



**Baudirektion Kanton Zürich**  
**Amt für Raumentwicklung**

# Planen und Bauen am Zürichseeufer

**Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe  
Pfannenstil vom 30. September 2015**

**Balthasar Thalmann**



## Ausgangslage - Beweggründe

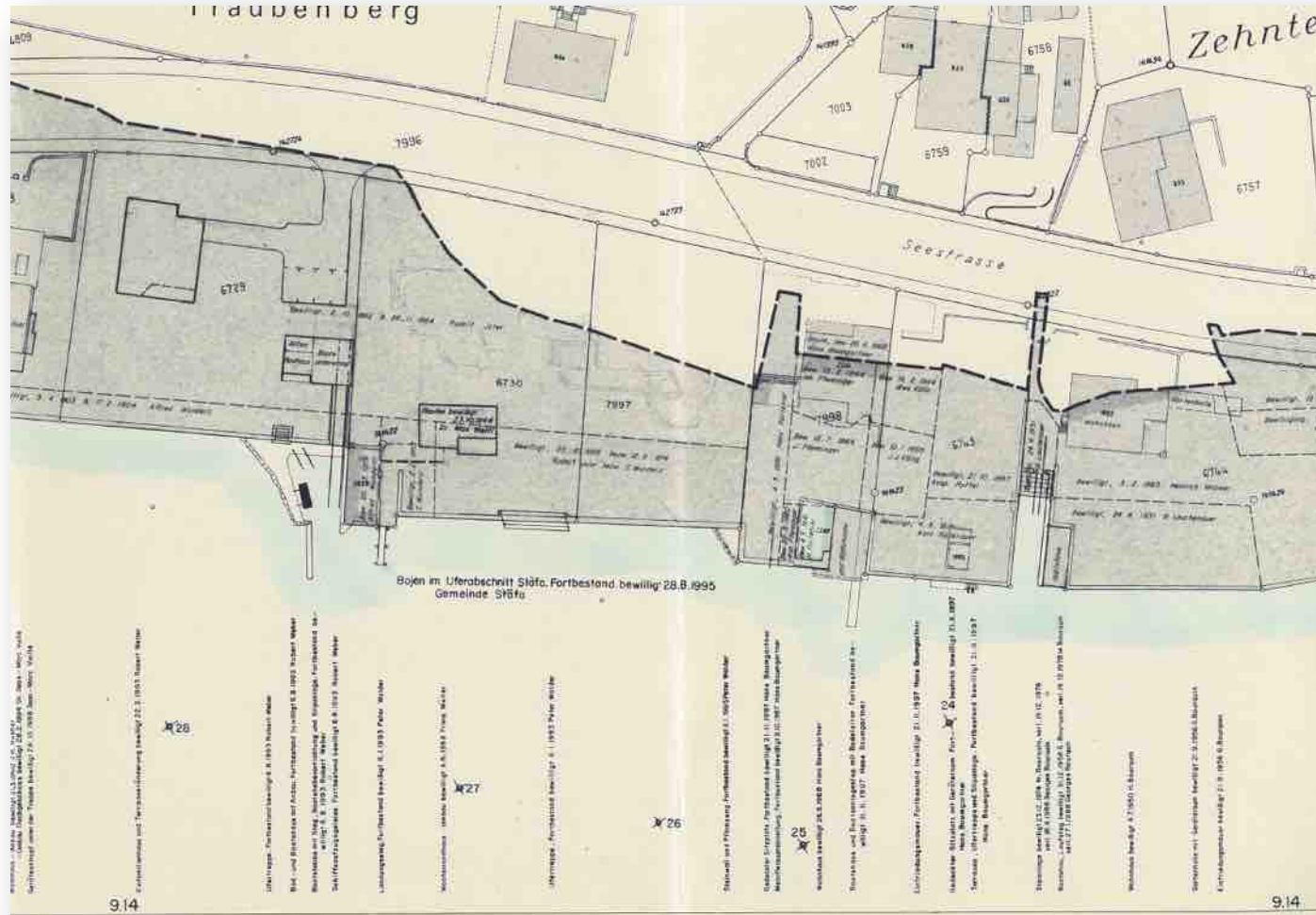
- Leitbild Zürichsee 2050 wurde am 27. Juni 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt
- Künftiger Umgang mit Konzessionsland ist Folgeprojekt des Leitbilds Zürichsee 2050



## **Ausgangslage - Beweggründe**

- Bundesgericht beurteilt Anwendung des Konzessionsrichtlinien als willkürlich (Entscheid vom 28. März 2013)
- Gewässerschutzgesetz: Der Uferstreifen beträgt 20m (später Gewässerraum 15m); in dicht überbauten Gebieten kann dieser den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, bzw. zonenkonforme Bauten können bewilligt werden.

# Konzessionsland



# Konzessionsrichtlinie



**AWEL** Amt für  
 Abfall, Wasser, Energie und Luft  
 Abteilung Wasserbau

## Höhenbegrenzung und Gewässerabstand bei Neu-/Umbauten auf Landanlagen

### Kurzbeschreibung

Mit Verfügung vom 7. Juli 1995 erliess die Baudirektion die Richtlinie für konzessionsrechtliche Bewilligungen bei baulichen Veränderungen auf Landanlagen am Zürichsee (so genanntes Konzessionsland). Diese bezweckt unter anderem, angemessene Durchblicke vom und zum See zu gewährleisten, den Siedlungsrand zum See hin abgestuft zu gestalten und einen genügenden Gewässerabstand zu sichern. Folgendes illustriert und erläutert die Festlegungen der Richtlinie für Bauvorhaben.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Ausgangslage/Problemstellung

Die Richtlinie erlaubt für 'zweigeschossige' Bauten die Unterschreitung des Gewässerabstandes von 18 m bis auf 8 m.

Nach § 279 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) wären für 'zweigeschossige' Bauten maximale Gesamtgebäudehöhen von rund 16 m möglich. Dies ist für Gebäude am Ufer des Zürichsees zu hoch und entspricht nicht der Absicht der Richtlinie 'Zweigeschossigkeit' im Sinne der Richtlinie wird daher im Folgenden genauer definiert.

Bei Bauvorhaben im Gewässerabstand von 8 m bis 18 m muss, wo sinnvoll, ein Wegrecht für den Seeuferweg gesichert werden.

#### 1.2 Ziel

Die Höhen von Bauten nahe am Seeufer sind niedrig zu halten. Gebäude auf Landanlagen sollen höchstens *zwei in Erscheinung tretende Geschosse* mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen aufweisen, wenn sie den Gewässerabstand von 18 m unterschreiten. Dabei darf eine bestimmte sichtbare Gesamthöhe nicht überschritten werden. Mit der Höhenbegrenzung wird ein abgestuftes Siedlungsrand zum See hin angestrebt. Quergebäude, hohe Gebäudefronten im Uferbereich sind zu vermeiden.

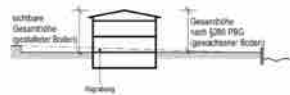
Zudem ist der geforderte Gewässerabstand von mindestens 8 m so freizuhalten, dass auch nach der Realisierung eines Seeufer-

wegs die Privatsphäre angemessen gewahrt bleibt.

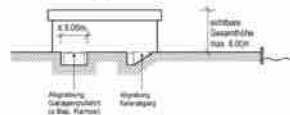
### 2. Höhenbegrenzung

#### 2.1 Sichtbare Gesamthöhe

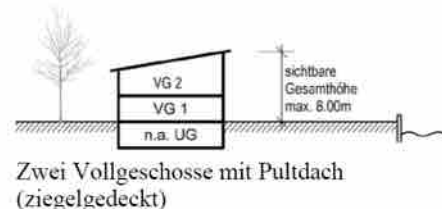
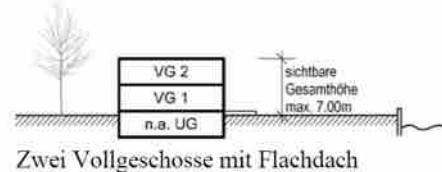
Als sichtbare Gesamthöhe gilt die grösste Höhe zwischen dem gestalteten Boden und dem höchstgelegenen Punkt des Gebäudequerschnittes. Durch Abgrabungen sichtbar werdende Fassadenteile sind der maximal zulässigen Gesamthöhe anzurechnen. In der Regel werden Geländerveränderungen von max. 0.5 m Höhe toleriert.



Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Abgrabungen für Kellerzugänge sowie für max. 5 m breite Ein- und Ausfahrten zu Garagen, die vom See abgewandt sind. Mit letzterem wird eine Doppelgarage oder eine Rampe im Gegenverkehr ermöglicht.



Die maximal zulässige Gesamthöhe ist von der Geschoszahl und der Dachform abhängig. Folgende Grundmuster veranschaulichen dies:



### 3.1 Gestaltungsanforderungen

Seeufer sind immer landschaftlich empfindliche Lagen. Schlecht oder auffällig gestaltete Gebäude fallen besonders auf. Bauten, Anlagen und Umschwung auf Landanlagen haben daher höhere Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung zu erfüllen als solche im Innern des Siedlungsgebietes. Als Massstab gelten die Anforderungen an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG, die eine besonders gute Gestaltung verlangen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Kriterien „Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung“ und „kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck“.

### 3.2 Gebäude teilweise in der Landanlage

Es kommt immer wieder vor, dass nur Teilflächen von Bauten oder Baugrundstücken



## Ausgangslage - Beweggründe

- Postulat Klärungsbedarf beim Konzessionsland
- Ziel: Prüfung einer neuen gesetzlichen Grundlage zur Gewährleistung der mit den bisherigen Richtlinien verfolgten öffentlichen Interessen

Zell und Zürich, 8. Juli 2013

KR-Nr. 224/2013

**P O S T U L A T** von Markus Schaaf (EVP, Zell), Monika Spring (SP, Zürich) und Esther Guyer (Grüne, Zürich)

betreffend Klärungsbedarf beim Konzessionsland

Der Regierungsrat wird ersucht, für die Erteilung von Konzessionen für bauliche Änderungen oder Neubauten auf Konzessionsland neue gesetzliche Grundlagen zu schaffen, mit welchen die mit den bisherigen Richtlinien der Baudirektion verfolgten öffentlichen Interessen (Uferschutz, Landschafts- und Naturschutz, Zugänglichkeit des Sees, städtebauliche und ästhetische Interessen, Gewährleistung der Sichtbezüge zum See usw.) gewährleistet bleiben. Der Regierungsrat wird im Weiteren ersucht zu prüfen, welche geeigneten Anordnungen und Massnahmen getroffen werden müssen in der Übergangszeit, bis die neue gesetzliche Regelung in Kraft ist.

Markus Schaaf  
Monika Spring  
Esther Guyer

224/2013

### Begründung:

Das Bundesgericht hat kürzlich im Zusammenhang mit einem Baugesuch für ein Einfamilienhaus am Zürichsee einen Entscheid mit weitreichenden Folgen für Bauten auf aufgeschüttetem Konzessionsland gefällt (Urteil 1C\_41/2012 vom 28. März 2013). Das höchste Gericht hat entschieden, dass die Richtlinien der Baudirektion Zürich betreffend Konzessionsland («Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten vom 7.7.1995» und «Merkblatt Höhenbegrenzung und Gewässerabstand bei Neu-/Umbauten auf Landanlagen vom 1.12.2008») nicht auf ausreichenden gesetzlichen Grundlagen beruhen würden. Begründet wird dies vor allem damit, dass unterdessen neue gewässerschutzrechtliche Vorschriften des Bundes in Kraft getreten seien. Mit diesem Entscheid wird die ganze, jahrzehntelang im Kanton Zürich praktizierte und auch von den Gerichten geschützte Ordnung der Landanlagen in Frage gestellt.

Mit den erwähnten Richtlinien werden auch andere, weitergehende öffentliche Interessen verfolgt als mit den neuen gewässerschutzrechtlichen Vorschriften. Es ist deshalb sicherzustellen, dass auch die übrigen öffentlichen Interessen (v.a. Schutz des ortsbaulich empfindlichen Seeufers, städtebauliche Interessen, einheitliche Praxis der ufernahen Bebauung, Zugänglichkeit des Sees, Gewährleistung der Sichtbezüge usw.) gewährleistet bleiben. Hierzu bedarf es einer Überführung der bisherigen (rechtsstaatlich als ungenügend beurteilten Richtlinien) in Gesetzesrecht.

Bis diese rechtlichen Grundlagen erarbeitet und in Kraft gesetzt sind, muss gewährleistet sein, dass keine baulichen Änderungen erfolgen oder Neubauten erstellt werden, die der alten und der neu festzulegenden Ordnung widersprechen. Aus diesem Grund sind für diese Übergangszeit geeignete Anordnungen und Massnahmen zu treffen, damit eine negative Präjudizierung verhindert werden kann.



## Ausgangslage - Beweggründe

- Bundesgerichtsentscheid Rüschlikon II:
  - Verneint absolutes und allgemein gültiges Bauverbot.
  - Anforderungen an den Gewässerraum kann Rechnung getragen werden, indem nur landschaftsverträgliche Bauvorhaben bewilligt werden, sowie Zugänglichkeit sichern
  - Baudirektion hat umfassende Interessenabwägung vorzunehmen



# Mengengerüst

## Wohnzonen

72 ha

100%



Konzessionsland

35 ha

ca. 50 %

Gewässerraum 20m

19 ha

ca. 35 %

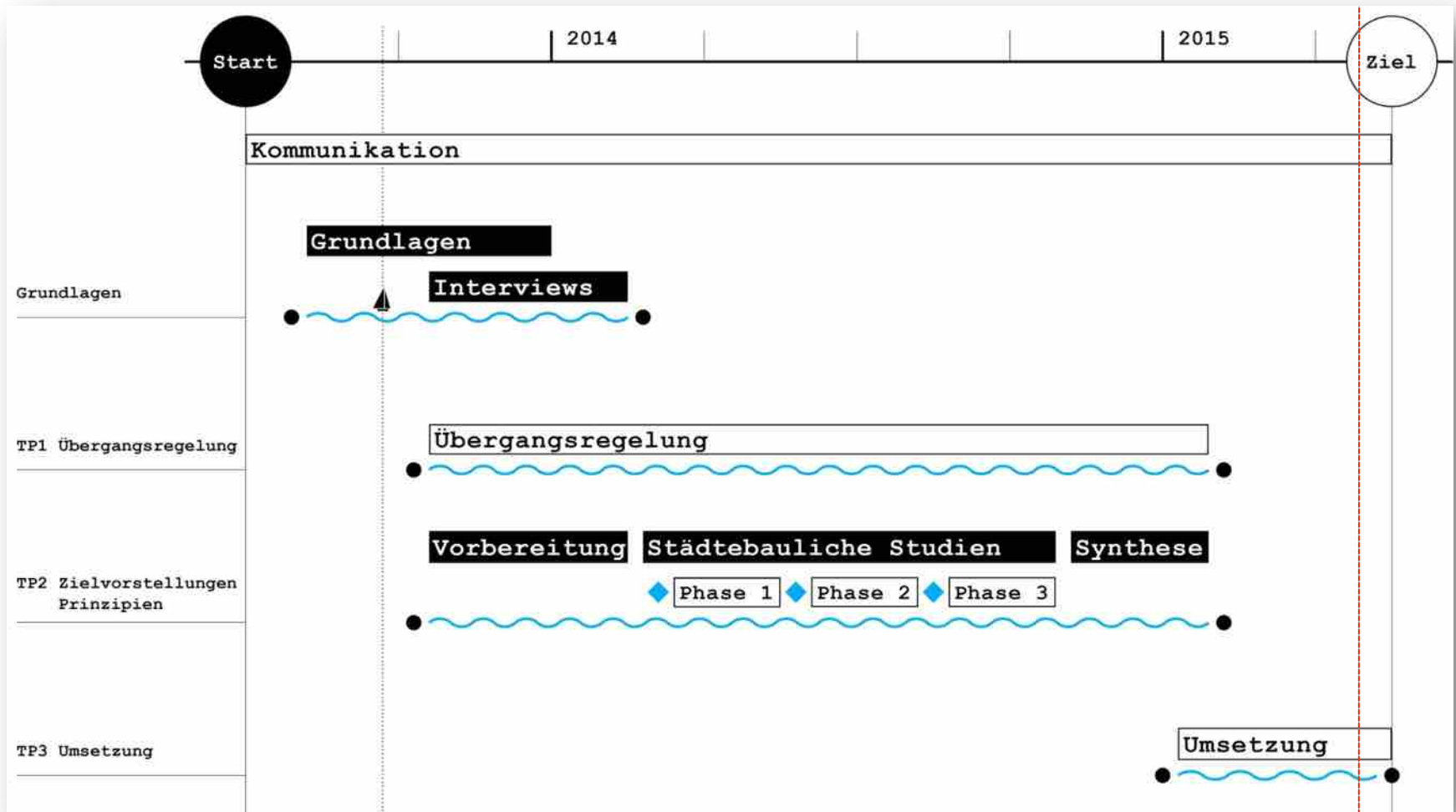
Gewässerraum 15m

26 ha

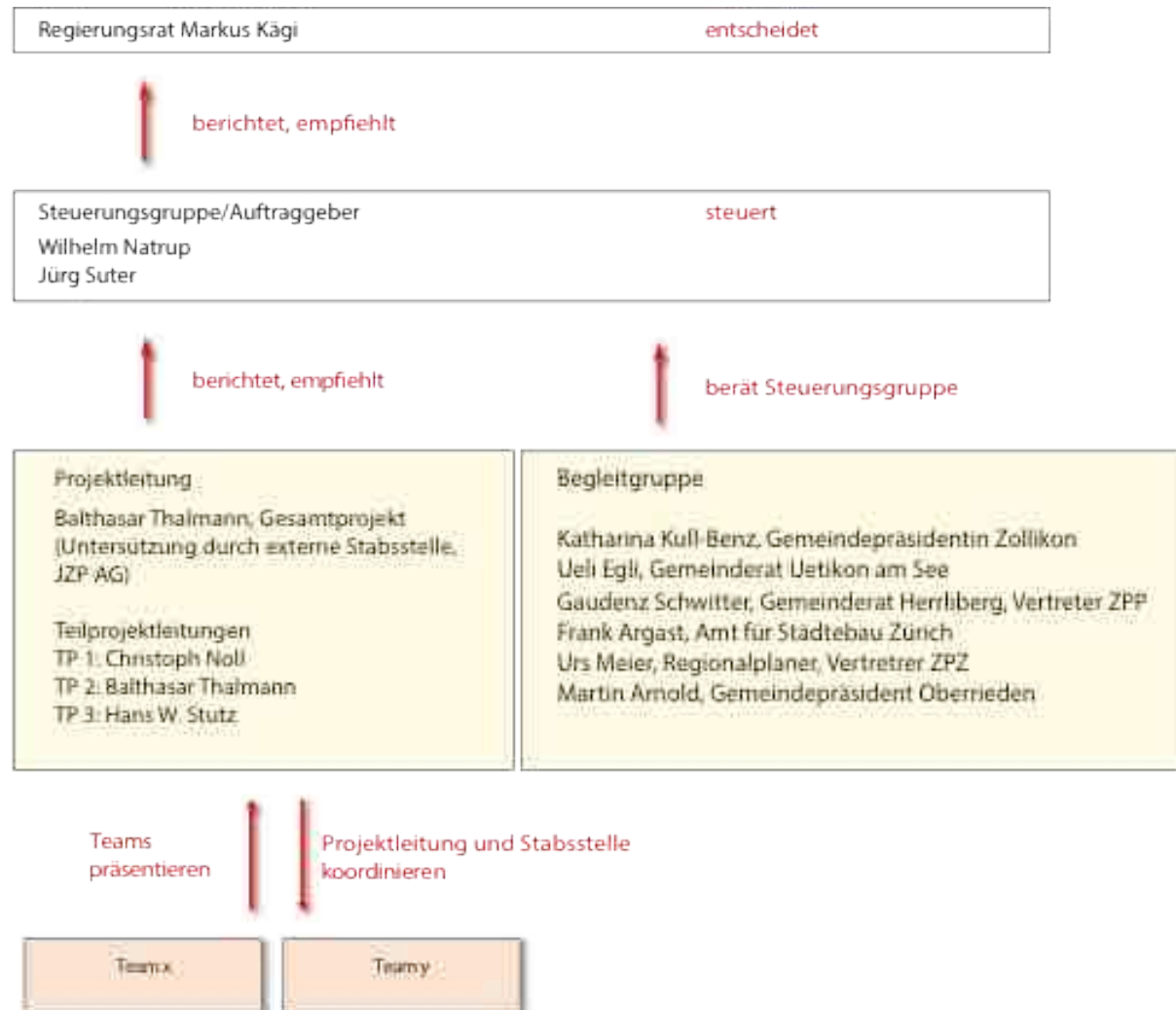
ca. 25 %



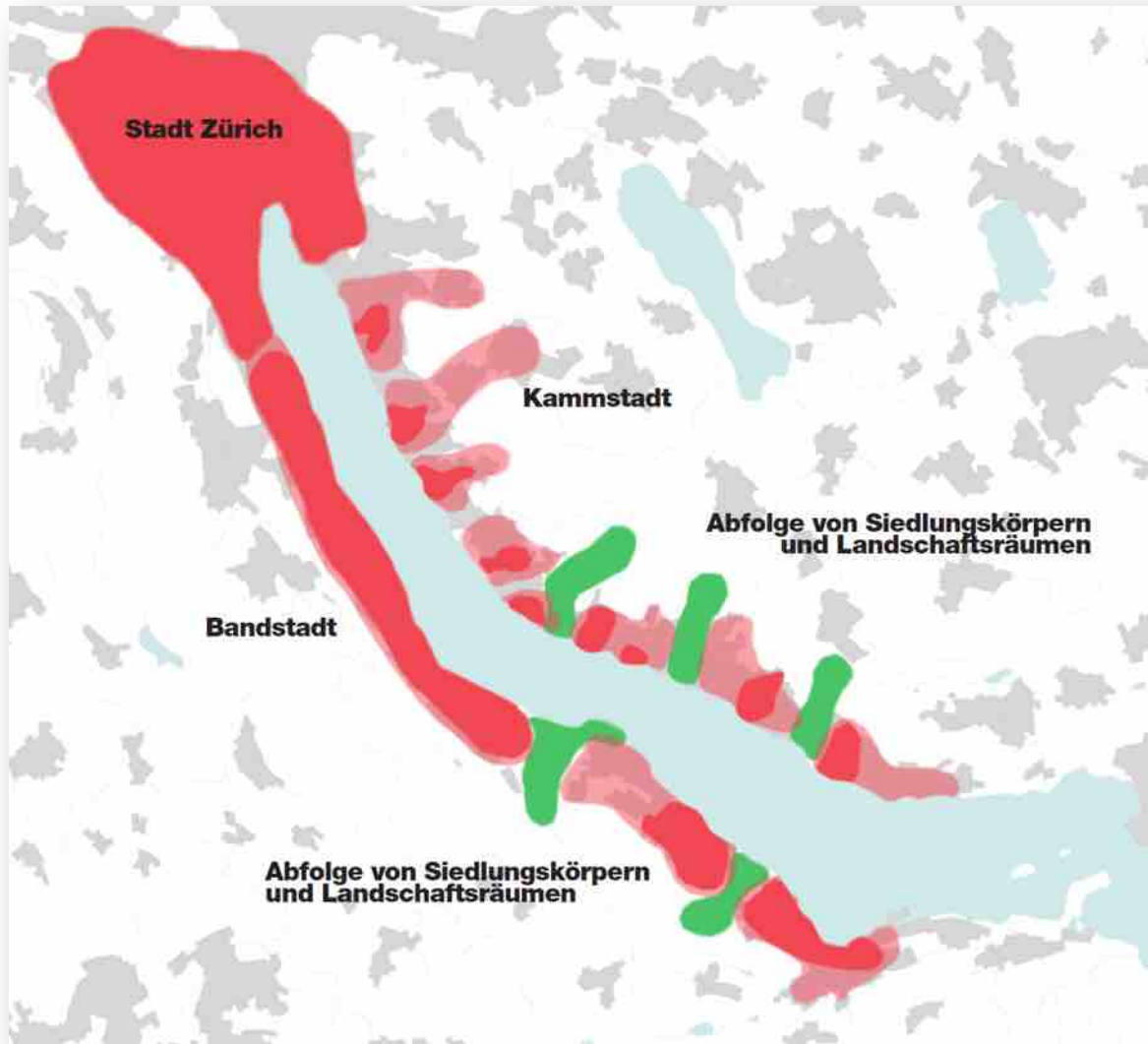
# Zeitplan



# Projektorganisation



# Expertisen



- Prinzipien und Konzepte entwickeln
- Differenzierte Betrachtung

# **Erkenntnisse Expertisen**

## **Das Zürichseeufer ist ...**

- Teil der urbanen Wohnlandschaft
- ein kultivierter, gestalteter Uferbereich

## **Das Bauen am Zürichseeufer muss ...**

- differenziert betrachtet werden
- aus dem Bestand entwickelt werden
- eine hohe Qualität aufweisen
- den Öffentlichkeitsgrad erhöhen

Die Seestrasse ist neben der baulichen Dichte für die Entwicklung strukturprägend

# Strassentypen

## Ortsdurchfahrt

- Ortszentrum
- Beidseitige Bebauung
- Bezug zum See zweitrangig
- Entwicklung aus dem Bestand



# Strassentypen

## Parkstrasse

- Markanter Baumbestand
- Parkähnliche Situation
- Bezug zum See untergeordnet
- Abwechslungsreiche Sichtbezüge



# Strassentypen

## Uferstrasse

- Seenähe, max. 1 Bautiefe
- Direkter Bezug zum See
- Sichtbezüge zum See

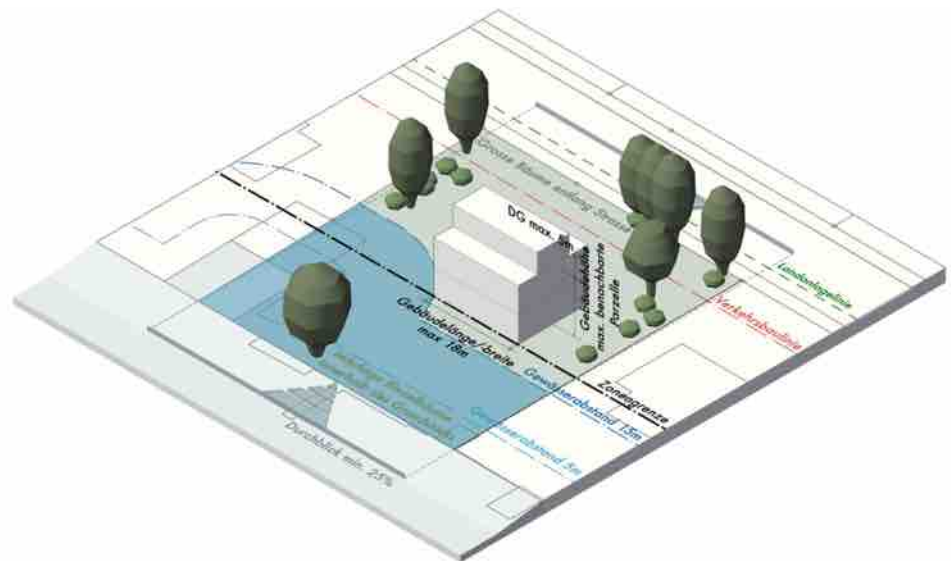
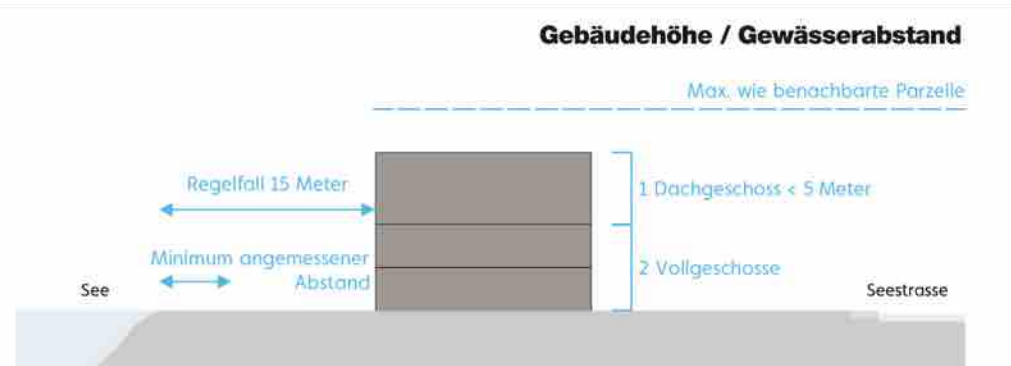
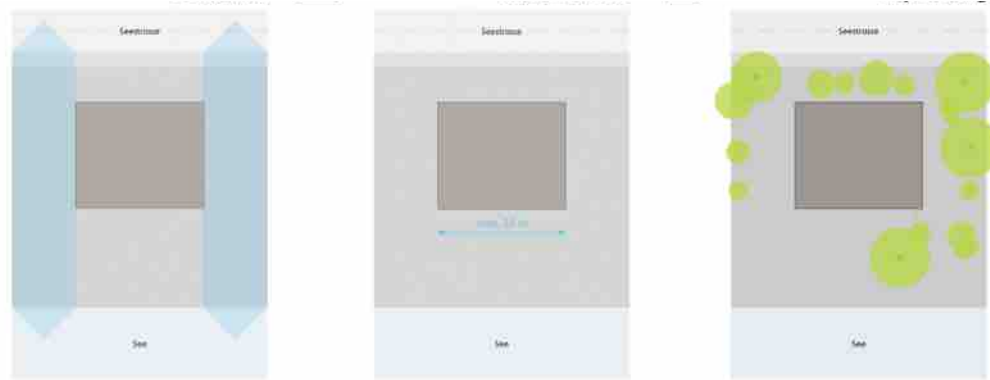


# Prinzip Parkstrasse

- Durchblick mind. 25%
- Gebäudebreite max. 18m
- Grosse, prägende Bäume
- Höhe max. 2VG / 1DG  
bzw. benachbarte Parzelle
- Gewässerabstand Regelfall 15m  
mind. angemessener Abstand

Parksituation fördern

Spannende Durchblicke sichern





# Prinzip Uferstrasse

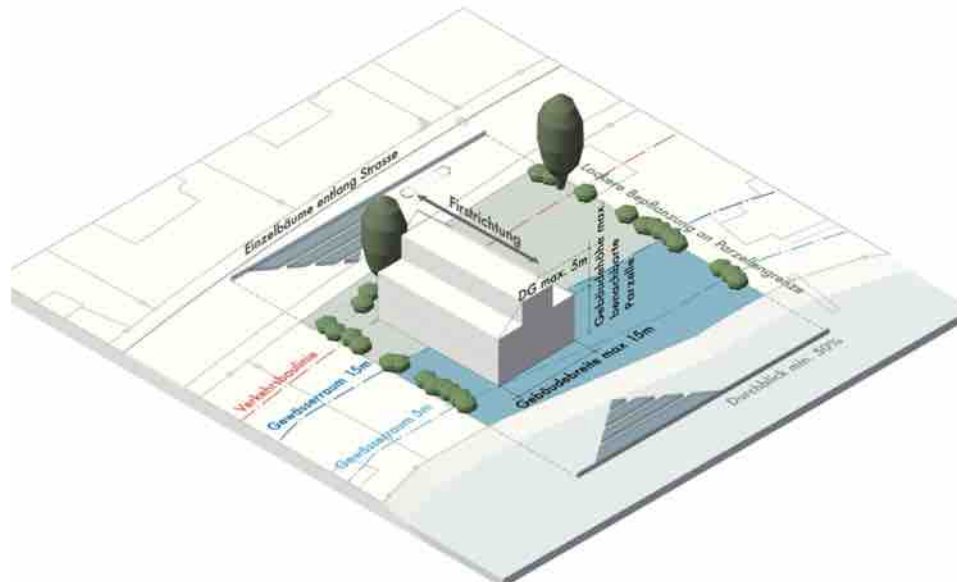
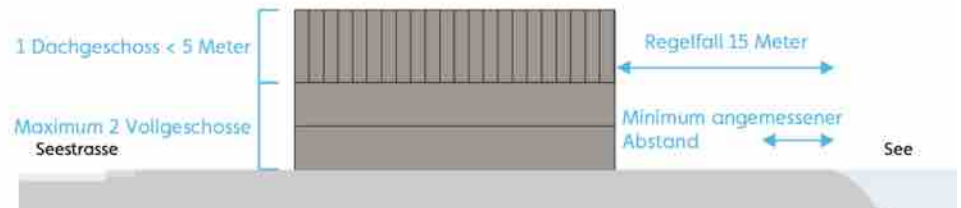
- Durchblick mind. 50%
- Gebäudebreite max. 15m
- Firstrichtung orthogonal zum See
- lockere buschartige Bepflanzung
- Höhe max. 2VG / 1DG  
bzw. benachbarte Parzelle
- Gewässerabstand Regelfall 15m  
Min. angemessener Abstand

**Durchblick und Sichtbezug sichern**



## Gebäudehöhe / Gewässerabstand

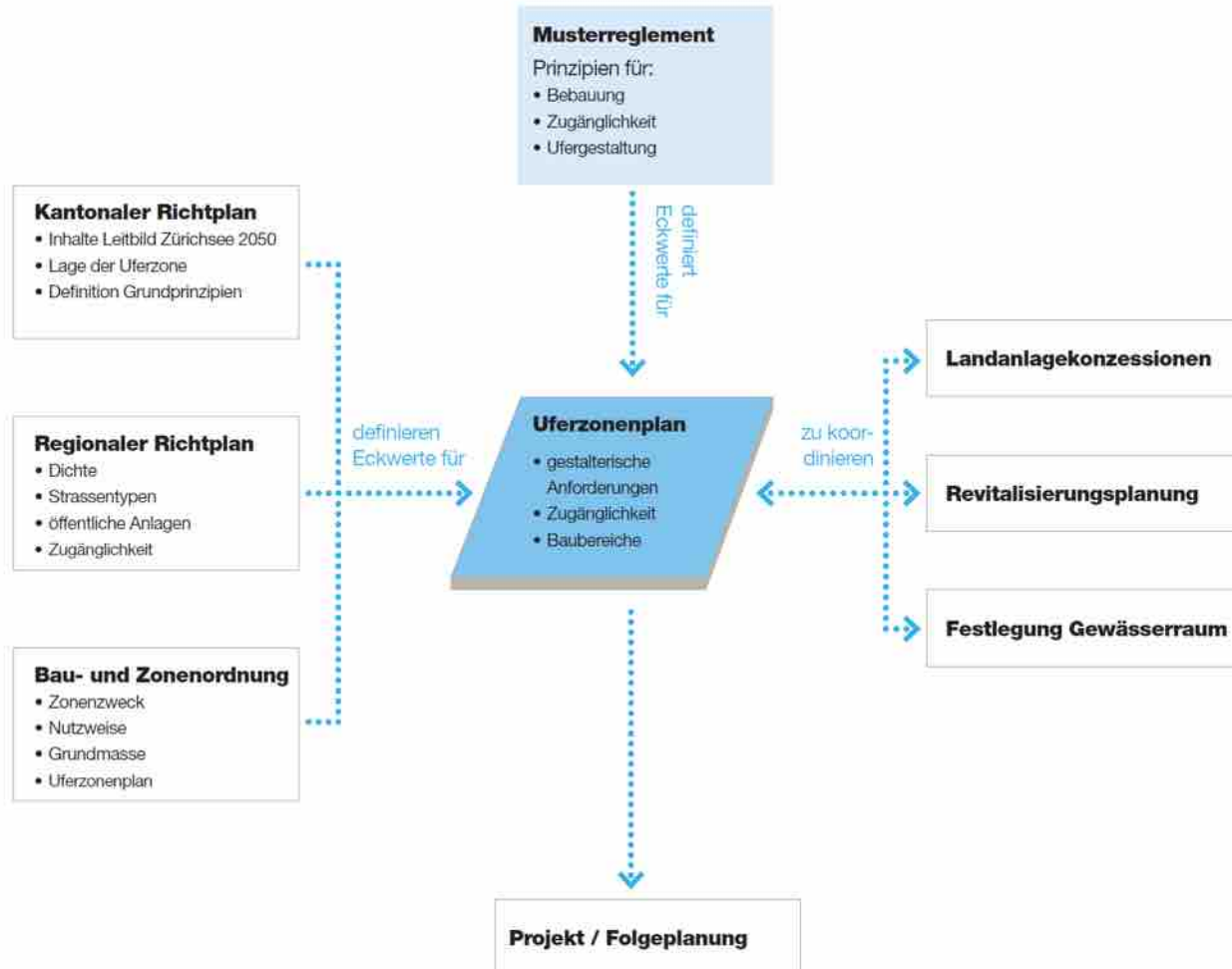
Regelfall: Wie benachbarte Parzelle



## **Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung**

- Abstimmung aller Interessen in einem Verfahren / Instrument
  - Aufbau nach dem Subsidiaritätsprinzip
  - Bewilligungskompetenz bei den Gemeinden
  - Sicherung der Aspekte gemäss aktueller Rechtssprechung  
(Bundesgerichtsentscheide Rüschlikon)
- > Einführung “Uferbereichsplanung” auf kommunaler Stufe

# Schema „Uferbereichsplanung“



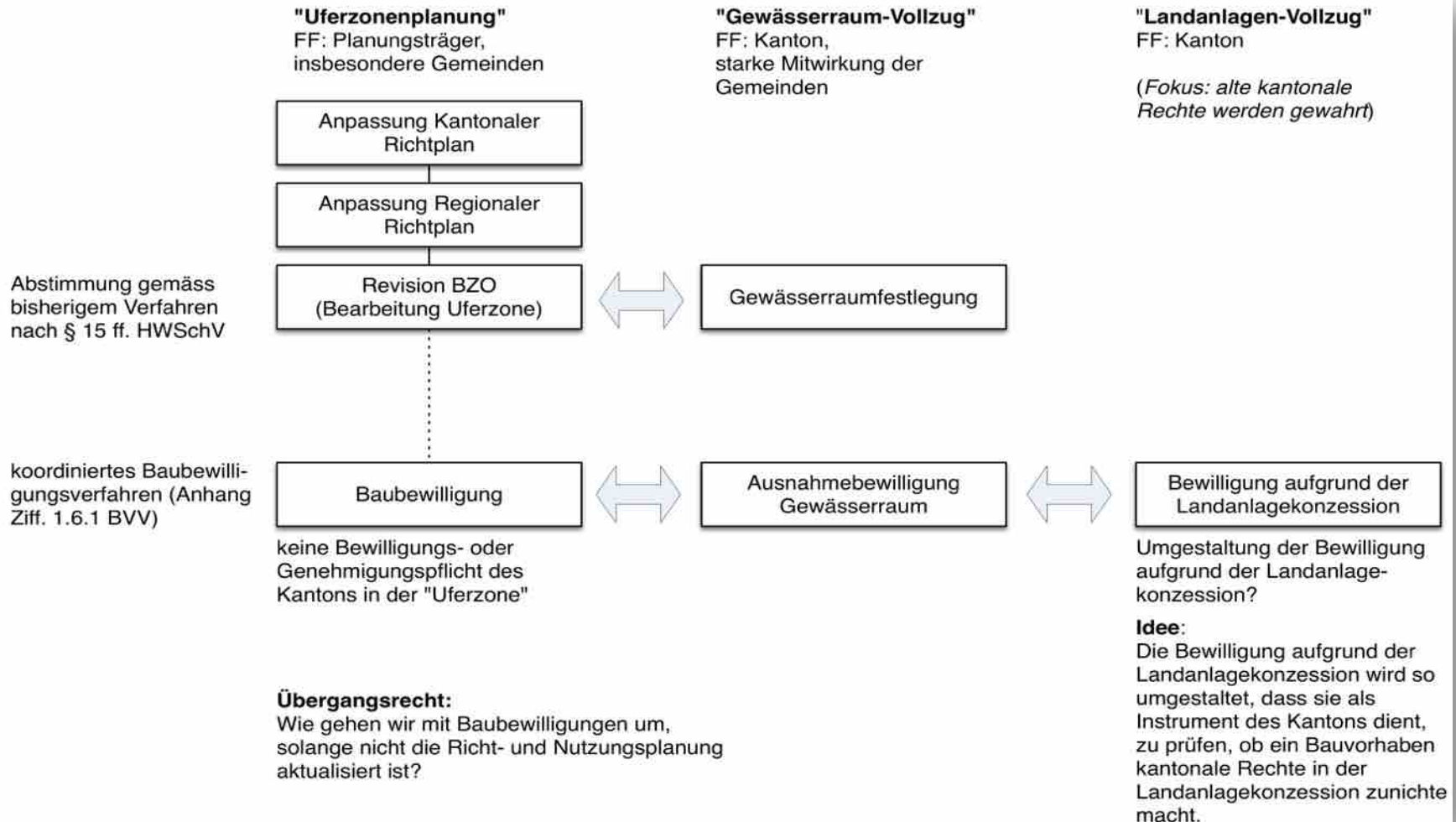


## Ziele

- Die Ansprüche an den Uferbereich sind mittels neuer **richt- und nutzungsplanerischer Grundlage** festzulegen.
- Die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung am Zürichseeufer sind im Hinblick auf die landschaftlich und **ortsbaulich sensible Lage** zu definieren.
- Bei der planerischen Bearbeitung der Uferzone sind die relevanten Fachplanungen (Gewässerraumfestlegung, Revitalisierungsplanung, Uferwegplanung, Planungen aufgrund des Natur- und Heimatschutzrechts usw.) **so weit möglich zu koordinieren**.
- Es soll ein möglichst **schlankes, aber wirksames kantonales Regulierungsregime** (mit dem Fokus, die überörtlichen öffentlichen Interessen zu wahren) entwickelt werden.
- Mit der planerischen Bearbeitung der Uferzone soll möglichst eine **Vereinfachung auf der Stufe Bewilligung** bewirkt werden – im Interesse der Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit von Entscheidungen.



# Gesamtsystem



## **Information und Vernehmlassung**

- 17. September: GPV Meilen
- 23. September: Mediengespräch mit Sperrfrist
- 24. September: DV ZPZ
- 24. September: Medienmitteilung
- 30. September: DV ZPP
  
- Mitwirkung kantonaler Richtplan sowie Vernehmlassung PBG-Revision: ca. Ende 2015

# Fragen und Diskussion

