

Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich
vom 7. Juli 1995

Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten. Erlass.

Der überwiegende Teil der Ufergrundstücke am Zürichsee besteht aus sogenanntem Konzessionsland, d.h. aufgeschüttetem Seegebiet (Landanlage) mit einem Baubewilligungsvorbehalt. Aufgrund dieses Vorbehaltes in der Aufschüttungskonzession bedürfen alle baulichen Veränderungen auf der Landanlage einer Bewilligung der Baudirektion.

Am 1. Januar 1993 wurde das neue Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) in Kraft gesetzt. Gemäss § 2 ist bei der Anwendung dieses Gesetzes u.a. darauf zu achten, dass der öffentliche Zugang zu den Gewässern erleichtert wird und Landschaften und Ortsbilder geschont und bauliche Veränderungen gut gestaltet werden. Bei konzessionsrechtlichen Bewilligungen sind diese Grundsätze zu beachten. § 25 der Konzessionsverordnung zum WWG (KonzVO) verdeutlicht diese Anliegen und § 27 KonzVO legt fest, dass Gesuche für Bauten auf Landanlagen, für die in der Landanlagekonzession ein Baubewilligungsvorbehalt besteht, nach § 25 beurteilt werden. Da ein erheblicher Ermessungsspielraum besteht, erscheint es angezeigt, zur Vermeidung von rechtsungleichen Entscheiden Richtlinien zu erlassen, wie sie in ähnlicher Weise zur Zeit des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung bestanden haben.

Die Baudirektion verfügt:

I. Konzessionsrechtliche Bewilligungen für bauliche Veränderungen auf Landanlagen (Konzessionsland) am Zürichsee werden nach folgenden Richtlinien erteilt:

1. Konzessionsland darf auf höchstens der Hälfte der Seeanstosslänge überbaut werden (Gebäude samt Nebenbauten wie Bootshäuser, Garagen usw.). Vom See her dürfen die Gebäude keine zusammenhängende Ansicht von mehr als 20 m Länge aufweisen. Bei einem Gewässerabstand der Gebäude von mehr als 30 m werden angemessene Erleichterungen von diesen Bestimmungen gewährt.

2. Neue Gebäude auf Landanlagen haben mit Ausnahme von Bootshäusern einen Gewässerabstand von mindestens 18 m aufzuweisen. Der Minimalabstand kann in begründeten Fällen bei maximal zweigeschossigen Gebäuden auf 8 m reduziert werden, falls der Grundeigentümer bereit ist, dem Staat, wo es sinnvoll erscheint, unentgeltlich das Baurecht für einen Uferweg einzuräumen, oder wenn gemäss Richtplanung feststeht, dass der Seeweg nicht direkt am Seeufer realisiert wird.
3. Einfriedungen von Grundstücken, Gartenmauern, Erdwälle und Schallschutzwände dürfen das Niveau des Strassen- bzw. Trottoirrandes an der Grundstücksgrenze um höchstens 1,40 m, das bestehende Gelände um maximal 1,80 m überragen. Für solche Anlagen, die die Sicht von der Seestrasse auf den See nicht behindern oder die einen Gewässerabstand von mindestens 30 m aufweisen, können Ausnahmen gemacht werden. Das gleiche gilt, wenn feststeht, dass der Seeweg direkt am Ufer realisiert ist oder wird.
4. Geländeaufschüttungen auf Landanlagen werden nur bewilligt, wenn sie einen Gewässerabstand von mehr als 18 m aufweisen.

II. Bewilligungen für Seebauten werden nach folgenden Richtlinien erteilt:

1. Seeauffüllungen zu privaten Zwecken werden nicht bewilligt (Art. 39 GSchG). Dies gilt grundsätzlich auch für Blockwürfe als Kolkschutzmassnahme bei Ufermauern. Das Ergänzen abgerutschter Steine bei bestehenden Blockwürfen darf erfolgen, sofern die Blockwürfe auf dem Seegrund nicht mehr als 1,5 m breit sind und den Mittelwasserspiegel (406.00 m ü.M.) um max. 0,5 m überragen.
2. Für neue private Bauten und Anlagen zu Lasten von Gewässergebiet werden keine Konzessionen erteilt (§ 26 KonzVO). Ausgenommen sind geringfügige Erweiterungen und Stege, die höchstens 5 m² Seefläche in Anspruch nehmen und deren Abstand zum nächsten Steg oder Bootshaus mindestens 30 m beträgt. Solche Stege sind, wenn möglich zur gemeinsamen Benutzung durch die Nachbarn, an eine Grundstücksgrenze zu verlegen. An diesen Stegen darf keine dauernde Bootsstationierung erfolgen.
3. Es werden keine neuen Einzelbootsliegeplätze auf öffentlichem Seegebiet – wie Bojen – bewilligt (§ 5 StatVO).