



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Arbeitshilfe Festlegung des Ge- wässerraums am Zürichsee und Berücksichtigung der Landanla- gen bei der Uferbereichspla- nung

15. Januar 2026

Inhalt

1. Gewässerraum Zürichsee	3
1.1. Gesetzliche Grundlagen	3
1.2. Verfahren für die Festlegung des Gewässerraums	4
1.3. Ausscheidung des Gewässerraums	5
1.3.1. Vorgehen bei der Festlegung des Gewässerraums	5
1.4. Weitere Vorgaben zum Gewässerraum	11
1.4.1. Perimeter der Gewässerraumfestlegung	11
1.4.2. Nutzungen im Gewässerraum	11
1.4.3. Gewässerraum auf rechtskräftige Gestaltungspläne abstimmen	11
1.4.4. Einzureichende Unterlagen	11
2. Berücksichtigung der Landanlagen bei der Uferbereichsplanung	12
2.1. Bisheriger Raumplanungs- und Baubewilligungsablauf auf Landanlagen	12
2.2. Neuer Raumplanungs- und Baubewilligungsablauf auf Landanlagen	12
2.3. Datengrundlage	13
2.4. Umgang mit ÖREBs aus Landanlagekonzessionen und aus Baubewilligungen auf Konzessionsland innerhalb der Uferbereichsplanung	14
2.4.1. Baubewilligungsvorbehalt	14
2.4.2. Bauverbot	14
2.4.3. Öffentliche Zweckbestimmung (mit oder ohne Veräusserungsvorbehalt)	15
2.4.4. Abtretungspflicht, Uferwegservitut, (Fusswegrecht)	15
2.5. Verfahren zur Anpassung von ÖREBs	16

1. Gewässerraum Zürichsee

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Gewässer bilden den Lebensraum von unzähligen Tier- und Pflanzenarten. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum Hochwasserschutz und dienen auch der Erholung. Um die vielfältigen Nutz- und Schutzfunktionen zu erfüllen, brauchen die Gewässer Raum. Der Raum um die Gewässer ist jedoch begehrt und wird immer knapper.

Um den Raum für die Gewässer zu sichern, hat der Bund 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, 814.201) in Kraft gesetzt. Die Kantone legen dabei den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer so fest, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Der Gewässerraum wird bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet (Art. 36a GSchG).

Art. 41b GSchV verpflichtet die Kantone, den Gewässerraum für stehende Gewässer festzulegen. Der Gewässerraum eines stehenden Gewässers entspricht dem Uferbereich entlang des Wasserkörpers. Er gewährleistet die natürlichen Funktionen des Gewässers, insbesondere die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt in den aquatischen, amphibischen und terrestrischen Lebensräumen sowie deren Vernetzung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand der Bodennutzung zum Gewässer den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen.

Der Gewässerraum ist zu erhöhen, soweit dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, des für eine Revitalisierung notwendigen Raumbedarfs, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (z.B. Schutz der Ufervegetation) oder der Gewässernutzung erforderlich ist. In dicht überbauten Gebieten kann die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden.

Art. 38a GSchG verpflichtet die Kantone zur Revitalisierung von Gewässern, unter Berücksichtigung des Nutzens für die Natur und die Landschaft und der wirtschaftlichen Auswirkungen. Langfristig – d.h. innerhalb von etwa drei Generationen – sollen bei prioritär zu revitalisierenden Gewässern die natürlichen Funktionen wiederhergestellt werden. In der kantonalen Revitalisierungsplanung (vgl. <http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Revitalisierungsplanung») sind die prioritär zu revitalisierenden Gewässerabschnitte am Zürichsee bezeichnet.

Während im Gewässerschutzgesetzgebung der Raum für die genannten Gewässerfunktionen und für die Revitalisierung gesichert wird, ist im Raumplanungsgesetz (RPG) unter anderem der Zugang zu See- und Flussufern geregelt. Ein Planungsgrundsatz ist die Schonung der Landschaft, dabei müssen unter anderem die See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und Begehung erleichtert werden (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG).

1.2. Verfahren für die Festlegung des Gewässerraums

Die Festlegung des Gewässerraums soll aufgrund des grossen Koordinationsbedarfs zwischen der Uferbereichsplanung und der Gewässerraumfestlegung im nutzungsplanerischen Verfahren erfolgen (§§ 15 a ff. HWSchV). Da es sich beim Zürichsee um ein Gewässer von kantonalen Bedeutung handelt¹, ist grundsätzlich der Kanton für die flächendeckende Gewässerraumfestlegung zuständig. Die Planungsbüros für die Gewässerraumfestlegung werden direkt durch den Kanton beauftragt und den Gemeinden werden die Planer für die Festlegung des Gewässerraums zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Verfahrensschritte sind mit der Uferbereichsplanung zu koordinieren. Für die gewässerraumfestlegung gilt folgender Verfahrensablauf:

1. Das mit der Gewässerraumfestlegung beauftragte Planungsbüro erstellt einen Entwurf des Gewässerraums mit einem Plan und einem technischen Bericht.
2. Die Gemeinde reicht die Gewässerraumunterlagen zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Uferbereich beim Amt für Raumentwicklung (ARE) ein. Die Unterlagen werden in elektronischer Form gemäss der «Checkliste: Unterlagen für die Vorprüfung» des ARE eingereicht.
3. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) prüft die Rechtmässigkeit und die Zweckmässigkeit des Entwurfs für die Festlegung des Gewässerraums innert 60 Tagen ab Eingang der Unterlagen (§ 15 b Abs. 1 HWSchV).
4. Das mit der Gewässerraumfestlegung beauftragte Planungsbüro überarbeitet den Entwurf entsprechend dem Ergebnis der Prüfung des AWEL.
5. Die Gemeinde legt den Entwurf der Gewässerraumfestlegung zusammen mit dem Nutzungsplan während 60 Tagen öffentlich auf (§ 15 c Abs. 1 HWSchV) und macht die Planaufgabe öffentlich bekannt.
6. Gegen den Entwurf der Gewässerraumfestlegung kann jedermann Einwendungen erheben (§ 15 c Abs. 3 HWSchV).
7. Die Baudirektion legt den Gewässerraum mit Verfügung fest. Über Einwendungen wird mit der Festlegung entschieden.
8. Die Unterlagen für die Festsetzung werden dem AWEL in ausreichender Anzahl vorgelegt, die Baudirektion benötigt keine gedruckten Dossiers.
9. Die Gemeinde macht die Festlegung des Gewässerraums zusammen mit dem Nutzungsplan und dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion öffentlich bekannt (§ 15 i Abs. 2 HWSchV).
10. Das AWEL stellt die rechtskräftigen Gewässerräume in einem Übersichtsplan im kantonalen GIS-Browser dar (§ 15 n HWSchV).

¹ Zurzeit ist der Zürichsee rechtlich noch nicht eindeutig als Gewässer von kantonalen Bedeutung ausgewiesen. Mit dem Inkrafttreten des neuen kantonalen Wassergesetzes und der entsprechenden Wasserverordnung wird der Zürichsee im Anhang 1 zur Verordnung als Stehgewässer von kantonalen und regionalen Bedeutung ausgewiesen.

1.3. Ausscheidung des Gewässerraums

1.3.1. Vorgehen bei der Festlegung des Gewässerraums

Auf der «Informationsplattform Gewässerraum» (www.gewaesserraum.ch) wird das detaillierte Vorgehen bei der Ausscheidung des Gewässerraums aufgezeigt. Zusätzliche Hinweise zu den einzelnen Vorgehensschritten sind unten aufgeführt.

Zusammenfassend gilt die Gewässerraumfestlegung folgender Ablauf:

1. Abschnittsbildung
2. Minimalen Gewässerraum bestimmen
3. Erhöhung prüfen
4. Anpassung prüfen: Reduktion, Harmonisierung
5. Schlussprüfung; Interessensabwägung

Die Ausscheidung des Gewässerraums und die Erarbeitung der Uferbereichsplanung erfolgen in einem iterativen Prozess (siehe auch «Checkliste Uferbereichsplanung»).

Zu 1. Abschnittsbildung:

Die Uferlinie des Zürichsees ist in Abschnitte einzuteilen, welche eine zielführende Gewässerraumausscheidung ermöglichen. Folgende Prinzipien sollen dabei verfolgt werden:

- Uferbereiche mit vergleichbaren Verhältnissen werden zusammengefasst. Die Gewässerraumausscheidung erfolgt nicht parzellenscharf.
- Abschnitte werden dann unterteilt, wenn sich die Ausgangslage am Seeufer wesentlich verändert. Die Abschnitte können sich aus Gewässersicht (Gewässercharakteristika, Revitalisierungsnutzen, ökologische Bedeutung, ...), aus raumplanerischer Sicht (andere Zone gemäss Zonenplan, Typologie Seestrasse etc.) oder aufgrund von massgeblichen Infrastrukturanlagen wie beispielsweise der Seestrasse unterscheiden.

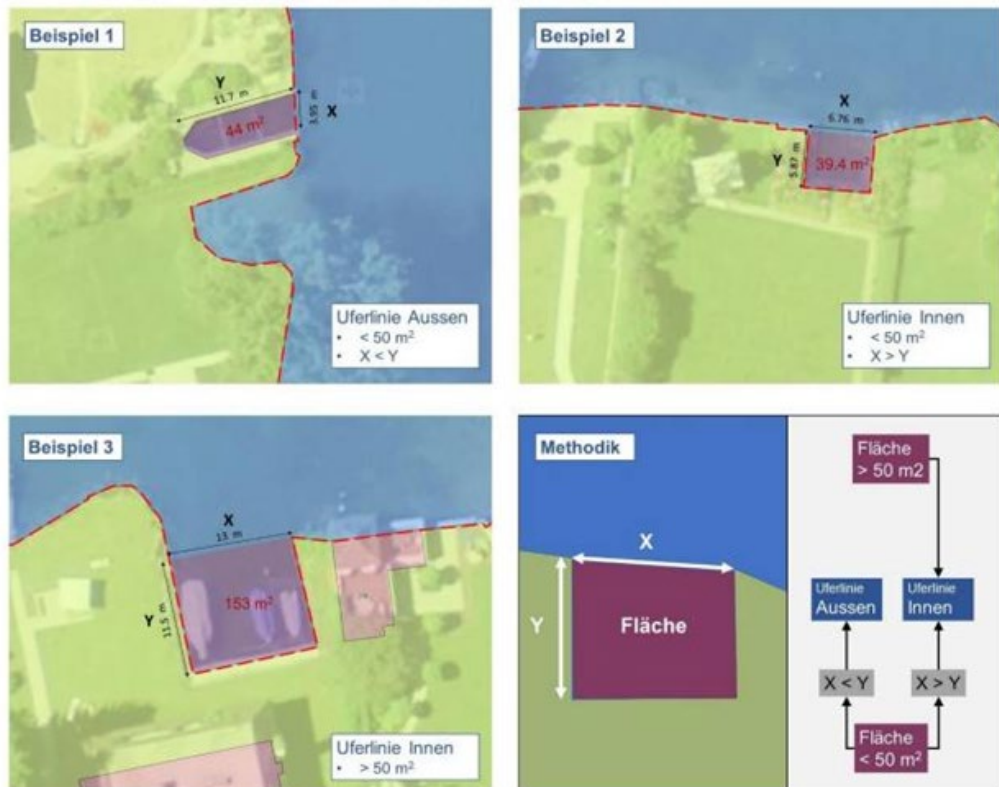
Somit erfolgt die Abschnittsbildung nach dem Prinzip: So wenig Abschnitte wie möglich, so viele wie nötig. Bei kleinräumigen Unterschieden von Grundlagen (z.B. Revitalisierungsnutzen) wird kein neuer Abschnitt gebildet.

Für jeden Abschnitt wird der Raumbedarf separat bestimmt. Die festzulegende Gewässerraumbreite unterscheidet sich innerhalb eines Abschnitts nicht.

Zu 2. Minimaler Gewässerraum bestimmen

Der minimale Gewässerraum beträgt mindestens 15 m (vgl. Art. 41b Abs. 1 GSchV).

Die massgebende Uferlinie für die Bemessung des Gewässerraums ist im kantonalen GIS-Browser ersichtlich (Karte «[Gewässerkarte \(inkl. Wasserrechte und Gewässerraum\)](#)»), Layer «Stehgewässer») oder kann als Geodatenatz [heruntergeladen](#) werden ([GISZH-PUB.WB_SEEUFERLINIEN_L_M](#)).



Quelle: Kanton Schwyz: Uferlinien von stehenden Gewässern in kommunalen Nutzungsplan

Als Uferlinie gilt die Begrenzungslinie des regelmässig, wiederkehrenden höchsten Wasserstandes. Beim Zürichsee wird basierend auf langjährigen Pegelraten auf den einjährigen Hochwasserstand abgestellt (406.1 m ü.M), da dieser Pegel den Vegetationsverlauf am Ufer sachgerecht abbildet.

Flachufer wurden auf Basis des Geländemodells an die massgebende Kote angepasst. Befestigte Steilufer wurden mit Fokus auf die durch Bauten und Anlagen überdeckten Seeflächen durch die Nachführungsstellen der amtlichen Vermessung vermessen. Im Bereich von Schilfgürteln erfolgte die Abgrenzung anhand des Kriteriums, bis wo das Ufer im Frühjahr noch gemäht werden kann.

Weiter wurde für eine zweckmässige Festlegung des Gewässerraums die Uferlinie an spezielle Ufersituationen angepasst. Künstlich angelegte Ausbuchtungen (landwärts) für Bootsplätze oder ähnliche Nutzungen (z.B. Buchten, Hafenanlagen, Seezugänge) wurden dem See zugeordnet, sofern ihre Fläche mehr als 50 m^2 beträgt (ca. zwei Wasserparkplätze à 25 m^2) oder die Breite (X) der Anlage die Tiefe übersteigt (Y). Sind beide Kriterien nicht erfüllt, wird die Anlage als zu stark abgegrenzt vom Zürichsee angesehen und die Anlage wird ignoriert bzw. die Uferlinie wurde generalisiert.

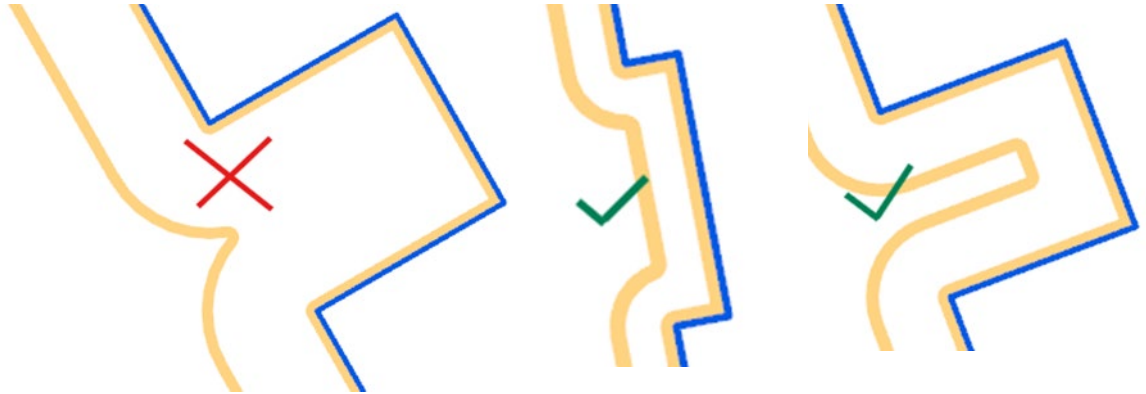
Bemessung Gewässerraum

Der Gewässerraum wird landseitig der Uferlinie bemessen und ausgedehnt. Als Ausnahmen gelten seeseitig der Uferlinie vorhandene Landflächen sowie Inseln. Diese sind mit einem Gewässerraum zu überlagern. Ein Hilfsdatensatz mit den relevanten Landflächen wird zur Verfügung gestellt



Gelbe Linie: Gewässerraum (beispielhaft dargestellt); rote Linie Uferlinie gemäss GIS-Browser, Layer: «Gewässerkarte», gestrichelte rote Linie: generalisierte Uferlinie

Die Gewässerraumausserlinie ist zu harmonisieren. Durch Einbuchtungen in der Uferlinie (seewärts) verursachte Kerben, welche nicht mind. eine uferparallele, gerade Linie von 2 m Breite enthalten, sind zu entfernen.



Zu 3. Erhöhung prüfen

Eine Erhöhung des Gewässerraums ist aus vier Gründen zu prüfen:

- Raumbedarf Hochwasserschutz (1)
- Raumbedarf Revitalisierung (2)
- Überwiegende Interessen aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz (3)
- Raumbedarf Gewässernutzung (4)

Über weite Teile des Zürichsees liegen die Voraussetzungen für eine Erhöhung des minimalen Gewässerraums von 15 m nicht vor. Zur einheitlichen Handhabung bei der Ermittlung des Raumbedarfs von (2) und (3) wurde für den Zürichsee ein ökologisches Fachgutachten erarbeitet. Dieses legt fest, wo eine Erhöhung des Gewässerraums am Zürichsee aus Sicht Revitalisierung oder Natur- und Landschaftsschutz geprüft werden muss.

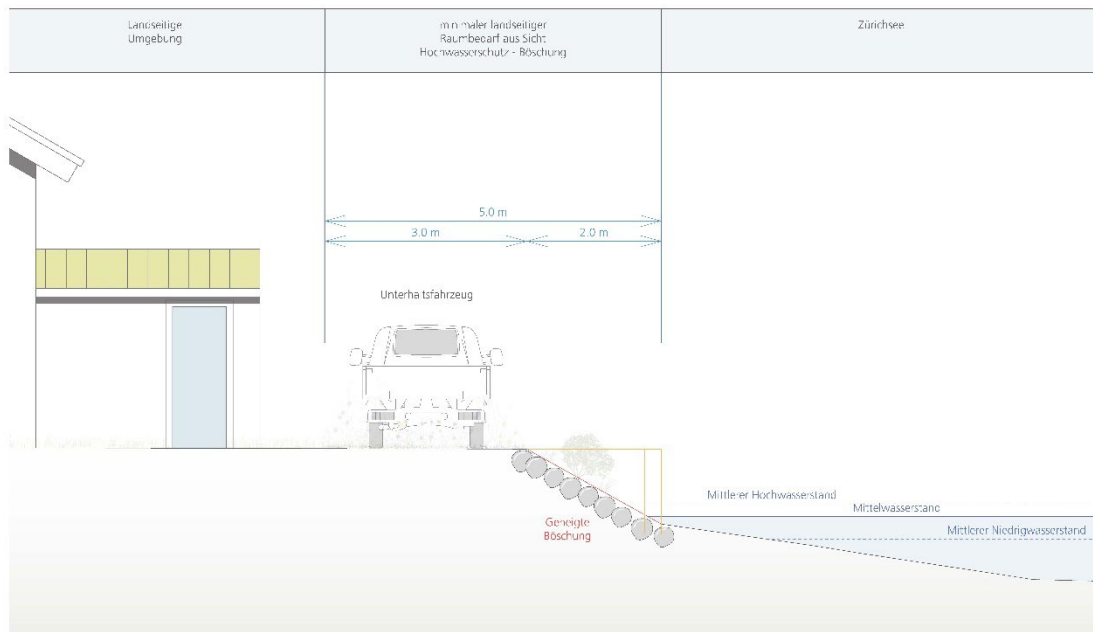
Am Zürichsee kann der Hochwasserschutz entweder mit einer Böschung oder mit einer Ufermauer gewährleistet werden (siehe Regelprofile). Aus Hochwasserschutzgründen ist an keiner Stelle im Siedlungsgebiet am Zürichsee eine Erhöhung über den minimalen Gewässerraum von 15 m erforderlich. Eine abschnittsweise Prüfung einer Erhöhung aus Sicht Hochwasserschutz entfällt somit.

Entlang des Zürichsees soll der Raum aus Sicht (4) mit anderen Mitteln (beispielsweise Raumplanung) und nicht mithilfe des Gewässerraums gesichert werden. Somit ist nur bei besonderen Verhältnissen eine Erhöhung aufgrund der Gewässernutzung zu prüfen.

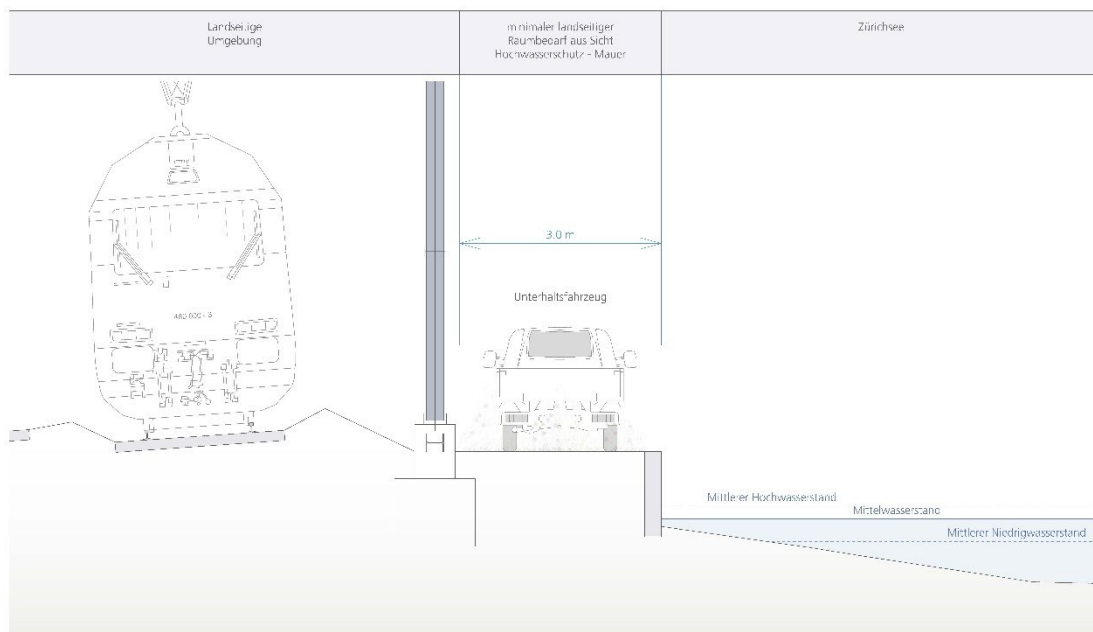
Zu 4. Anpassung prüfen

Reduktion des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten

Der Gewässerraum kann in dicht überbauten Gebieten auf maximal 5 m reduziert werden. Dies entspricht im Regelfall einer Gewässerraumbreite, die den Raum für eine geneigte Böschung (siehe Regelprofil Raumbedarf Hochwasserschutz Böschung) sichert. Bei bestehenden Infrastrukturanlagen (Strassen, Bahnlinien) sowie bei ISOS-Gebieten mit dem Erhaltungsziel A kann der Gewässerraum auf ein Minimum von 3 m reduziert werden. Der 3 m Unterhaltstreifen in den beiden Regelprofilen sichert langfristig den Raum für die landseitige Zugänglichkeit für den Unterhalt der Böschung bzw. Mauer.



Regelprofil minimaler landseitiger Raumbedarf Hochwasserschutz Böschung 5 m



Regelprofil minimaler landseitiger Raumbedarf Hochwasserschutz Mauer 3 m

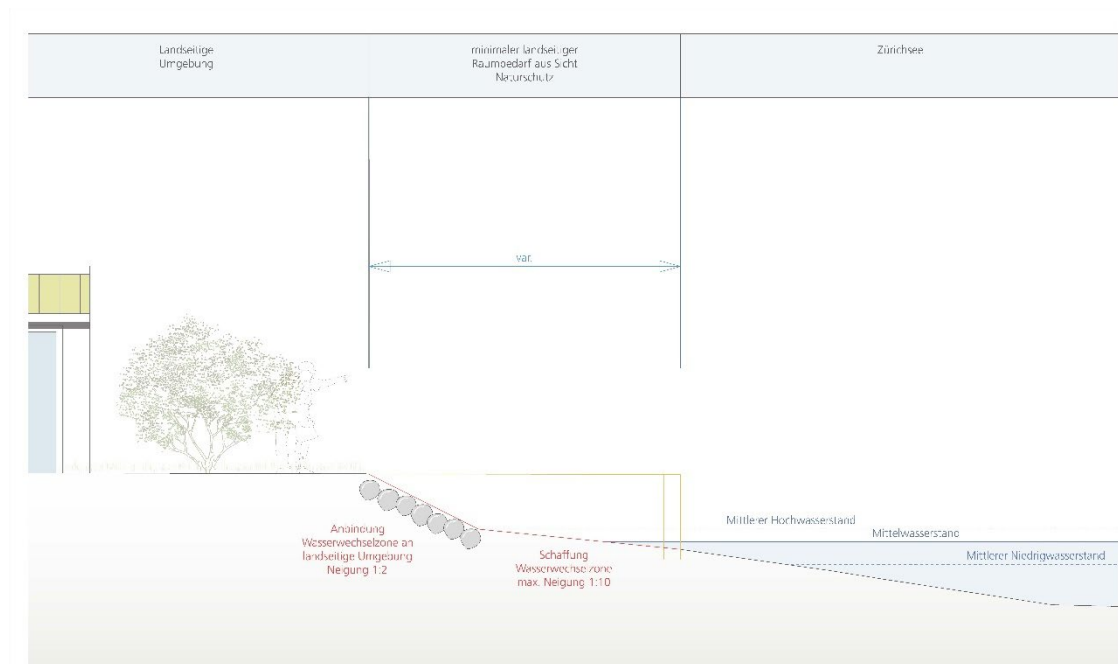
Der Gewässerraum wird nur an den Abschnitten reduziert, an denen ein Konflikt mit der Uferbereichsplanung geltend gemacht wird. Eine Reduktion des Gewässerrausms ist beispielsweise zu prüfen, wenn dies für eine städtebaulich erwünschte Entwicklung des

Uferbereichs erforderlich ist oder um eine zonenkonforme Ausnutzung der Bauzone zu ermöglichen.

Es ist zu prüfen, ob die in der Uferbereichsplanung ausgeschiedenen Baubereiche (falls Baubereiche festgelegt werden) nicht direkt an den Gewässerraum angrenzend angeordnet werden, sondern ob ein Zwischenbereich ausgeschieden wird, in welchem Kleinbauten, Ausstattungen oder Ausrüstungen, wie z.B. Sitzplätze, Spielflächen etc. zulässig sind. In der BZO ist die zulässige Nutzung dieses Zwischenbereiches zu regeln.

Das Mass der Reduktion des Gewässerraums wird anhand der folgenden Vorgaben festgelegt:

- Der Gewässerraum wird nur bis zu dem Mass reduziert, bei welchem der Konflikt mit der Uferbereichsplanung aufgelöst ist.
- Der Raumbedarf gemäss Regelprofil Raumbedarf Naturschutz an ökologisch bedeutenden Abschnitten gemäss Bericht wird berücksichtigt.
- Entlang prioritärer Revitalisierungsabschnitten wird in der Regel keine Reduktion des Gewässerraums vorgenommen.



Regelprofil minimaler landseitiger Raumbedarf aus Sicht Naturschutz

Mit dem Bericht «Ökologische Bedeutung und Raumbedarf aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz am Zürichsee» wurden für den gesamten Zürichsee die ökologisch bedeutenden Abschnitte festgelegt. An diesen Abschnitten ist ohne weiteren Nachweis mindestens der Raumbedarf gemäss Regelprofil Naturschutz zu sichern.

Ein Unterschreiten des Raumbedarfs gemäss Regelprofil Raumbedarf Naturschutz an ökologisch bedeutenden Abschnitten bedingt ein ökologisches Fachgutachten. Die Anforderungen und abzuhandelnden Themen eines solchen Gutachtens sind auf der «Informationsplattform Gewässerraum» festgehalten.

Zu 5. Schlussprüfung, Interessensabwägung

Wird der Gewässerraum reduziert, ist eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen (siehe dazu «Informationsplattform Gewässerraum» und «Checkliste Uferbereichsplanung»).

1.4. Weitere Vorgaben zum Gewässerraum

1.4.1. Perimeter der Gewässerraumfestlegung

Der Gewässerraum ist am gesamten Uferabschnitt einer Gemeinde festzulegen. Dies bedeutet, dass auch in Bereichen, wo keine Uferbereichsplanung vorgenommen wird, z.B. in Freihaltezonen, der Gewässerraum auszuscheiden ist.

1.4.2. Nutzungen im Gewässerraum

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Neue Bauten und Anlagen sind im Gewässerraum grundsätzlich nicht mehr bewilligungsfähig, es sei denn, sie sind im öffentlichen Interesse und standortgebunden. Unter «Bauten und Anlagen» werden nicht nur jene Bauten und Anlagen verstanden, die einer Baubewilligungspflicht nach kantonalem Recht unterstehen. Unter «Bauten und Anlagen» im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung fallen sämtliche Bauten und Anlagen gemäss dem raumplanungsrechtlichen Begriff der Bauten und Anlagen; das heisst jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Eine konkretisierende Begriffsumschreibung findet sich in § 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Auch im Siedlungsgebiet darf der Gewässerraum nur extensiv bewirtschaftet werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich verboten. Eine extensive Gartennutzung soll aber möglich bleiben. Bereits heute ist gemäss der Chemikalien-Risikoreduktionsverordnung des Bundes (ChemRRV) in einem Drei-Meter-Streifen entlang von Gewässern die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verboten.

1.4.3. Gewässerraum auf rechtskräftige Gestaltungspläne abstimmen

Liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan im Uferbereich vor, wird keine Uferbereichsplanung durchgeführt. In diesem Fall ist im Rahmen der Gewässerraumfestlegung zu prüfen, ob der Gewässerraum so angeordnet werden kann, dass die Baubereiche ausserhalb des Gewässerraums verbleiben.

1.4.4. Einzureichende Unterlagen

Die Gewässerraumunterlagen umfassen einen Plan sowie einen technischen Bericht (§ 15 e Abs. 2 HWSchV bzw. § 12 Abs. 3 HWSchV). Die Unterlagen sollen nach den Mustervorlagen erstellt werden (vgl. Musterplan und Musterbericht).

2. Berücksichtigung der Landanlagen bei der Uferbereichsplanung

2.1. Bisheriger Raumplanungs- und Baubewilligungsablauf auf Landanlagen

Etwa 95% des Zürichseeufers besteht aus sogenannten Landanlagen («Konzessionsland»). Dabei handelt es sich um aufgeschüttetes ehemaliges Seegebiet. Diese Aufschüttungen wurden ab ca. 1850 mit sogenannten Landanlagekonzessionen bewilligt. Regelmässig enthalten diese Landanlagekonzessionen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREBs), die auch heute noch gelten. Darunter fallen insbesondere die Unterhaltspflicht im Zusammenhang mit der Ufersicherung und Baubewilligungsvorbehalte. Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen auf Landanlagen setzt aufgrund dieser Baubewilligungsvorbehalte eine Bewilligung des AWEL voraus. Im Laufe der Zeit wurden im Rahmen von Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession zahlreiche weitere Nutzungseinschränkungen (Uferwegservitute usw.) begründet. Diese Nutzungseinschränkungen gelten ebenfalls als ÖREBs und können im Grundbuch eingetragen sein.

Für eine einheitliche Bewilligungspraxis, zur Verhinderung einer unerwünschten übermässigen baulichen Dichte sowie zur Freihaltung bzw. Gewährleistung des Zugangs zum Seeufer erliess die Baudirektion Richtlinien, letztmalig am 7. Juli 1995. Diese Richtlinien regelten ergänzend zur Bauordnung die Bebauung des Konzessionslandes. Gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 28. März 2013 (BGE 139 II 470) ist eine Steuerung der Bauentwicklung über solche Richtlinien jedoch nicht zulässig, dies habe über die «regulären» Instrumente der Raumplanung zu erfolgen. Die Uferbereichsplanung soll diese Anforderung erfüllen.

2.2. Neuer Raumplanungs- und Baubewilligungsablauf auf Landanlagen

Die raumplanerischen Regelungen der früheren Richtlinien sollen neu mit dem Instrument «Uferbereichsplanung» übernommen werden (siehe dazu «Checkliste Uferbereichsplanung»). Dabei sind bestehende (raumrelevante) ÖREBs zu berücksichtigen bzw. einzubeziehen. Die wichtigsten, im Zusammenhang mit Landanlagen bestehenden ÖREBs sind:

- Baubewilligungsvorbehalte
- Bauverbote
- Öffentliche Zweckbestimmungen (mit oder ohne Veräusserungsvorbehalt)
- Abtretungspflichten (teilweise für einen Uferweg: z.B. Uferwegservitut)

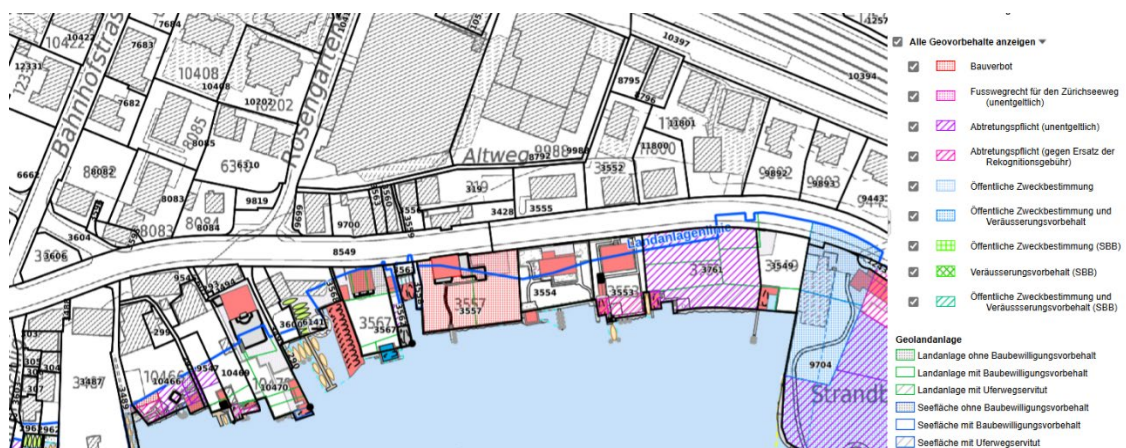
- Fusswegrechte

Ferner ist ein Ziel der Uferbereichsplanung, dass die Prüfung von Baugesuchen auf Konzeptionsland i.d.R. abschliessend durch die Gemeinden erfolgen kann. Es wird aber Flächen geben, bei denen der Kanton bei Bauvorhaben nach wie vor einbezogen werden muss.

2.3. Datengrundlage

Damit die Uferbereichsplanung mit den raumwirksamen ÖREBs abgestimmt werden kann, stellt das AWEL den GIS-Layer «Seebautenkataster» zur Verfügung. In diesem sind alle Landanlagen sowie die darauf bewilligten Bauten, Anlagen und Nutzungen verzeichnet. In der öffentlich einsehbaren Version sind die ÖREBs, die damit verbunden sind, nicht ersichtlich. Die zur Verfügung gestellte, interne Version enthält aber die für die Uferbereichsplanung relevanten ÖREBs und stellt sie räumlich dar. Der entsprechende Datensatz kann bei der Abteilung Wasserbau des AWEL, Sektion Ufer- und Gewässernutzung, bezogen werden.

Damit kann schnell ein Überblick gewonnen werden, wo zu berücksichtigende ÖREBs vorhanden sind. Bei einigen ÖREBs wird es notwendig sein, denn genauen Wortlaut zu kennen, um die Bestimmung richtig einzuordnen. Dies betrifft insbesondere die Bauverbote, da diese oftmals in Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben entstanden sind. Die Verfügungstexte können bei Bedarf ebenfalls bei der Abteilung Wasserbau, Sektion Ufer- und Gewässernutzung, bezogen werden. Dafür ist jeweils die Laufnummer der Verfügung sowie die Gemeinde anzugeben. Diese Angaben finden sich im Seebautenkataster.



Auszug Seebautenkataster mit Darstellung ÖREBs

2.4. Umgang mit ÖREBs aus Landanlagekonzessionen und aus Baubewilligungen auf Konzessionsland innerhalb der Uferbereichsplanung

Die fünf vorgenannten ÖREBs sollen so in die Uferbereichsplanung integriert werden, dass sie bestenfalls durch die konkrete Planung gewährleistet werden oder zumindest nicht dazu im Widerspruch stehen. In diesen Fällen könnte auf eine Prüfung von Bauvorhaben auf Grund des Baubewilligungsvorbehalts durch den Kanton verzichtet werden. Ausgenommen wären aber beispielsweise Flächen mit öffentlichen Zweckbestimmungen. Nachfolgend werden die relevanten ÖREBs sowie der Umgang damit im Rahmen der Uferbereichsplanung genauer beschrieben:

2.4.1. Baubewilligungsvorbehalt

Ein Baubewilligungsvorbehalt besteht fast auf dem gesamten Konzessionsland am Zürichsee. Konkret geht es dabei um das Ufergebiet, das sich seeseitig der Landanlagenlinie befindet (vgl. Landanlagen mit Baubewilligungsvorbehalt im Seebautenkataster). Bauvorhaben auf Konzessionsland benötigen eine zusätzliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons.

Beispiel: *«Für die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf der abgetretenen Parzelle ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.»*

Der Baubewilligungsvorbehalt muss in der Uferbereichsplanung nicht spezifisch beachtet werden. Viel mehr wird dieser sich in grossen Bereichen erübrigen, da mit der Uferbereichsplanung u.a. jene öffentlichen Interessen gesichert werden, die zu den bisherigen Vorgaben der Richtlinie geführt haben.

2.4.2. Bauverbot

Besteht auf einem Grundstück oder auf einem Grundstücksteil ein Bauverbot, so wurde im Regelfall in der Landanlagekonzession oder einer späteren Bewilligung festgelegt, dass auf einer gekennzeichneten Fläche keine (neuen) Bauten erstellt werden dürfen. Durch eine entsprechende Setzung der Baubereiche, die die Bauverbotsflächen nicht beinhalten, kann ein Bauverbot in der Uferbereichsplanung berücksichtigt werden.

Es kann jedoch vorkommen, dass ein Bauverbot nicht räumlich konkretisiert, sondern abstrakt festgesetzt wurde, z.B. *«Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist ausgenutzt. Es dürfen keine weiteren Bauten und Anlagen auf der Parzelle mehr erstellt werden (Bauverbot)»*. Ferner ist zu erwarten, dass Bauverbotsflächen an – aus heutiger Sicht – ungünstigen Stellen liegen und im Rahmen der Uferbereichsplanung an einen sinnvolleren Ort verschoben werden sollen. In solchen Fällen müsste die Umsetzung in der Uferbereichsplanung mit

dem Grundeigentümer und dem AWEL verhandelt und (ggf. Anpassungen an den ÖREBs) vereinbart werden.

2.4.3. Öffentliche Zweckbestimmung (mit oder ohne Veräusserungsvorbehalt)

Lastet die ÖREB «öffentlichen Zweckbestimmung» auf einer Landanlage, darf diese nur für öffentliche Zwecke genutzt werden. In der Regel sind davon Grundstücke im Eigentum der Gemeinde betroffen, die sich auch meistens in der «Zone für öffentliche Bauten» oder der «Freihaltezone» befinden.

Im Falle der ÖREB «Veräusserungsvorbehalt» benötigt auch der Verkauf des Grundstücks die Zustimmung des Kantons.

Bei der Uferbereichsplanung sind diese beiden ÖREB's zu berücksichtigen; die betroffenen Landanlagen, die von einer öffentlichen Zweckbestimmung betroffen sind, müssen auch längerfristig öffentlichen Zwecken dienen. Es besteht bei diesen Flächen somit ein verstärktes Interesse seitens Kanton, bei Bauvorhaben einbezogen zu werden. Sollen auf solchen Flächen Baubereiche ausgeschieden werden (was grundsätzlich möglich ist), müssen Bauvorhaben nach wie vor durch den Kanton geprüft werden.

Beispiel: «Ohne Bewilligung der Baudirektion darf die Landanlage der öffentlichen Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Die Baudirektion behält sich vor, bei Erteilung dieser Bewilligung eine den dazuzumaligen Verhältnissen entsprechende Rekognitionsgebühr zu verlangen.»

2.4.4. Abtretungspflicht, Uferwegservitut, (Fusswegrecht)

Im Falle der Abtretungspflicht muss eine betroffene Landanlage oder ein ausgeschiedener Teil derselben unter bestimmten Umständen, beispielsweise für eine Strassenverbreiterung, der öffentlichen Hand abgetreten werden. Je nach Formulierung in der entsprechenden Verfügung muss das Land unentgeltlich oder gegen anteilmässige Rückerstattung der ursprünglich entrichteten Gebühr abgegeben werden. Teilweise wurde keine Landabtretung verlangt, sondern ein sogenanntes «Uferwegservitut» oder «Fusswegrecht» auferlegt. Dabei geht es beispielsweise um die Ermöglichung zum Bau beziehungsweise zur Duldung eines Seeuferwegs auf dem Grundstück eines Dritten.

Die Ausscheidung der Baubereiche bzw. der Bauvorschriften in der Uferbereichsplanung soll so erfolgen, dass die Einforderung der Abtretung oder die Inanspruchnahme eines Uferwegservituts auch nach Bautätigkeiten noch möglich ist. Ist die Abtretungspflicht auf einen Landstreifen beschränkt, der beispielsweise für eine Strassenverbreiterung oder einen Uferweg beansprucht werden könnte, wird in diesem Perimeter sinnvollerweise kein Baubereich ausgeschieden. Bezieht sich die Abtretungspflicht auf eine grössere Fläche, ist eine Überlagerung mit Baubereichen dann möglich, wenn eine spätere Realisierung des öffentlichen Vorhabens nach wie vor möglich ist, ohne beispielsweise ein Wohngebäude zurückbauen zu müssen. Auch hier ist es somit angezeigt, die genaue Formulierung der Eigentumsbeschränkung bzw. den damit verfolgten Zweck zu kennen.

Beispiel Abtretungspflicht: *«Wird die Landanlage oder ein Teil derselben früher oder später für eine öffentliche Anlage, einen Uferweg, eine Uferstrasse, eine Verbindungsstrasse mit der Seestrasse etc. beansprucht, so ist das erforderliche Gebiet gegen anteilmässige Rückvergütung der hierfür bezahlten Gebühr abzutreten.»*

Beispiel Fusswegrecht: *«Der Staat ist berechtigt, auf dem Grundstück xy das für die Realisierung eines öffentlichen Seeuferwegs benötigte Land (bis 3.00 m in Breite) unentgeltlich zu beanspruchen.»*

2.5. Verfahren zur Anpassung von ÖREBs

Vorgesehen ist, dass gestützt auf die UBP die Gemeinden die meisten Baugesuche abschliessend behandeln können und nur in speziellen Fällen der Kanton beigezogen werden muss. Dazu kann es erforderlich werden, dass einzelne ÖREBs gemäss den obigen Ausführungen angepasst werden müssen, damit eine sinnvolle Gesamtplanung möglich wird. Solche Änderungen oder Aufhebungen von ÖREBs können nur in Absprache mit dem AWEL vorgeschlagen werden. Zudem braucht es dazu ein Einvernehmen und eine Zustimmung der Grundeigentümer.