

Aus dem Protokoll der Baudirektion²² des Kantons Zürich

vom 19. März 1934

342.
G 2 1.

Rüschlikon.

Frl. Hedwig Hotz.

Ufermauer (Landanlage) . Bewilligung .

P. Schuhmacher, Architekt, in Zürich ersucht mit Eingabe vom 15. März 1934 namens Fräulein Hedwig Hotz in Rüschlikon um die Bewilligung, ihr kürzlich erworbenes Grundstück Kat.Nr. 2435 durch eine Ufermauer besser zu schützen.

Der Kantonsingenieur berichtet :

Frl. Hedwig Hotz hat kürzlich zu ihrer Liegenschaft Kat. Nr. 2436 von Baumeister Tiefenthaler das anstossende Grundstück Kat. Nr. 2435, auf welchem bisher eine stationäre Betonmischmaschine stand, hinzugekauft. Beide Grundstücke sind bei den Uferarbeiten in den Jahren 1898 & 1901 in Mitleidenschaft gezogen & nach dem Projekt des Tiefbauamtes durch eine bis auf die Höhe des Sommerwasserstandes reichende Steinschüttung gegen weitere Rutschungen gesichert worden (RRB. Nr. 393 vom 7. März 1901). Solche sind auch nicht mehr erfolgt, obschon das jedermann zugängliche aber ungeschützte Ufer beim Grundstück Kat. Nr. 2435 mit Verliebe als Schuttablagerungsstelle verwendet worden ist. Dagegen riss das Hochwasser den Schutt jeweilen zum Teil in die Tiefe. Die Gesuchstellerin wünscht den unbefriedigenden Zustand durch Erstellung einer Ufermauer zu verbessern, ähnlich derjenigen beim Nachbargrundstück zum Freihof, welche 1918 bewilligt worden ist. Es ist eine ca. 18 m lange, eisengerüstete Betonmauer auf 17 ca. 8 m langen Pfählen vorgesehen. Bei den 1901 vorgenommenen Sondierungen wurde in der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Kat. Nrn. 2435 & 2436 ca. 5 m vom Ufer auf Kote 398.1 m fester Grund gefunden. Da die erforderliche Auffüllung schon besteht, ist eine Ausquetschung von Seeschlamm nicht zu befürchten. Die Ausschreibung des Projektes erscheint nicht nötig. Durch die Baute gelangen ca. 30 m² Seegabiet ins Privateigentum.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Frl. Hedwig Hots in Rüschlikon wird in Anwendung der §§ 56 ff. des Wasserbaugesetzes vom 15. Dez. 1901 unter Vorbehalt allfälliger Privateinsprachen bewilligt, ihr Grundstück Kat. Nr. 2435 am See in Rüschlikon (Landanlage bewilligt am 29. Dez. 1856) durch eine Ufermauer auf Pfählen jedoch nur gemäss den eingereichten Plänen zu schützen.

II. Auf diese Bewilligung finden allgemein & sinngemäss die Vorschriften & Bedingungen für Seebauten vom 4. März 1929, namentlich die Ziffern 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 22, 23, 24 & 27 Anwendung.

III. Die Bedingungen 18, 19, 20, 22, 23, 24 & 27 sind nach Vollendung der Baute im Grundbuch anzumerken.

IV. Sofern die Baute innert Jahresfrist nicht ausgeführt ist, erlischt die Bewilligung ohne weiteres.

V. Für das an die Konzessionärin fallende Seegebiet ist nach Vollendung der Ufermauer eine Gebühr von Fr. 4.50 pro m² zu bezahlen.

VI. Die Bewilligung für die Betonmischmaschine (Verfügung Nr. 680 vom 24. März 1925) wird aufgehoben.

VII. Mitteilung an Frl. Hedwig Hots in Rüschlikon unter Beilage der Vorschriften & Bedingungen für Seebauten von 1929 & unter Bezug der Ausfertigungs- & Stempelgebühren sowie einer Untersuchungsgebühr von 20 Fr., an P. Schuhmacher, Architekt, Stauffacherquai 44, Zürich unter Beilage der Plandoppel, an den Gemeinderat Rüschlikon, an den Rechnungssekretär und an den Kantonsingenieur.

bg10

Zürich, den 19. März 1934

Für getreuen Auszug ;

Der Sekretäradjunkt :

J. Bickel

KANT. TIEFBAUAMT Nr.	
ADJ.	ANTRAG
KR. INGR. I. II. III. IV.	BERICHT
W. B. I.	ERLEDIG.
W. B. I.	AKTEN
TECH.-B. BR.-B. V.	EINSICHT
KANZL. DRUCKB. ASS. Z.-SEE	

Aus dem Protokoll der Baudirektion ²²

Gesch.Nr. 363.

des Kantons Zürich

Abteilung Wasserbau und Wasserrecht

vom - 4. Okt. 1945

919 G 2 i Rüslikon.
G 6 d Dr. Max Wolfensberger.
Einfamilienhaus auf
Landanlage.
Ueberdeckung einer Haabe.
Bewilligung.
Bewilligung zur Abwasser-
einleitung.
(AWR d-286 Zürichsee links).

Am 28. Mai 1945 ersuchte Architekt M. Glaser, Zürich, im Auftrage von Dr. Max Wolfensberger, Zug, um die Bewilligung zur Erstellung eines Wohnhauses auf der Liegenschaft Kat.Nr. 2583, eines Bootshauses vor der Liegenschaft Kat.Nr. 2585 und zur Auffüllung der Haabe vor den Liegenschaften Kat.Nrn. 2583/84/85 an der Seestrasse in Rüslikon.

Die drei genannten Parzellen sollen durch Kauf zu einem Grundstück vereinigt werden. Sie bestehen zum grössten Teil aus Landanlagen, die in den Jahren 1853, 1900 und 1901 konzessioniert wurden. Auf Grund der Konzessionsbedingungen dürfen Bauten auf ihnen nur mit Bewilligung der Baudirektion erstellt oder abgeändert werden.

Am 17. Mai 1945 hatte Dr. Wolfensberger dem Gemeinderat Rüslikon das Gesuch um Erteilung der Baubewilligung für das projektierte Wohnhaus (Einfamilien-Landhaus) auf Kat.Nr. 2583 eingereicht. Nach dem Projekt war Auffüllung der vor dem geplanten Gebäude liegenden Haabe vorgesehen. Als Ersatz für dieselbe war beabsichtigt, am südlichen Ende der Liegenschaft ein als Terrasse ausgebildetes Bootshaus zu erstellen. Mit Beschluss vom 30. Mai/9. Juni 1945 erteilte der Gemeinderat die nachgesuchte Baubewilligung unter Bedingungen und unter dem Vorbehalt der Erteilung einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung durch die Baudirektion. Vor der Mitteilung dieses Beschlusses, am 4. Juni 1945, reichte Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, Zürich, namens Frau Ida Tiefenthaler, Rüslikon, dem Gemeinderat und der kantonalen Baudirektion das Gesuch ein, die geplante Baute gestützt auf die für

das Baugrundstück (Landanlage) geltenden Konzessionsbedingungen und gestützt auf die kantonale Verordnung betreffend Natur- und Heimatschutz zu verweigern.

Durch Verfügung Nr. 572 vom 18. Juni 1945 beauftragte die Bau-
direktion das Statthalteramt Horgen, die gesetzliche Ausschreibung
des Konzessionsgesuches für das Bootshaus und die Landanlage (Auf-
füllung der Haabe) zu veranlassen. Die im kantonalen Amtsblatt vom
und im Anzeiger des Wahlkreises Thalwil vom 22. Juni und 13. Juli 1945
22. Juni und 13. Juli 1945 erfolgten Publikationen zeitigten gemäss
Schreiben des Statthalteramtes Horgen vom 23. Juli 1945 keine Ein-
sprachen.

Die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, die das Bauvor-
haben in aesthetischer Beziehung prüfte, kam in ihrem Gutachten vom
16. Juli 1945 zum Schluss, dass die überbaute Fläche in Anbetracht
der beschränkten Ausmasse des Grundstückes verkleinert und dass der
First etwas niedriger gehalten werden sollte. Der neue Ländeplatz
sei in die bestehende Landanlage einzuschneiden, so dass kein Teil
des Bootshauses weiter als 4 m über die Uferlinie vorspringe (5,8 m
nach dem Projekt).

Auf diese Abänderungsvorschläge der kantonalen Natur- und Heimat-
schutzkommission hin reichte der Gesuchsteller am 6. September 1945
ein neues Projekt ein. Entsprechend dem Vorschlag der Natur- und
Heimatschutzkommission ist das Wohnhaus wesentlich verkleinert. Seine
Grundfläche beträgt noch ca. 9 m x 19 m. Das Erdgeschoss enthält
ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Musikzimmer, eine Stube für Gäste
und eine Küche, das Obergeschoss fünf Schlafzimmer und zwei Bäder.
Der Kellerboden liegt auf Kote 406,80 m, das heisst 0,43 m unter
dem Höchstwasserstand im Jahre 1910. Diese Kote soll aber nach Erstel-
lung der neuen Regulierorgane voraussichtlich nicht mehr erreicht
werden. Der Kellerboden dürfte daher nur noch ganz ausnahmsweise
für kurze Zeit unter Wasser zu stehen kommen. Die Traufhöhe beträgt
7 m, die Firsthöhe rund 9 m vom bestehenden Terrain aus gemessen. An
Stelle eines Bootshauses im öffentlichen Seegebiet ausserhalb der
Ufermauer ist im abgeänderten Projekt vorgesehen, die bestehende
Haabe mit einer Betondecke zu überdachen und sie als Bootshaus auszu-
bauen. Zu diesem Zwecke muss jedoch das umliegende Terrain um ca.
70 cm erhöht werden. Um eine Erhöhung der Ufermauer zu vermeiden, wird
von der Erstellung einer Brüstung gegen den See abgesehen. Der Gesuch-

steller ersucht um Abtretung des für die Erstellung des Bootshauses beanspruchten öffentlichen Seegebietes der Haabe. Als Zugang zum Bootshaus und zum Anlanden mit den Schiffen soll neben der Haabe ein 4 m langer und 2,5 - 3 m breiter Steg erstellt werden.

Das kantonale Hochbauamt, das das abgeänderte Projekt in aesthetischer Beziehung prüfte, stimmte ihm laut Gutachten vom 15. September 1945 zu.

Bezüglich der Eingabe von Dr. Fr. E. Meyer ist zu bemerken, dass sie von der falschen Voraussetzung ausgeht, das projektierte Gebäude komme nur auf das Grundstück Kat.Nr. 2583 zu stehen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die drei Grundstücke Kat.Nrn. 2583/84 und 85 zu einem Grundstück zusammengelegt werden und die Bewilligung zur Erstellung des Gebäudes erst Rechtskraft erhält, wenn Dr. M. Wolfensberger Eigentümer der zusammengelegten Liegenschaft ist. In wasserbaupolizeilicher Hinsicht wird das Projekt durch die von der Baudirektion dem Gesuchsteller auferlegten Bedingungen den geltenden Verordnungen vollauf Rechnung tragen. Durch die von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission verlangten Projektänderungen, die in der vorliegenden Eingabe berücksichtigt sind, wird auch den Wünschen von Dr. Fr.E. Meyer in Bezug auf Grösse der Gebäudegrundfläche und Gebäudehöhe weitestgehend entsprochen.

In wasserbaupolizeilicher Beziehung ist gegen das geplante Vorhaben nichts einzuwenden. Da die Haabe durch den Umbau in ein Bootshaus der Benützung durch Dritte gänzlich entzogen wird, kann das Seegebiet gegen eine angemessene Gebühr an den Gesuchsteller abgetreten werden.

Die Abwasser aus dem projektierten Neubau können vorläufig nicht nach einer Gemeindekanalisation abgeleitet werden, da der projektierte Schmutzwasserkanal in der Seestrasse noch nicht erstellt ist. Dem Gesuch vom 20. Juni 1945 um Bewilligung der provisorischen Ableitung der vorgeklärten Hausabwässer in den Zürichsee kann unter schützenden Bedingungen entsprochen werden. Der vorliegende Kanalisationsplan ist jedoch nur als Schema zu betrachten und der Gesuchsteller hat vor Baubeginn einen definitiven Detailplan einzureichen, wobei einzelne Vereinfachungen an der Kanalisationsanlage möglich sind.

Die Baudirektion,
in Anwendung von §§ 56, 59 und 65 des Wasserbaugesetzes vom 15. Dezember 1901 und der Bauvorbehalte in den Landanlagekonzessionen vom 31. Dezember 1853, 6. Januar 1900 und 15. April 1901,

v e r f ü g t :

- I. Dr. Max Wolfensberger, Zug, wird die wasserbaupolizeiliche Bewilligung erteilt, gemäss den eingereichten, abgeänderten Plänen,
- a) auf der nördlichen Hälfte seiner Liegenschaft Kat.Nr. 2583/84/85 ein Wohnhaus zu erstellen,
 - b) die Haabe in der genannten Liegenschaft durch eine Betondecke zu überdecken und als Bootshaus auszubauen, unter Abtretung des durch die Haabe beanspruchten Seegebietes an diesen,
 - c) im Seegebiet vor dem projektierten Bootshaus einen 4 m langen und 2,5 - 3 m breiten Steg zu erstellen.

Massgebende Pläne:

Parterre-Grundriss	1:100 vom 5.9.45,	Plan Nr. 94-1
Obergeschoss-Grundriss	1:100 v. 5.9.45,	" " 94-2
Südfassade	1:100 "	" " 94-3
Westfassade	1:100 "	" " 94-4
Längsschnitt	1:100 "	" " 94-5
Situation	1:100 3.9.45,	" " 94-6
Keller-Grundriss	1:100 "	" " 94-7
Nordfassade	1:100 5.9.45,	" " 94-8
See-Fassade	1:100 "	" " 94-9
Bootshaus	1:100 10.9.45,	" " 94-10

Für diese Bewilligung gelten folgende Bedingungen:

1. Allfällige Einsprachen Dritter bleiben vorbehalten und sind vom Gesuchsteller selber zu erledigen.
2. Für die Uebertragung der Bewilligung an Dritte ist die Zustimmung der Baudirektion erforderlich.
3. Dem jeweiligen Eigentümer steht kein Anspruch auf Ersatz von Schäden 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.

4. Der jeweilige Eigentümer ist haftbar für allen Schaden, der dem Staate oder Drittpersonen durch den Bestand und die Benützung der Bauten entsteht.
5. Der jeweilige Eigentümer hat die Bauten unklagbar zu unterhalten, widrigenfalls die Baudirektion die Vornahme der erforderlichen Reparaturen, eventuell die gänzliche Beseitigung der Bauten auf seine Kosten anordnen kann.
6. Die Bauten dürfen ohne Bewilligung weder verändert noch einem wesentlich anderen Zwecke dienstbar gemacht werden.
7. Die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf dem abgetretenen Seegebiet ist nur mit Bewilligung der Baudirektion zulässig.
8. Die Haabe unterliegt wie der offene See den Gesetzen und Verordnungen über die Fischerei sowie den Normen über den Bezug von Wasser aus öffentlichen Gewässern.
9. Sollte diese Haabe oder ein Teil derselben je für öffentliche Zwecke (Strasse, Quaianlage, Uferweg etc.) beansprucht werden, so erlischt die Bewilligung gemäss Disp.Ib und das für das Unternehmen erforderliche Gebiet ist gegen Rückvergütung der bezahlten Gebühren unentgeltlich abzutreten. Jegliche Bauten in oder über der Haabe sind in diesem Falle, soweit notwendig, durch den Eigentümer ohne Entschädigung zu entfernen.
10. Zur Auffüllung der Haabe ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.
11. Das vom Steg beanspruchte Seegebiet bleibt öffentlicher Grund.
12. Die Bewilligung für den Steg erlischt am 31. Dezember 1955, wenn sie nicht vorher auf rechtzeitiges Gesuch hin durch die Baudirektion erneuert wird. Wird die Erneuerung verweigert oder wird freiwillig auf sie verzichtet, hat der Eigentümer die Baute in eigenen Kosten zu beseitigen.
Die Baudirektion ist ausserdem jederzeit berechtigt, die Beseitigung des Steges auf Kosten des Eigentümers und ohne Ausrichtung einer Entschädigung zu verlangen.
13. Nach erfolgter Ausführung der Bauten sind der Baudirektion, Abteilung Wasserbau und Wasserrecht, Ausführungspläne einzureichen.

14. Ueber die auf Kat.Nrn. 2583/84/85 erstellten Bauten ist der Baudirektion, Abteilung Wasserbau und Wasserrecht, eine vom Gemeindegeometer angefertigte Katasterkopie einzusenden.
15. Die Bauten sind bis 31. Oktober 1946 auszuführen, ansonst die Bewilligung erlischt. Die Bauvollendung ist der Baudirektion, Abteilung Wasserbau und Wasserrecht, mitzutheilen.
16. Der Fassadenanstrich hat in möglichst unauffälliger Farbe im Einvernehmen mit dem kantonalen Hochbauamt zu erfolgen.
17. Das Wohnhaus ist mit alten oder engobierten Ziegeln einzudecken.
18. Einfriedigungen längs der Seestrasse dürfen das Niveau des Trottoirrandes an der Grundstücksgrenze um höchstens 1,40 m überragen. Grünhecken sind mindestens auf dieser Höhe ständig unter der Schere zu halten.
19. Für die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen oder Sträuchern ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich. Letztere ist jederzeit berechtigt, die Beseitigung bewilligter und nicht bewilligter Pflanzen, die den Ausblick von der Seestrasse auf den See beeinträchtigen, auf Kosten des Eigentümers, ohne Entschädigung, anzuordnen. Der Konzessionär hat vor der Neubepflanzung des Grundstückes dem kantonalen Hochbauamt einen Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.
20. Die baupolizeiliche Bewilligung des Gemeinderates Rüschlikon bleibt vorbehalten.

II. Dr. M. Wolfensberger wird als Eigentümer der Liegenschaft Kat. Nrn. 2585/84/83 an der Seestrasse in Rüschlikon die Bewilligung erteilt, das Abort-, Küchen-, Bad-, Toiletten- und Waschküchenabwasser aus dem projektierten Wohnhaus nach vorangegangener Klärung gemäss nachstehend bezeichneten Plänen durch eine neu zu erstellende Leitung in den Zürichsee einzuleiten (Abwasserrecht d-286 Zürichsee links).
Massgebender Plan:

Plan Nr.1, Kanalisation 1:100 vom 17. September 1945.

Für diese Bewilligung gelten ausser den beigelegten allgemeinen Bedingungen für Abwasserbewilligungen vom 11. April 1930 sowie der Ergänzungen vom September 1934 noch folgende spezielle Bedingungen:

1. Diese Bewilligung wird nur auf Zusehen hin erteilt. Sobald die Möglichkeit besteht, die Abwasseranlage an eine öffentliche Kanalisation anzuschliessen, ist der jeweilige Inhaber dieser Bewilligung verpflichtet, den Anschluss nach den Bedingungen der Gemeinde Rüschlikon unverzüglich auszuführen.
Bei der letzten Abzweigung ist dannzumal ein Kontrollschacht einzubauen.
2. Die sogenannte Frischwasserkklärgrube hat folgende Minimalgrösse aufzuweisen:
Absetzraum mind. 500 l Nutzinhalt
Schlammraum mind. 1200 l Nutzinhalt
lichter Grubendurchmesser 125 cm.
3. Die gesamte Abwasseranlage ist durchgehend über Dach zu entlüften. Der Kläreinrichtung darf keinerlei Meteorwasser (Dach-, Vorplatz- oder Sickerwasser) zugeleitet werden.
4. Die Meteorwasserleitung, die vorläufig das vorgeklärte Abwasser aufnimmt, ist so weit in das offene Seegebiet hinauszuführen, dass die Ausmündung unter dem Niederwasserspiegel des Sees liegt (Kanalsole 405,20).
5. Die Bauvollendung der Abwasseranlage ist der Baudirektion, Abteilung Wasserbau und Wasserrecht, unter Beilage eines genauen Ausführungsplanes zur Kontrolle unverzüglich mitzuteilen.
6. Weitere Bedingungen seitens der Gemeinde Rüschlikon, insbesondere solche gesundheitspolizeilicher oder installationstechnischer Art, bleiben vorbehalten.
7. Diese Bewilligung zur Abwassereinleitung kann von der Baudirektion jederzeit ohne Schadenersatz zurückgezogen werden, namentlich bei Nichtbefolgung der Auflagen.

III. Die Bewilligungen gemäss Disp.I und II erhalten erst Rechtskraft, wenn Dr. Max Wolfensberger Eigentümer der Liegenschaften Kat. Nrn. 2583/84/85 ist.

IV. Der Konzessionär hat die Haabe durch den Nachführungsgeometer vermessen und auf Grund einer von der Baudirektion zu genehmigenden Mutation ins Grundbuch eintragen sowie gleichzeitig die Bewilligung gemäss Disp.I mit den Bedingungen 1 bis 12, 18 und 19 und die Bewil-

*Besch. d.
Grob. am
v. 14.3.46*

ligung gemäss Disp.II im Grundbuch auf den Grundbuchblättern der Liegenschaften Kat.Nrn. 2583/84/85 in Rüschlikon als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen anmerken zu lassen und der Baudirektion hierüber innert Monatsfrist eine Bescheinigung des Grundbuchamtes zuzustellen. Geschieht dies nicht, so können die Bewilligungen durch die Baudirektion wieder aufgehoben werden.

V. Der Konzessionär hat für die Beanspruchung von Seegebiet vor der Grundbuchanmeldung an die Baudirektion (Postcheckkonto VIII/1980) folgende Gebühren zu bezahlen:

1. für die Abtretung des von der Haabe beanspruchten Seegebietes (Disp. Ib, ca. 41 m²) Fr. 8.25 pro m²
2. für die Beanspruchung von 11 m² Seegebiet durch den Steg (Disp.Ic) in den Jahren 1946 bis und mit 1955 Fr. 36.-.

Für die Benützung des öffentlichen Seegebietes durch die zu erstellende Leitung gemäss Disp.II, spez. Bedingung 4, ist eine einmalige Gebühr von Fr. 2.- pro Meter zu entrichten. Diese Gebühr wird auf Grund eines der Baudirektion abzuliefernden Ausführungsplanes festgesetzt und ist sofort nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

VI. Mitteilung an Dr. Max Wolfensberger c/o Firma J.F. Pfeiffer A.-G., Löwenstrasse 61, Zürich, unter Beilage der allgemeinen Bedingungen für Abwasserbewilligungen vom 11. April 1930, der Ergänzungen vom September 1934 und der eingereichten Plandoppel und unter Bezug der Ausfertigungs- und Stempelgebühren sowie einer Untersuchungsgebühr von Fr. 40.-, an Architekt Max Glaser, Sempacherstrasse 39, Zürich, den Gemeinderat Rüschlikon, die Gesundheitsbehörde Rüschlikon, den Gemeindeingenieur Rüschlikon, das Grundbuchamt Thalwil unter Beilage der allgemeinen Bedingungen für Abwasserbewilligungen vom 11. April 1930 mit den Ergänzungen vom September 1934, an Dr. Fr.E. Meyer, Rechtsanwalt, Löwenstrasse 11, Zürich, zuhanden von Frau Ida Tiefenthaler, Rüschlikon, die Finanzdirektion zuhanden der Fischerei- und Jagdverwaltung, die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, das kantonale Hochbauamt, den Rechnungssekretär und an die Abteilung Wasserbau und Wasserrecht.

Zürich, den 4. Oktober 1945.
A/Ki/p

Für den Auszug
Abteilung Wasserbau und Wasserrecht
Der Vorsteher:

W. Kündi

DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

VERFÜGUNG

vom - 2. Dez. 1964

3 2 1 Rüslikon. Gemeinde. Bootshaus. Landanlage.
Nachträgliche Bewilligung. Mutation. Genehmigung.

Am 14. Oktober 1964 übermittelte das Bau- und Vermessungsamt, Rüslikon, die Mutationsunterlagen über die Korrektur der Seegrenze bei der neu erstellten Bootshaus mit dem Ersuchen um Genehmigung.

Mit Verfügung Nr. 602/1961 erteilte die Baudirektion der Gemeinde Rüslikon die Bewilligung zum Bau einer neuen Bootshaus mit einer gedeckten Bootshalle im Seegebiet ausserhalb des Grundstückes Kataster Nr. 2437 an der Seestrasse in Rüslikon. Bei der Ausführung der Bootshalle wurde diese wegen günstigeren baulichen Bedingungen nicht wie ursprünglich vorgesehen unmittelbar vor der bestehenden Ufermauer, sondern in einem Abstand von rund 0.80 m von dieser erstellt. Der Zwischenraum zwischen der Rückwand der Bootshalle und der alten Ufermauer wurde aufgefüllt und mit in die öffentliche Anlage auf alt Kataster Nr. 2437 einbezogen. Die neue Seegrenze verläuft nun längs der Rückwand der Bootshalle. Für die Landanlage ist nachträglich noch eine Bewilligung zu erteilen. Diese beansprucht 25 m² Seegebiet.

Die Anlage gibt in wasserbaupolizeilicher Hinsicht zu keinen Bedenken Anlass. Da sie für öffentliche Zwecke verwendet wird, ist das Seegebiet der Gemeinde unentgeltlich abzutreten. Der Genehmigung der neuen Grenze sowie der Eintragung der Landanlage ins Grundbuch steht unter schützenden Bedingungen nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t:

I. Der Gemeinde Rüschlikon wird nachträglich bewilligt, die im Seegebiet ausserhalb des Grundstückes alt Kataster Nr. 2437 an der Seestrasse in Rüschlikon erstellte Landanlage fortbestehen zu lassen.

Massgebender Plan: Situation 1:500 vom 12. Oktober 1964
(Mutation Nr. 833).

Für diese Bewilligung gelten die Bedingungen 7 bis 12 und 16 bis 20 der allgemeinen Bedingungen für Landanlagen vom 27. Februar 1948.

II. Die Abtretung des an die Gemeinde Rüschlikon fallenden Seegebietes erfolgt gebührenfrei.

III. Der von der Gemeinde Rüschlikon eingereichte Mutationsplan 1:500 vom 12. Oktober 1964 mit der zugehörigen Tabelle Nr. 833 über die Neufestsetzung der Seegrenze bei der Bootshäube in Rüschlikon wird genehmigt.

IV. Das Grundbuchamt Thalwil wird angewiesen, die Landanlage vor dem Grundstück alt Kataster Nr. 2437 im Ausmass von 25 m² als Teil von neu Kataster Nr. 4060 als Eigentum der Gemeinde Rüschlikon im Grundbuch einzutragen unter Anmerkung der Bedingungen 7 bis 12 und 16 bis 20 der allgemeinen Bedingungen für Landanlagen vom 27. Februar 1948.

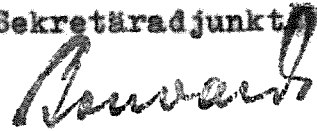
V. Die Abteilung Wasserbau und Wasserrecht wird ermächtigt, den Staat Zürich bei der Eigentumsübertragung zu vertreten.

VI. Ueber den Vollzug der unter Dispositiv IV verlangten Anmerkungen ist der Abteilung Wasserbau und Wasserrecht eine Bescheinigung des Grundbuchamtes zuzustellen.

VII. Mitteilung an: Gemeinderat und Bauamt 8803 Rüschlikon,
Grundbuchamt 8800 Thalwil, Abteilung Wasserbau und Wasser-
recht.

Zürich, den - 2. Dez. 1964
Fri/A/fy

Für den Auszug
Abteilung
Wasserbau und Wasserrecht
Der Sekretäradjunkt





Bewilligung vom 20. Juni 2008

An- und Umbau Badehaus

Gemeinde	Rüschlikon
Bauherrschaft	 vertr.d
Lage	Seestrasse 101, Kat.-Nr. 2615, Vers.-Nr. 542 (Wohnzone)
Massgebende Unterlagen	Kataster (Plan-Nr. 10165_001) 1:500 vom 01.04.2008 Grundriss (Plan-Nr. 10165_002) 1:100 vom 01.04.2008 Fassaden (Plan-Nr. 10165_003) 1:100 vom 01.04.2008
Beurteilungen	A. Lage an einer Staatsstrasse / An Zürichsee-Uferwegführung B. Im Bereich einer archäologischen Zone C. Auf Konzessionsland und im Gewässerabstandsbereich sowie im Seegebiet

Sachverhalt

Das Bauvorhaben umfasst den Teilumbau des Gerätehauses (bewilligt mit Baudirektionsverfügung [BDV] Nr. 2514 vom 17. November 1919), den Anbau einer Treppe (seeseitig) sowie die Erstellung eines Anbaus ans Gerätehaus.

Erwägungen

A. Lage an einer Staatsstrasse / An Zürichsee-Uferwegführung

VD-VIS Sachbearbeitung: Raymond Stark (043 259 31 45)
Standort der Route: Rüschlikon, 3 / Seestrasse, km 15.166 - 15.191 L

Zuständigkeit und anwendbares Recht

Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen an bestehenden oder geplanten Staatsstrassen ist gemäss Ziffer 1.1.1 Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV) die Volkswirtschaftsdirektion, Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS), zuständig. Als gesetzliche Grundlage für das vorliegende Bauvorhaben sind dabei § 240 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit § 6 ff. der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) massgebend.

Beschreibung Bauvorhaben aus Sicht VIS

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 2615 liegt an der Route 3/Seestrasse und wird von dieser über die bestehende Zufahrt erschlossen. Die Gesuchstellerin plant, das Badehaus Vers.-Nr. 542 umzubauen und auf der Südwestseite anzubauen. Im Baulinienbereich wurden zwei Parkplätze bereits erstellt.

Massgebende (planerische/eigentumsrechtliche) Vorgaben

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist als planerische Vorgabe die rechtskräftige Baulinie DV 2813/1988 massgebend. Die im Baulinienbereich gelegenen Parkplätze widersprechen dem Zweck der Baulinie gemäss § 99 PBG. Die Beanspruchung des Baulinienbereiches kann jedoch gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG unter sichernden Nebenbestimmungen gestattet werden.

Schlussfolgerung

Aus Sicht der Strassenplanung und der Verkehrssicherheit steht dem Bauvorhaben nichts entgegen. Die strassenpolizeiliche Bewilligung kann unter Auflagen erteilt werden.

B. Im Bereich einer archäologischen Zone

ARV-KAZ
Rüschlikon, Archäologische Zone: 6

Sachbearbeitung: Andy Mäder (043 343 45 12)

Gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs zur BVV beurteilt das Amt für Raumordnung und Vermessung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, Bauten und Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten hinsichtlich der Belange Archäologie. Das Bauvorhaben liegt in der Archäologischen Zone 6.

C. Auf Konzessionsland und im Gewässerabstandsbereich sowie im Seegebiet

AWEL-WB-GN
Uferabschnitt 16.01

Sachbearbeitung: Horst-Luc Morf (043 259 43 99)

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2615, Rüschlikon, kommt auf Landanlagegebiet (aufgefülltes Seegebiet, Konzession mit Verfügung vom 1. September 1897 erteilt) mit Baubewilligungsvorbehalt zu stehen. Das Vorhaben bedarf einer wasserbaupolizeilichen Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des gesetzlich freizuhaltenden Mindestgewässerabstandes und einer Bewilligung auf Grund der Landanlagekonzession. Bauvorhaben auf konzessionierten Landanlagen werden in Anwendung von §§ 2 und 21 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) sowie §§ 25 und 27 Konzessionsverordnung zum WWG und nach der Richtlinie gemäss BDV Nr. 1598/1995 beurteilt. Die Richtlinie gemäss BDV Nr. 1598/1995 schreibt vor, dass bei Bauvorhaben mit einer

Unterschreitung des Gewässerabstandes von 18 m ein unentgeltliches Baurecht für einen Uferweg verlangt werden muss, wenn dies sinnvoll erscheint. Der regionale Richtplan Zimmerberg (Regierungsratsbeschluss Nr. 2258/1998) sieht im fraglichen Bereich den Seeweg zwischen Seestrasse und See vor. Ferner besteht auch eine Baulinie seeseits der Seestrasse, die im Hinblick auf die Erstellung eines Seewegs ausgeschieden worden ist. Die Einräumung eines unentgeltlichen Wegrechts (Uferwegservitut) auf dem Baugrundstück ist daher mit der Baubewilligung zu verlangen. Somit können unter Bedingungen die erforderliche Bewilligung auf Grund der Landanlagekonzession sowie die wasserbaupolizeiliche Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des gesetzlich freizuhaltenden Mindestgewässerabstandes erteilt werden.

Es wird verfügt:

I. Lage an einer Staatsstrasse / An Zürichsee-Uferwegführung

1. Der Gesuchstellerin wird für das nachgesuchte Bauvorhaben die strassenpolizeiliche Bewilligung unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:
 - a) Bei der neuen Ein-/Ausfahrt muss der Randstein abgesenkt werden. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
 - b) Der Vorplatz muss so gestaltet werden, dass normale Fahrzeuge auf eigenem Grund wenden können. Es darf nur vorwärts in die Staatsstrasse ausgefahren werden; desgleichen darf von der Staatsstrasse nur vorwärts auf das Grundstück gefahren werden. Auf dem Wendeplatz darf nicht parkiert werden.
 - c) Anpassungsarbeiten an das Staatsstrassengebiet, welche zu Lasten der Bauherrschaft gehen, sind im Einvernehmen mit dem stellvertretenden Unterhaltsingenieur vorzunehmen. Die Beendigung derselben ist ihm zu melden.
 - d) Zuständiger stellvertretender Unterhaltsingenieur für das Bauvorhaben ist Sergio Saligari, Strasseninspektorat, Unterhaltsregion II, Werkhof Neubüel, 8820 Wädenswil, Tel. 044 782 01 60, E-Mail ur2.tba@bd.zh.ch.
2. Vor der Baufreigabe hat die Gesuchstellerin auf ihre Kosten zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 2615 mit Gebäude Vers.-Nr. 542 die nachstehende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und der Volkswirtschaftsdirektion, Verkehr und Infrastruktur Strasse, Baupolizei, Postfach, 8090 Zürich, sowie der örtlichen Baubehörde ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

"Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die im Bauliniengebiet der Seestrasse befindlichen Parkplätze auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Gemeinde zu beseitigen bzw. anzupassen, wenn der Ausbau (Bau) der Seestrasse dies erfordert. Der Minderwert, den die Gebäulichkeiten und der Betrieb auf dem Grundstück erleiden, wenn die innerhalb der Baulinie liegenden Parkplätze beseitigt oder angepasst werden müssen, wird nicht entschädigt."

3. Die örtliche Baubehörde hat vor der Baufreigabe zu prüfen, ob der Reverseintrag gemäss Dispositiv I Ziffer 2 erfolgt ist.

II. Im Bereich einer archäologischen Zone

Die Bewilligung für den An- und den Umbau des Badehauses wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

- a) Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat / Stadtrat und der Kantonsarchäologie (Dr. Andreas Mäder, Tel. 043 343 45 12) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.
- b) Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

III. Auf Konzessionsland und im Gewässerabstandsbereich sowie im Seegebiet

1. Der [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], werden die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung (§ 21 Wasserwirtschaftsgesetz) für die Unterschreitung des gesetzlich freizuhaltenden Mindestgewässerabstandes und die auf Grund der Landanlagekonzession erforderliche Bewilligung (Baukonzession), auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2615, Rüschlikon, das eingereichte Vorhaben (Umbau Gerätehaus, Sitzplatz, Treppe und Anbau) auszuführen, unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:
 - a) Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Seebauten und Bauten auf Landanlagen vom 1. Dezember 2004, Nummern 1 bis 7, 9, 10, 12 und 16 sind verbindlich (der Beseitigungsrevers betrifft nur den Sitzplatz).
 - b) Der Fortbestand des Sitzplatzes wird bis 31. Dezember 2020 bewilligt.
 - c) Die Bewilligungsinhaber haben auf eigene Veranlassung und Kosten das Vermessungswerk bezüglich der Bauten, unter Beachtung des Detaillierungsgrades der amtlichen Vermessung (AV93), nachführen zu lassen.

2. Der Staat ist berechtigt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2615, Rüschlikon, das für die Realisierung eines öffentlichen Seeweges benötigte Land (bis zu 3.50 m Breite) unentgeltlich zu beanspruchen.
3. Dispositiv III Ziffer 1 lit. a) und Ziffer 2 sind nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung, vor der Baufreigabe, veranlasst und auf Kosten der Bewilligungsinhaber, zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 2615, Rüschlikon, als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt Thalwil wird eingeladen, diese Anmerkung vorzunehmen und der Baudirektion Kanton Zürich, AWEL, Abteilung Wasserbau, Postfach, 8090 Zürich, sowie der örtlichen Baubehörde eine Bescheinigung zuzustellen.

IV. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr VIS	Fr.	660.00
Staatsgebühr AWEL-WB-GN	Fr.	660.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	144.00
Total		Fr. 1'464.00

V. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Bau-rekurskommission II, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht 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 der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Mitteilung

An die örtliche Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung/Eröffnung an

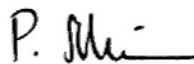
- Bauherrschaft (Beilagen: Allgemeine Nebenbestimmungen für Seebauten und Bauten auf Landanlagen vom 1. Dezember 2004, Rechnung)
- Grundbuchamt Thalwil, Gotthardstrasse 20/22, Postfach 1274, 8800 Thalwil
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

Für den Auszug:

Generalsekretariat

Bauverfahren + Koordination Umweltschutz

Leitstelle für Baubewilligungen



Peter Schürmann, Verwaltungsassistent