



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Wasserbau

Referenz-Nr.: SADM-BVEJBX

Kontakt: Christoph Noll, Sektionsleiter Gewässernutzung, Walcheplatz 2, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 39 55, [www.gewaessernutzung.zh.ch](http://www.gewaessernutzung.zh.ch)

1/6

EINGANG

26. Nov. 2020

Nr. 0348

vom 25. Nov. 2020

## Uetikon am See. Landanlagen. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Uetikon.

A. Mit Verfügung Nr. 20-0285 vom 2. September 2020 erliess das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eine erste generelle Regelung über den Umgang mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf Grund von Landanlagekonzessionen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Uetikon. Dagegen erhob die Gemeinde Uetikon am See vorsorglich Rekurs. Diese Verfügung entspricht nun dem wiedererwägungsweise angepassten und mit der Gemeinde Uetikon am See abgesprochenen Inhalt der obgenannten Verfügung.

Da die Bereinigung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einen Einfluss auf die zeitkritische Festsetzung der Gestaltungspläne hat, soll die neue Rekursfrist in Anwendung von § 22 Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes auf fünf Tage verkürzt werden. Die Gemeinde hat sich damit ebenfalls einverstanden erklärt.

Somit ist die AWEL-Verfügung Nr. 20-0285 aufzuheben und wie folgt zu ersetzen.

B. Der seeseitige Teil des ehemaligen Betriebsareals der Chemischen Fabrik Uetikon (CU) in Uetikon am See wurde im Jahr 2016 vom Kanton Zürich und der Standortgemeinde Uetikon am See erworben. Durch die gesamtheitlich ausgearbeiteten Gestaltungspläne «Kantonsschule Uetikon am See» (kantonaler Gestaltungsplan) und «lebendiges Quartier am See» (kommunaler Gestaltungsplan) soll die Umnutzung des ehemaligen Betriebsareals der CU ermöglicht werden. Der Perimeter der Gestaltungspläne ist im jeweiligen Situationsplan bezeichnet (vgl. Kantonaler Gestaltungsplan «Kantonsschule am See», Situationsplan 1:1000, Fassung vom 12. Mai 2020 für die öffentliche Auflage sowie Kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See» Situationsplan 1:1000, Fassung vom 12. Mai 2020 für die öffentliche Auflage).

Der grösste Teil der fraglichen Fläche setzt sich aus einer Vielzahl von Landanlagen zusammen, die in den letzten rund 180 Jahren konzessioniert, erstellt und zu Eigentum abgetreten wurden. Für jede dieser Flächen wurden mit den Konzessionen eigene Bestimmungen erlassen, die heute immer noch als (im Grundbuch eingetragene) öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ihre Wirkung entfalten. Folgende Parzellen liegen im Perimeter der genannten Gestaltungspläne und weisen entsprechende Eintragungen auf:

- Kat.-Nr. 4128 (ehemaliges Betriebsgelände, Eigentümer Kanton und Gemeinde)
- Kat.-Nr. 4751 (ehemaliges Betriebsgelände, Eigentümer Kanton und Gemeinde)

- Kat.-Nr. 1707 (Seestrasse, Eigentümer Kanton)
- Kat.-Nr. 3287 (Seestrasse, Eigentümer Kanton)

C. Mit den Gestaltungsplänen werden übergeordnet Festlegungen getroffen, die insbesondere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die in den Landanlagekonzessionen und in den von ihnen abgeleiteten kantonalen Bewilligungen («Bewilligung aufgrund der Landanlagekonzession») enthalten und raumwirksam sind, teilweise unnötig werden lassen oder aber in Konflikt mit ihnen geraten. Andere Bestimmungen der Landanlagekonzessionen, wie namentlich Haftungsfragen, Duldungspflichten betreffend die Übernahme von Abwasser oder Unterhaltspflichten am Seeufer, bleiben von den Gestaltungsplanfestlegungen unberührt. Eine Bereinigung aller dieser Bestimmungen in den sehr zahlreichen Landanlagekonzessionen scheint weder sinnvoll noch mit verhältnismässigem Aufwand durchführbar. Insbesondere würde wieder ein neuer Zustand zementiert, der bei allfälligen künftigen Anpassungen der Gestaltungspläne abermals überprüft und allenfalls geändert werden müsste.

Ein Blick auf den ursprünglichen Sinn und Zweck der Konzessionsbestimmungen zeigt, dass sich der Staat mit diesen vor allem von allfälligen Forderungen der Inhaberinnen und Inhabern von Landanlagen schadlos halten wollte. Ferner sollte der Bau eigener Infrastrukturanlagen nicht erschwert werden, und es sollte für eine geordnete Bebauung der Seeufer gesorgt werden können.

Die in Planung stehenden Gestaltungspläne greifen einen Teil dieser Anliegen auf. Die Gestaltungspläne ermöglichen dem Kanton sowohl bei deren erstmaligen Erarbeitung als auch bei allfälligen künftigen Änderungen eine umfassende Mitwirkung. Der Kanton kann somit die übergeordneten öffentlichen Interessen bei der Bebauung des CU-Areals, die ihren Ursprung in Bestimmungen der Landanlagekonzessionen haben, über die Mitwirkung in den Gestaltungsplanverfahren vollumfänglich oder sogar umfassender wahrnehmen. Andere Bestimmungen, wie z.B. die erwähnten Unterhaltspflichten am Ufer oder die Duldungspflicht zur Übernahme von Strassenabwasser, bleiben von den Gestaltungsplänen bzw. nachfolgenden Überbauungen im Grundsatz unberührt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es gerechtfertigt, die Wirkung aller raumwirksamen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus den Landanlagekonzessionen und den von ihnen abgeleiteten Bewilligungen zu suspendieren, soweit diese Festlegungen in den Gestaltungsplänen geregelt werden. Sollten die Gestaltungspläne jemals aufgehoben werden oder erlöschen sie gar nie in Rechtskraft, leben die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wieder auf bzw. bleiben unverändert bestehen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden generellen Bereinigung von Konzessions- und Bewilligungsaufgaben immer nur eine Abmilderung bestehender Einschränkungen oder Pflichten möglich ist. Keinesfalls können damit neue Belastungen entstehen oder abgeleitet werden.

D. Die sich aus den Landanlagekonzessionen und den von ihnen abgeleiteten Bewilligungen ergebenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen können für die vorliegend interessierenden Fragen wie folgt unterschieden werden: Zum einen sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die raumwirksam sind, für die Dauer der Geltung der Gestaltungspläne auszusetzen. Zum andern enthalten die Konzessionen



und Bewilligungen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die von den Gestaltungsplänen unberührt bleiben. Es handelt sich namentlich um Festlegungen zu Uferunterhalt, Haftung und Duldung von Abwasserleitungen. Diese Festlegungen sollen unverändert weitergelten und sind nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Gestaltungspläne abhängig. Zusammenfassend und nicht abschliessend handelt es sich um folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die wie folgt zugeordnet werden können:

1. *Raumwirksame öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen:*  
(sind für die Geltungsdauer der Gestaltungspläne auszusetzen)

- Neue oder zu ersetzende Einfriedigungen längs der Seestrasse dürfen das Niveau des Strassen- bzw. Trottoirrandes an der Grundstücksgrenze um höchstens 1.4 m überragen, Grünhecken sind im Maximum auf dieser Höhe ständig unter der Schere zu halten. Die gemäss § 36 des Gesetzes betreffend das Strassenwesen vom 20. August 1893 vorgeschriebenen Abstände von der Strassengrenze sind dabei einzuhalten (heute gemäss Verkehrsbaulinie bzw. § 265 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG).
- Auf der Landanlage dürfen keine Bauten erstellt werden. Sie darf auch nicht mit Materialien irgendwelcher Art überlagert werden, sondern hat ausschliesslich der Anlegung einer Bepflanzung zu dienen.
- Für die Verbreiterungen der Seestrasse mit oder ohne Trottoir hat der Eigentümer der Landanlage das nötige Land jeweils unentgeltlich abzutreten.
- Sollte die Strasse früher oder später mit oder ohne Trottoiranlage verbreitert werden, so hat der danzumalige Eigentümer der Anlage das von der Anlage erforderliche Land in einer durchschnittlichen Breite von 2.5 m unentgeltlich abzutreten.
- Wenn früher oder später ein Strassenzug mit dieser Landanlage in Berührung kommen sollte, so ist das von ihr dazu erforderliche Land unentgeltlich abzutreten.
- Sollte früher oder später diese Landanlage oder ein Teil derselben für eine Quaianlage, d.h. für eine Quaistrasse, öffentliche Anlage, Verbindungsstrassen mit der Seestrasse etc. beansprucht werden, so ist das betreffende Gebiet gegen Ersatz der Erstellungskosten abzutreten, wobei jedoch Gebäude gar nicht und die Ufermauern nur soweit in Anschlag gebracht werden, als sie für das Quaiunternehmen von Wert sind.
- Sollte früher oder später diese Landanlage oder ein Teil derselben für einen Quaiweg beansprucht werden, so ist das betreffende Gebiet gegen Ersatz der Erstellungskosten abzutreten, wobei jedoch Gebäude gar nicht und die Ufermauern nur soweit in Anschlag gebracht werden, als sie für das Quaiunternehmen von Wert sind.
- Die Baudirektion ist jederzeit berechtigt, im öffentlichen Interesse auf Kosten des Eigentümers die Verlegung oder die gänzliche Beseitigung der Baute aus dem Seegebiet anzuordnen.
- Die Baudirektion ist jederzeit berechtigt, die gänzliche Wiederbeseitigung der Baute auf Kosten des Eigentümers anzuordnen.
- Für die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf der abgetretenen Parzelle ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.
- Ohne Bewilligung der Baudirektion darf weder am bewilligten Objekt noch am Zwecke desselben etwas geändert werden.



- Ohne Bewilligung der Baudirektion darf die Landanlage (oder Seebaute) der öffentlichen Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Die Baudirektion behält sich vor, bei Erteilung dieser Bewilligung eine den dazumaligen Verhältnissen entsprechende Rekognitionsgebühr zu verlangen.
- Spätere Änderungen der Farbgebung haben im Einvernehmen mit dem kantonalen Hochbauamt zu erfolgen.
- Für die Bepflanzung des Grundstücks mit Bäumen oder Sträuchern ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich. Letztere ist jederzeit berechtigt, die Beseitigung von Pflanzen, die den Ausblick von der Seestrasse auf den See beeinträchtigen, ohne Entschädigung auf Kosten des Eigentümers anzuordnen. Für eine allfällige Neubepflanzung des Grundstückes ist ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- Die Konzession ist nur mit Bewilligung der Baudirektion übertragbar, zum Zwecke der Übertragung ist die Urkunde einzusenden.
- Die Landanlage darf ohne Bewilligung der Baudirektion nicht parzelliert werden.
- Die Baudirektion ist jederzeit berechtigt, im Bereiche der Landanlage auf Kosten des Konzessionärs längs der Strassengrenze eine Schale anbringen zu lassen.
- Der Baudirektion steht das Recht zu, früher oder später die Erhöhung der Landanlage bis 0.6 m am Seepegel in Zürich (407.43 m ü.M. für R.P.d.N. = 373.6 m) auf Kosten des dazumaligen Eigentümers anzuordnen.

2. *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen betreffend Haftung sowie Unterhalts- und Duldungspflichten des Eigentümers:  
(behalten auch mit Gestaltungsplänen ihre Geltung)*

- Das durch diese Baute der allgemeinen Benutzung entzogene Seegebiet bleibt öffentlicher Grund.  
*[abparzellierte Landanlagen sind davon nicht betroffen]*
- Wenn im Fall stürmischer Witterung die Schifflande zum Anlegen der Schiffe auf Seite der Anlage benutzt werden müsste, so darf der Eigentümer nicht verwehren, auf der Mauer derselben zu und von den angelegten Schiffen zu gehen.
- Der Eigentümer der Landanlage (oder Seebaute) hat das Wasser der oberhalb gelegenen Grundstücke (einschliesslich Seestrasse) abzunehmen und für dessen ungehemmten Abfluss nach dem offenen See für alle Zeiten zu sorgen.
- Die Erstellung und der Unterhalt von Wasserleitungen auf den seitlichen Grenzlinien von Landanlagen haben auf gemeinsame Kosten der gegenseitigen Anstösser zu erfolgen.
- Wenn von der Baudirektion im Bereich dieser Landanlage von öffentlichen Strassen nach dem See weitere Wasserleitungen als notwendig erachtet werden sollten, so hat sie der Konzessionsinhaber auf eigene Kosten durch die neue Auffüllung nach dem offenen See fachgemäss fortzusetzen und unklagbar zu unterhalten.
- Der jeweilige Eigentümer ist haftbar für allen Schaden, welcher ihm selbst, dem Staate oder dritten Personen durch Senkungen oder Abrutschungen infolge Ausführung und Überbauung oder anderweitiger Belastung seiner Landanlage entstehen sollte.



- Dem jeweiligen Eigentümer steht kein Anspruch auf Ersatz von Schaden zu, der ihm infolge hoher oder tiefer Seestände oder durch Höherstauung oder Senkung des Wasserspiegels je erwachsen könnte.
- Vom Staate wird jede Haftpflicht für allfälligen durch Senkungen oder Abrutschungen verursachten Schaden abgelehnt.
- Der Konzessionsinhaber haftet für allen Schaden, der sich auf die Erstellung der Baute zurückführen lässt.
- Der Eigentümer der Landanlage hat alle Folgen der nicht vorschriftsgemässen Höhe selbst zu tragen und auf alle Beschwerden wegen hoher Seestände zu verzichten.
- Der Staat behält sich für alle Zeiten das Recht zur unentgeltlichen Benutzung des Landungs- und Ablegeplatzes vor.
- Der jeweilige Eigentümer hat die Baute (Uferschutz, Wasserleitung, Badhaus, Bootshaus, Steg etc.) unklagbar zu unterhalten, widrigenfalls die Baudirektion die erforderlichen Reparaturen bzw. gänzliche Beseitigung auf seine Kosten anordnen kann.
- Der im Seegebiet vorhandene Schilfbestand ist in jeder Hinsicht zu schonen und zu pflegen. Das Befahren und Betreten desselben ist verboten. Das Ufer ist von angeschwemmten Stoffen periodisch zu säubern. Durch Dritte verübte Schädigungen und deren Urheber sind der Baudirektion sofort anzuzeigen.

E. Seit der Reform des Verwaltungsverfahrensrechts vom 24. August 2011 ist das AWEL die zuständige Behörde im Bereich der Landanlagekonzessionen. Vorliegend ist die Zuständigkeit des AWEL gestützt auf § 2a der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz vom 21. Oktober 1992 (KonzV WWG) gegeben.

### **Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft verfügt:**

- I. Die AWEL-Verfügung Nr. 20-0285 vom 2. September 2020 wird aufgehoben.
- II. Solange der kantonale Gestaltungsplan «Kantonsschule Uetikon am See» und der kommunale Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See» in Kraft sind, finden sämtliche raumwirksamen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die aus Landanlagekonzessionen sowie aus kantonalen Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzessionen fliessen, für die Parzellen Kat.-Nrn. 1707, 3287, 4128 und 4751 der Gemeinde Uetikon am See keine Anwendung.
- III. Bei Widersprüchen zwischen raumwirksamen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus Landanlagekonzessionen bzw. aus kantonalen Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzessionen und den Gestaltungsplänen gemäss Ziff. I des Dispositivs gehen die Festlegungen der Gestaltungspläne vor.
- IV. Sollten die Gestaltungspläne «Kantonsschule Uetikon am See» und «lebendiges Quartier am See» keine Rechtskraft erlangen, bleiben die in Ziff. I des Dispositivs genannten raumwirksamen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unverändert anwendbar.

- V. Für den Fall, dass die Gestaltungspläne «Kantonsschule Uetikon am See» und «lebendiges Quartier am See» aufgehoben werden, fällt die Suspendierung gemäss Ziff. I des Dispositivs mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ohne Weiteres dahin, und sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen kommen wieder zur Anwendung.
- VI. Im Grundbuch sind nach Eintritt der Rechtskraft der Gestaltungspläne bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 1707, 3287, 4128 und 4751 Dispositiv II und III dieser Verfügung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken.

Das Grundbuchamt Männedorf wird eingeladen, diese Änderungen vorzunehmen und hierüber dem AWEL, Abteilung Wasserbau, Walcheplatz 2, 8090 Zürich, eine Bescheinigung zuzustellen.

- VII. Gegen diese Verfügung kann innert fünf Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VIII. Mitteilung an

- Gemeinderat Uetikon am See, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See
- Baudirektion, Immobilienamt, Walcheplatz 1, 8090 Zürich
- Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Baudirektion, Tiefbauamt, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
- nach Eintritt der Rechtskraft der Gestaltungspläne an: Grundbuchamt Männedorf, Bahnhofstrasse 20, 8708 Männedorf

  
Christoph Zemp  
Amtschef

Versand: **25. Nov. 2020**