

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 abgestufter Siedlungsrand zum See hin angestrebt. Querriegelartige, hohe Gebäudefronten im Uferbereich sind zu vermeiden.

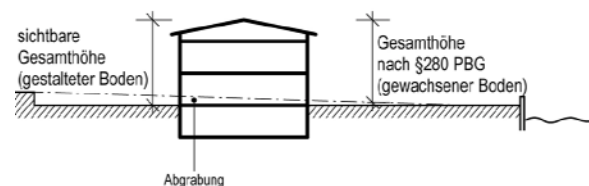
Zudem ist der geforderte Gewässerabstand von mindestens 8 m so freizuhalten, dass auch nach der Realisierung eines Seeufer-

wegs die Privatsphäre angemessen gewahrt bleibt.

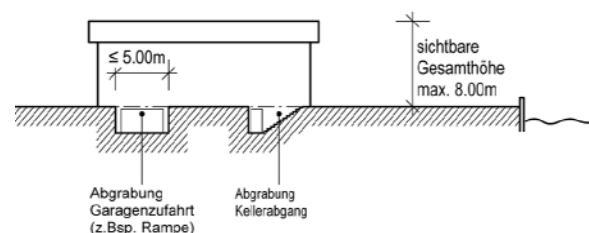
2. Höhenbegrenzung

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.

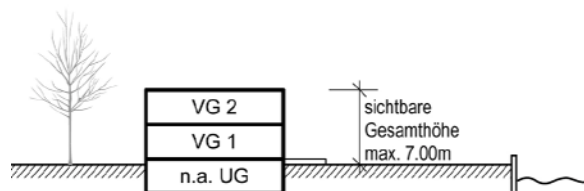


Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Abgrabungen für Kellerzugänge sowie für max. 5 m breite Ein- und Ausfahrten zu Garagen, die vom See abgewandt sind. Mit letzterem wird eine Doppelgarage oder eine Rampe im Gegenverkehr ermöglicht.

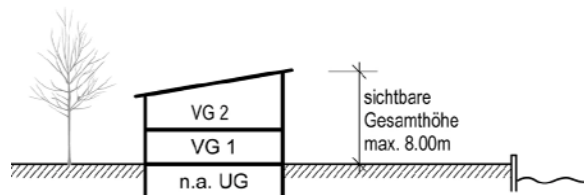


2.2 Geschosshöhe

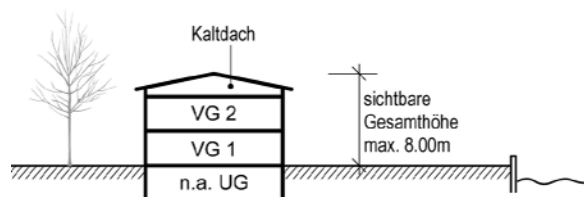
Die maximal zulässige Gesamthöhe ist von der Geschosshöhe und der Dachform abhängig. Folgende Grundmuster veranschaulichen dies:



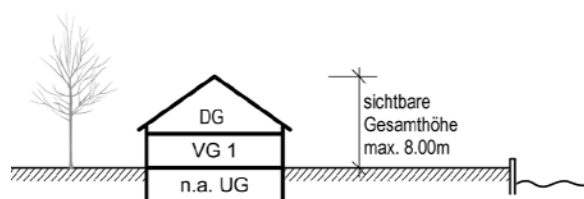
Zwei Vollgeschosse mit Flachdach



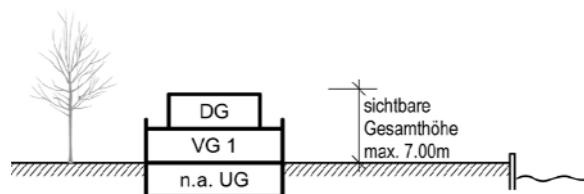
Zwei Vollgeschosse mit Pultdach
(ziegelgedeckt)



Zwei Vollgeschosse mit nicht ausgebautem
Kaltdach



Ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss mit
Schrägdach



Ein Vollgeschoss und ein Attikageschoss
mit Flachdach

3. Weitere Aspekte

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 auf Konzessionsland liegen. Sobald ein Teil eines Gebäudes die Landanlage beansprucht, gelten die Festlegungen der Richtlinie für das ganze Vorhaben.

3.3 Maximale Gebäudebreite vom See her

Vom See her betrachtet, darf ein Grundstück auf maximal $\frac{1}{2}$ der (auf die Gewässerachse projizierten) Anstosslänge mit Bauten überstellt werden. Dabei darf eine resultierende zusammenhängende Ansicht höchstens 20 m Breite (bzw. Länge) ergeben.

3.4 Gewässerabstand

Im Abstand von 8 m zum See sind keine Gebäude, Nebengebäude, Dach- und Gebäudevorsprünge (unter- wie oberirdische), Balkone, gedeckte Sitzplätze usw. zulässig.

3.5 Erleichterungen

Erleichterungen werden nur unter Bedingungen für Vorhaben mit einem Gewässerabstand von über 30 m gewährt. Sie müssen auf jeden Fall mit einer Verbesserung eines anderen relevanten Aspektes verbunden sein.