprechende Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in die Vernehmlassung geschickt. Demnach soll jede Seegemeinde künftig eine sogenannte Uferbereichsplanung entwerfen, die ihre Bau- und Zonenordnung ergänzt. Das ist eine kleine Revolution, denn bisher hatte der Kanton bei Bauten am See das Sagen. Genauer: das nicht gerade bauaffine Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Awel), das zur Baudirektion von Markus Kägi (SVP) gehört.

## Hecken stutzen, Stockwerke reduzieren

Hintergrund dieser ungewöhnlichen Praxis war, dass 95 Prozent des Seeufers aus Land bestehen, das im 19. und frühen 20. Jahrhundert künstlich aufgeschüttet wurde. Da war also früher mal See, und weil dieser kantonales Hoheitsgebiet ist, hat sich der Kanton seinerzeit bei der Vergabe der Landanlagekonzessionen weitgehende Rechte vorbehalten. Das Eigentum der Privilegierten in der ersten Reihe ist dadurch eingeschränkt. Wer immer dort bauen wollte, musste nicht nur eine Bewilligung der Gemeinde haben, sondern auch noch beim Kanton antraben.

---

Marius Huber

Redaktor Zürich

@tagesanzeiger 13.05.2017

---

## Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen

---

Die Kantonsbeamten nutzten diese Macht, um die öffentlichen Interessen zu wahren, indem sie der Bautätigkeit am Ufer Grenzen setzten. Aufgrund interner Richtlinien liessen sie etwa Hecken stutzen, die den Blick auf den See behinderten, begrenzen die Stockwerkzahl oder sicherten dem Kanton im Gegenzug für die Baubewilligung ein Wegrecht durch den Vorgarten. Der Protest der Bauherren war lange vergeblich, die Gerichte stützten diese Praxis – bis im Frühling 2013.

### **Bundesgericht erzwingt Neuordnung**

Dann aber entschied das Bundesgericht in einem Streit um einen Hausbau in Rüslikon, eine solche «Spezialbauordnung» sei nicht mehr zulässig. Die Regelungsdichte sei inzwischen gross genug, dass sich die öffentlichen Interessen am Seeufer auch ohne schützen liessen, dank Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutzgesetz sowie den Mitteln von Natur- und Heimatschutz.

Die Seegemeinden sollen in ihren neuen Uferbereichsplanungen drei Dinge festlegen.

- Erstens, in welchem Bereich der Grundstücke gebaut werden darf. Das Gewässerschutzgesetz gibt vor, dass die ersten 15 Meter hinter der Uferlinie tabu sind. In dicht bebautem Gebiet darf man allerdings näher ans Wasser rücken, und die Experten des Kantons gehen davon aus, dass dies am Zürichsee relativ häufig der Fall sein wird. Die Richtlinien dazu sind noch nicht fertig festgelegt. Die Umsetzung liegt zurzeit noch beim Kantonsrat.
- Zweitens sollen die kommunalen Uferbereichsplanungen vorgeben, wie gross die Häuser am See sein dürfen, wie sie gestaltet sein sollen und in welche Richtung der Dachfirst zeigt.
- Drittens ist festzuschreiben, dass der See von der Seestrasse aus möglichst oft sichtbar bleibt. Wo die Strasse nah am Ufer verläuft, soll laut einem Vorschlag der Baudirektion die Hälfte jedes Grundstücks solche Durchblicke bieten. Wo sich die Strasse vom Ufer entfernt, sinkt dieser Wert.

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 12.05.2017, 09:49 Uhr

### **Ist dieser Artikel lesenswert?**

Ja

Nein