



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

Planen und Bauen im Uferbereich von Seen

# § 67 a Planungs- und Baugesetz

## Erläuternder Bericht zur Vernehmlassung

Stand 30. November 2016



# Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1. Der Uferbereich von Seen	4
1.2. Sonderfall Zürichsee	4
1.2.1. Vielfältige Ansprüche und notwendiger Schutz	4
1.2.2. Landgewinnung durch Seeuferaufschüttungen	4
1.2.3. Landanlagekonzessionen	4
1.2.4. Bundesgerichtliches Verdikt als Wendepunkt	5
1.3. Gewässerraumfestlegung	5
1.4. Schlussfolgerung	6
1.4.1. Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz	6
1.4.2. Abstimmung auf das Wassergesetz	6
2. Konzeptionelle Grundlagen	7
2.1. «Leitbild Zürichsee 2050»	7
2.2. Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer»	7
2.2.1. Ziele	7
2.2.2. Breit abgestütztes Projekt	8
2.2.3. Gesamtschau	8
2.2.4. Die Seestrasse und ihre drei Typen	8
2.2.5. Modellräume Rüschlikon und Zollikon	9
2.2.6. Typus «Uferstrasse»	10
2.2.7. Typus «Parkstrasse»	10
2.2.8. Typus «Ortsdurchfahrt»	11
2.2.9. Typenvergleich	12
3. Die Vorlage und ihre Einbettung ins PBG	13
3.1. Uferbereichsplanung als neues Planungsinstrument	13
3.2. Richtplanung	14
3.3. Nutzungsplanung	14
4. Die Vorlage im Einzelnen	16
4.1. Vorbemerkungen	16
4.2. Neuer § 67 a PBG	16
4.3. Erläuterungen zu § 67 a PBG	17
4.3.1. Systematische Einordnung	17
4.3.2. Zu Absatz 1	17
4.3.3. Zu Absatz 2	18
4.4. Übergangsbestimmungen	18

4.4.1.	Zu Absatz 1	19
4.4.2.	Zu Absatz 2	19
5.	Umsetzung und weitere Schritte	20
5.1.	Umsetzung in der BZO	20
5.2.	Künftige Behandlung der Landanlagen	20
6.	Auswirkungen	22
6.1.	Private	22
6.2.	Gemeinden	22
6.3.	Kanton	22
6.4.	Regulierungsfolgeabschätzung	22

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Der Uferbereich von Seen

Gewässern kommt seit jeher ein besonderer wirtschaftlicher, ökologischer sowie gesellschaftlicher Stellenwert zu; das gilt insbesondere für die Uferbereiche. Diese markieren den Übergang zwischen Land und Wasser. Hier konzentrieren sich viele menschliche Aktivitäten, und hier befinden sich besonders wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Anders als am Zürichsee wird an den kleineren Seen im Kanton Zürich der Uferbereich überwiegend mittels Schutzverordnungen geschützt, die sich auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung abstützen.

## 1.2. Sonderfall Zürichsee

### 1.2.1. Vielfältige Ansprüche und notwendiger Schutz

Der Zürichsee ist Teil eines überaus dynamischen Wirtschafts- und Lebensraums mit über einer Million Einwohnerinnen und Einwohnern. Er bietet hochwertige Wohnlagen, Arbeitsplätze, vielfältige Erholungsmöglichkeiten, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, beherbergt zahlreiche kulturhistorische Zeitzeugen, wird beidseits von Strassen und Eisenbahnlinien und Siedlungsgebiet flankiert, ist auch ein Verkehrsweg und gleichzeitig einer der wichtigen Trinkwasserspeicher im Kanton.

### 1.2.2. Landgewinnung durch Seeuferaufschüttungen

Im Zuge der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung haben sich die Interessenlagen rund um den Zürichsee stark verändert. Ursprünglich standen vor allem Fischerei, Schifffahrt oder Landwirtschaft im Zentrum. Erst mit dem zu einem grossen Teil auf Aufschüttungsland erfolgten beidseitigen Bau der Seestrassen und Eisenbahnlinien erlangte das Seeufer im Laufe des 19. Jahrhunderts als Standort für verkehrsgünstig unmittelbar am Wasser gelegene industrielle Anlagen eine Bedeutung. Die teilweise grossräumigen Aufschüttungen beinahe aller Flachwasserzonen dienten der Landgewinnung und gleichzeitig dem Hochwasserschutz durch Uferbefestigungen. Diese sogenannten Landanlagen (auch als «Konzessionsland» bezeichnet) machen heute über 95% des gesamten Zürichseeufers aus, welche sich in aller Regel auf einen Uferstreifen von 30 m und mehr erstrecken, einzelne Aufschüttungen, so etwa beim Bahnhof Tiefenbrunnen weisen noch wesentlich grössere Dimensionen auf. Längere, natürliche Seeuferpartien finden sich heute lediglich bei der Halbinsel Au (Wädenswil) und am oberen Zürichsee in der Feldbacher Bucht (Hombrechtikon). Erst der Bau des Lettenwehrs Mitte des 20. Jahrhunderts ermöglichte eine präzise Regulierung des Seespiegels, was die Attraktivität der Seeufer am ganzen Zürichsee, namentlich für Wohnzwecke, nochmals erheblich steigerte.

### 1.2.3. Landanlagekonzessionen

Die erwähnten Landanlagen wurden seit jeher unter strenger Aufsicht des Staates errichtet, welcher sich, lange vor dem Inkrafttreten umfassender raumplanungs-, bau- oder gewässerschutzrechtlicher Vorschriften, des damals gebräuchlichen rechtlichen Instruments der Landanlagekonzession bediente. Diese beruht auf dem Grundsatz der Herrschaft des Staa-

tes über die öffentlichen Güter, zu denen insbesondere auch die Gewässer zählen. Diese altrechtliche, so genannte Landanlagekonzession, wurde erstmals kodifiziert im kantonalen Wasserbaugesetz von 1901, heute niedergelegt in § 75 Abs. 1 lit. b des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG; LS 724.11). Die Konzession enthielt sowohl vertragliche als auch hoheitliche Elemente und diente gleichermaßen der Verwirklichung öffentlicher und privater Interessen. Ganz im Gegensatz etwa zur Baubewilligung bestand zu keinem Zeitpunkt ein Anspruch auf Erteilung einer Landanlagekonzession.

Bis zum Inkrafttreten des Wasserwirtschaftsgesetzes von 1991 wurde dieses Konzessionsland zwar zu Eigentum übertragen – bemerkenswert sind allerdings die zahlreichen, im gleichen Zuge in der Konzession verbrieften Rechte sowie Duldungs- wie auch Handlungspflichten seitens des Konzessionsinhabers. In Ermangelung genereller baurechtlicher Vorgaben dienten diese Konzessionsbestimmungen der Freihaltung des Seeufers von überdimensionierten Bauten, der Landsicherung für öffentliche Zwecke, der Sicherung des öffentlichen Zugangs oder von Durchleitungsrechten zum See oder der Gewährleistung des Hochwasserschutzes, um nur einige Beispiele zu nennen. Mit dem zu Gunsten des Kantons ausbedungenen Baubewilligungsvorbehalt wurde Bauen am Zürichseeufer über viele Jahrzehnte lang verhältnismässig einfach und wirksam begrenzt.

#### 1.2.4. Bundesgerichtliches Verdikt als Wendepunkt

Diese jahrzehntelange, konstante Praxis hat sich aus Sicht des Kantons grundsätzlich bewährt; gleichwohl befasste man sich schon seit Längerem mit der Frage, wie dieses in die Jahre gekommene Regime sachgerecht in die heutige raumplanerische Ordnung überführt werden könnte, ohne die mit der bisherigen Bewilligungspraxis verfolgten öffentlichen Interessen aufs Spiel zu setzen. Angesichts der rechtlichen Ausgangslage und der sich teilweise diametral entgegenstehenden Interessen der privaten Konzessionsinhaber und der Öffentlichkeit erwies sich dies als ein überaus komplexes Vorhaben. Mit einem Entscheid vom 28. März 2013 hat das Bundesgericht eine grundlegende Praxisänderung vorgenommen (BGE 139 II 470, Rüschtikon). Das Gericht stellte in diesem Urteil fest, dass es für spezielle Bauvorschriften im Uferbereich an einer genügenden gesetzlichen Grundlage im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) fehle, welche ein Abweichen von der geltenden Grundordnung zulassen würde. Das Seeufer sei mit Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vollumfänglich mit den Mitteln der Raumplanung sowie des Natur- und Heimatschutzes zu sichern.

### 1.3. Gewässerraumfestlegung

Mit dem 2011 in Kraft getretenen Art. 36a Abs. 1 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) werden die Kantone beauftragt, den Gewässern jenen Raum zu geben, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Gemäss der am 4. Mai 2011 revidierten eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) sind bis 31. Dezember 2018 entlang der oberirdischen Gewässer sogenannte Gewässerräume auszuscheiden, in denen grundsätzlich keine bzw. lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Besondere Umstände vorbehalten, umfasst der Gewässerraum einen Streifen von 15 m, von der Uferlinie aus gemessen (vgl. Art. 41b Abs. 1 GSchV). Bis zur Festsetzung dieser Gewässerräume gilt innerhalb eines 20 m breiten Übergangsrechtlichen Uferstreifens ein grundsätzli-

ches Bauverbot. Diese Gewässerräume sollen parallel zur Nutzungsplanung auf Gemeindeebene ausgeschieden werden.

## 1.4. Schlussfolgerung

### 1.4.1. Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz

Die bundesgerichtliche Praxisänderung von 2013 hat die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für planungs- und baurechtliche Sonderregelungen im Uferbereich beschleunigt. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Gewässerraumausscheidung nach Gewässerschutzgesetz, insbesondere innerhalb der Bauzonen am Zürichsee, nicht genügt für eine adäquate Regelung des Bauens. Es soll daher im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes ein Instrument geschaffen werden, das es den Gemeinden innerhalb eines gewissen Anordnungsspielraums erlaubt, mittels präzisen planungs- und baurechtlichen Vorgaben die vielschichtigen Interessen wie Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz, Raumplanung, Wasserwirtschaft, Archäologie sowie Landschaftsschutz im Hinblick auf die anzustrebende bauliche Entwicklung am Seeufer aufeinander abzustimmen (vgl. auch Bericht des Regierungsrates zum Postulat KR-Nr. 224/2013 [Vorlage 5279]).

### 1.4.2. Abstimmung auf das Wassergesetz

Die Ausscheidung von Gewässerräumen ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, sondern des Entwurfs für ein Wassergesetz (WsG), der gegenwärtig durch die kantonsrätliche Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) behandelt wird (Vorlage 5164). Diese Beratungen werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 abgeschlossen. Die nachstehend vorgeschlagene Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes erfolgt damit zu einem optimalen Zeitpunkt, weil diese, abgestimmt auf die oben erwähnte Ausscheidung der Gewässerräume, unmittelbar in die bei vielen Gemeinden anlaufenden Revisionen der kommunalen Nutzungspläne einfließen kann.

## 2. Konzeptionelle Grundlagen

### 2.1. «Leitbild Zürichsee 2050»

Mit dem 2013 unter Mitwirkung der Regionen und Gemeinden erarbeiteten und durch die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion verabschiedeten Leitbild «Zürichsee 2050» wurde eine gesamtheitliche konzeptionelle Grundlage für die Koordination der verschiedenen Nutzungs- und Schutzanliegen rund um den Zürichsee geschaffen. Das Leitbild formuliert betreffend Wohnen und Arbeiten folgende Ziele (Seite 4):

- die aufeinander abgestimmte gute landschaftliche Einordnung der Bauten und Anlagen auf Konzessionsland und im Bereich des Seeufers;
- die lockere Bebauung der ersten Bebauungstiefe, den Durchblick auf den See und die bauliche Verdichtung an ausgewählten Lagen;
- die Integration des kulturellen Erbes in die weitere Entwicklung und den Erhalt der Freihaltegebiete;
- die Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte in den planerischen Instrumenten des Kantons, der Regionen und Gemeinden – namentlich zur Strukturierung von Siedlung und Landschaft entlang des Seeufers;
- eine einheitliche Regelung zur Bebauung des Seeufers auf dem Konzessionsland, wobei sich die Gemeinden auch auf Nicht-Konzessionsland an diesen Regelungen orientieren.

### 2.2. Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer»

#### 2.2.1. Ziele

In Nachachtung des erwähnten Bundesgerichtsentscheids Rüschtikon (BGE 139 II 470), wonach spezielle Bauvorschriften im Uferbereich einer genügenden gesetzlichen Grundlage im PBG erfordern und entsprechend dem in die gleiche Richtung zielenden Postulat vom 8. Juli 2012 (KR-Nr. 224/2013), hat die Baudirektion 2014 das Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer» lanciert. Es wurde geprüft, wie den besonderen Erfordernissen im Uferbereich des Zürichsees den Anliegen der Raumplanung, des Natur- und Heimatschutzes sowie des Gewässerschutzes Rechnung getragen werden kann und welche Handlungsspielräume künftig für das Bauen im Uferbereich – gemeint ist damit in aller Regel das Bauzonengebiet zwischen Seestrasse bzw. Bahnlinie und dem Zürichseeufer – gelten sollen.

### 2.2.2. Breit abgestütztes Projekt

Das Projekt wurde unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und der Mitwirkung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), des Amtes für Verkehr (AFV) sowie von verwaltungsexternen Fachpersonen aus dem Bereich Landschaft und Raumplanung durchgeführt. Es wurde eine Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Planungsverbände und betroffener Zürichseegemeinden gebildet.

Drei interdisziplinäre Planungsteams haben ihre Erkenntnisse in einem offenen Meinungsaustausch weiterentwickelt. Daraus entstanden Konzepte, Prinzipien und Empfehlungen, welche als Grundlage für die künftige Uferplanung dienen. Die vorhandene bauliche Vielfalt am Zürichseeufer weist besondere Vorzüge und Werte auf; sollen diese bewahrt werden, so erfordert dies eine differenzierte Betrachtung. Eine künftige Entwicklung soll sich aus der gewachsenen baulichen Gliederung ergeben, eine hohe Qualität aufweisen und zur Erhöhung des Öffentlichkeitsgrades des Zürichsees beitragen.

Im Mai 2015 wurde aufgrund von Workshops eine Synthese entwickelt. Diese wird in den folgenden Abschnitten 2.2.3–2.2.9 zusammengefasst und visualisiert.

### 2.2.3. Gesamtschau

Das Zürichseeufer weist heute vier unterschiedliche bauliche Gliederungsabschnitte auf. Den ersten kompakt bebauten Abschnitt bildet die Stadt Zürich am unteren Seebecken. Diesem folgt auf der linken Zürichseeseite ein linear verlaufendes Siedlungsbild, der sogenannten Bandstadt. Diese zeichnet sich durch das komplexe und inhomogene Seeufer, der durchgehenden Bebauung aus Ortskernen, Industrieanlagen und Wohngebieten am Hangfuss und der abschliessenden Landschaft weiter hangaufwärts aus. Demgegenüber liegt auf der rechten Zürichseeseite ein kammartiges Siedlungsbild, bezeichnet als Kammstadt, vor. Im Gegensatz zur durchgehenden Bebauung auf der linken Seeseite wird die Bebauung immer wieder durch in den Hang einschneidende Tobel unterbrochen. Das Siedlungsgefüge verläuft somit weniger parallel zum See, sondern zieht sich vom Ufer weit den Hang hinauf. Die Tobel bilden die grünen Zwischenbereiche. Am Ufer sind immer wieder Villen in grösseren Gärten vorzufinden, welche den Strassenraum mitgestalten. Der vierte Abschnitt befindet sich auf beiden Seiten am oberen Seebecken. Er zeichnet sich durch eine Abfolge von Siedlungskörpern und Landschaftsräumen aus.

### 2.2.4. Die Seestrasse und ihre drei Typen

Die Lage der Seestrasse und die bauliche Dichte sind weitgehend bestimmend für den Umgang mit dem Uferbereich. Der Bezug zwischen Strasse, Uferbereich und See ist von besonderer Bedeutung. Entsprechend den örtlich sehr unterschiedlichen Gegebenheiten wurden im Projekt «Planen und Bauen am Zürichseeufer» anhand verschiedener Merkmale drei grundsätzliche Typen herausgearbeitet, die «Uferstrasse», «Parkstrasse» und «Ortsdurchfahrt». Diese drei Typen können in allen vier unterschiedlichen baulichen Gliederungsabschnitten um den Zürichsee abwechslungsweise auftreten.

Diese Typen sind Hilfsmittel für den Umgang mit der konkreten örtlichen Situation hinsichtlich einer guten Einordnung der Bauten und sorgfältigen Weiterentwicklung des Uferbereichs. Dabei geht es um eine differenzierte Handhabung der Aspekte «Durchblick», «Gebäudedimension und -ausrichtung», «Bepflanzung» und «Gewässerraum». Es wird dem-

entsprechend von drei grundsätzlichen Typen ausgegangen, mit denen den unterschiedlichen ortsbaulichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden soll.

Bei der Umsetzung aller drei Typen sind zudem die bestehende, beziehungsweise die anzustrebende bauliche Dichte, der Bestand und die Umgebung zu berücksichtigen.

### 2.2.5. Modellräume Rüschtikon und Zollikon

**Modellraum Rüschtikon**



**Modellraum Zollikon**

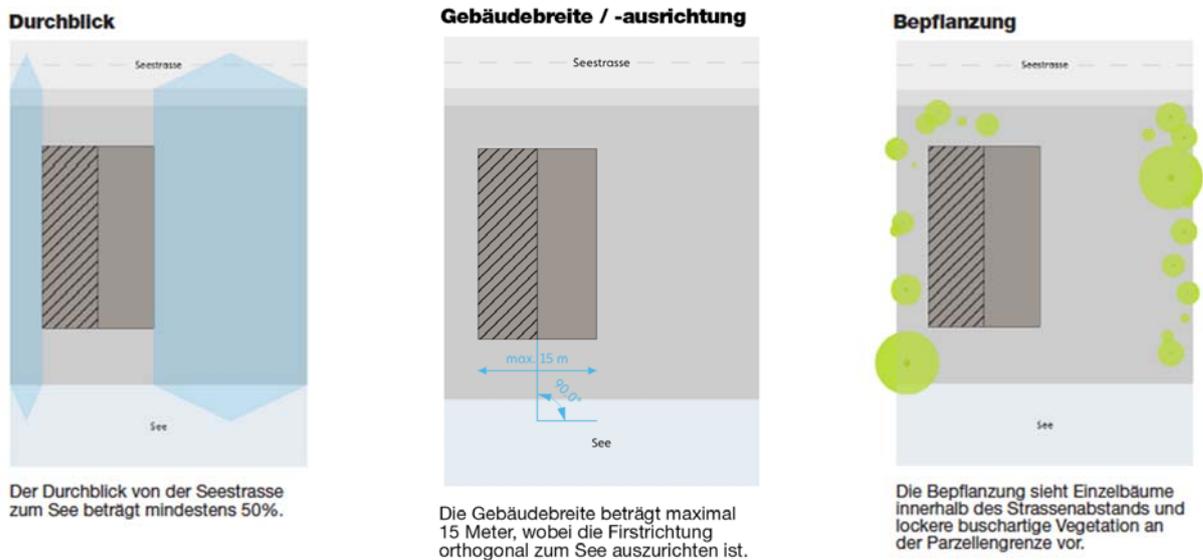


Gewässer	Landanlagelinie
Wohnzone	Gewässerraum 5m
Erholungs- und Freihaltezone	Gewässerraum 15m
Anwendung Prinzip auf Parzelle	Verkehrsbaulinie Gewässerabstandslinie

Die beispielhafte Anwendung der Kriterien in den Modellräumen Rüschtikon und Zollikon zeigte, dass die Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung realisiert werden kann, jedoch erhöhte Anforderungen an die Stellung der Bauten, die Kubatur, Bepflanzung und Zugänglichkeit zum Seeufer zu stellen sind. Auch bei der Festlegung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz sind ortsbauliche Überlegungen einzubeziehen.

### 2.2.6. Typus «Uferstrasse»

Der Typus «Uferstrasse» zeichnet sich durch die Nähe zum See aus, welche in der Regel maximal eine Bautiefe ausmacht und dementsprechend direkte Sichtbezüge zum See aufweist (vgl. dazu die Karte zum Modellraum Rüslikon unter Ziff. 2.2.5.). In der Anwendung präsentieren sich die Prinzipien zur Gewährleistung des Durchblicks, zur Stellung und Dimensionierung eines Gebäudes sowie zur Bepflanzung wie folgt:

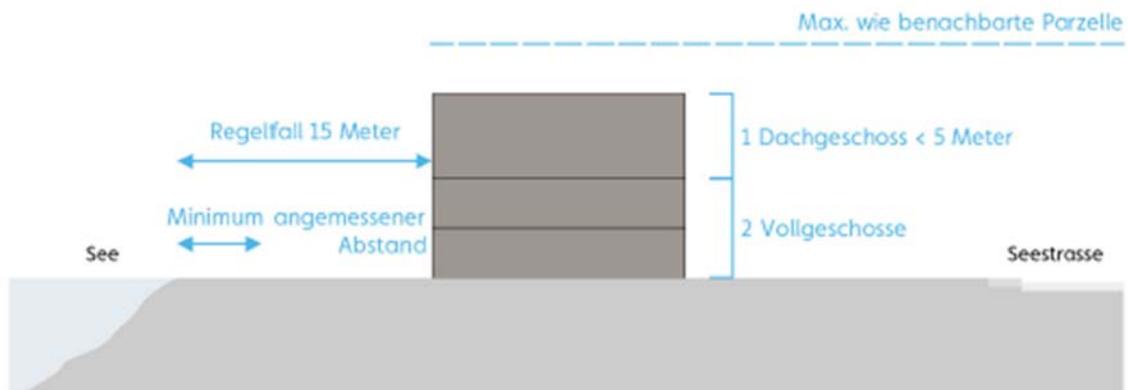


#### Regelfall: Wie benachbarte Parzelle



### 2.2.7. Typus «Parkstrasse»

Der Typus «Parkstrasse» ist geprägt von einem markanten Baumbestand, der sich zwischen Bauten und Seestrasse zu einer parkähnlichen Situation verdichtet. Der Sichtbezug zum See spielt hier eine weniger entscheidende Rolle (vgl. dazu die Karte zum Modellraum Zollikon unter Ziff. 2.2.5.). In der Anwendung präsentieren sich die Prinzipien zur Gewährleistung des Durchblicks, zur Stellung und Dimensionierung eines Gebäudes sowie zur Bepflanzung wie folgt:



### 2.2.8. Typus «Ortsdurchfahrt»

Als «Ortsdurchfahrt» wird ein Strassenraum bezeichnet, der beidseitig durch eine Bebauung gefasst ist, diesen funktional bestimmt und charakterisiert. Der Durchblick zum See spielt in einem Ortszentrum mit einer grösstenteils geschlossenen Bebauung und mehreren Bautiefen eine weniger wesentliche Rolle. Die bauliche Entwicklung muss sich umso mehr aus der gewachsenen baulichen Gliederung ergeben und folgt hier besonderen Zielsetzungen, welche sich hier allenfalls weniger auf den Umgang mit dem Ufer konzentrieren. So lassen sich durch den Bestand, die spezifische Situation und die gebaute Umgebung die Ausrichtung, Firstrichtung, Gebäudeabmessungen, Baubereiche, aber auch Elemente der Umgebungsgestaltung ableiten und fortsetzen.

## 2.2.9. Typenvergleich

	<b>Uferstrasse</b>	<b>Parkstrasse</b>	<b>Ortsdurchfahrt</b>
<b>Durchblick</b>	> 50%	> 25%	-
<b>max. Gebäudebreite parallel zur Seekante</b>	15 Meter	18 Meter	-
<b>Firstrichtung</b>	Orthogonal zur Seekante	-	-
<b>Gebäudehöhe</b>	Maximum: 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Firsthöhe < 5 Meter  Regelfall: Wie benachbarte Parzelle	Maximum: Wie benachbarte Parzelle  Regelfall: 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Firsthöhe < 5 Meter	Maximum: Wie benachbarte Parzelle  Regelfall: 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Firsthöhe < 5 Meter
<b>Bepflanzung</b>	Einzelbäume entlang Strasse  Lockere buschartige Vegetation an der Parzellengrenze	Grosse Bäume entlang Strasse  Mächtige Einzelbäume innerhalb des Grundstücks	-
<b>Gewässerraum</b>	Regelfall: 15 Meter  Minimum: Angemessener Abstand aus ortsbaulichen Überlegungen, keine Fassade direkt am Ufer	Regelfall: 15 Meter  Minimum: Angemessener Abstand aus ortsbaulichen Überlegungen, keine Fassade direkt am Ufer	Regelfall: 15 Meter  Minimum: Angemessener Abstand aus ortsbaulichen Überlegungen, keine Fassade direkt am Ufer

Hinweis: Bei den Angaben zu den Gebäudeabmessungen und zur Kubatur handelt es sich um Maximalangaben. Je nach Situation und Bestand, sind diese in der Uferzonenplanung differenziert festzulegen.

## 3. Die Vorlage und ihre Einbettung ins PBG

### 3.1. Uferbereichsplanung als neues Planungsinstrument

Die verschiedenen Vorgaben, Richtlinien und Interessen sollen in einem neuen Planungsinstrument koordiniert und umgesetzt werden, der «Uferbereichsplanung». Die Vorgaben der Richtpläne und der Bau- und Zonenordnung definieren stufengerecht die Eckwerte für die Uferbereichsplanung. Im kantonalen Richtplan ist der Auftrag der sorgfältigen Weiterentwicklung der Bebauung am Zürichseeufer vorgesehen. In den regionalen Richtplänen ist räumlich konkret festzulegen, welche Grundsätze zur Bebauung des Uferbereichs in den kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen sind. Dazu gehört auch die Aussage zur Dichte. Die regionalen Richtpläne Zimmerberg und Pfannenstil enthalten bereits heute, wenn auch teilweise in unterschiedlicher Ausprägung, Vorgaben für die bauliche Dichte. In der Bau- und Zonenordnung folgen die auf den regionalen Richtplan abgestimmten eigen- tümerverbindlichen Angaben im Uferbereich.

Anhand der übergeordneten Richtplanvorgaben und der Bau- und Zonenordnung werden mit der Uferbereichsplanung im Bauzonengebiet im Uferbereich ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung definiert. Es sind dies die Grundordnung überlagernde Festlegungen im Sinne eines Ergänzungsplans. Die Uferbereichsplanung ist mit den bestehenden Landanlagekonzessionen, der Revitalisierungsplanung und der Gewässerraumfestlegung entlang des Seeufers abzustimmen.



Es sind zwei Ebenen auseinanderzuhalten, nämlich die planungsrechtliche Ebene mit den Vorgaben auf Stufe Richtplanung, Nutzungsplanung (BZO) und Gewässerraumfestlegung sowie die Ebene der Rechtsanwendung im Einzelfall (Baubewilligungsverfahren). Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die baurechtlichen Elemente der Landanlagekonzession im Rahmen des vorliegenden Gesetzgebungsvorschlags in das Planungs- und Baurecht überführt werden sollen; die Gültigkeit der wasserbaurechtlich und vertragsrechtlich abgestützten Elemente der Landanlagekonzession werden davon nicht berührt (dazu hinten Ziff. 5.2).

## 3.2. Richtplanung

Zur inhaltlichen Konkretisierung des neuen Planungsinstruments bedarf es Vorgaben in den überkommunalen Richtplänen:

- In Ergänzung zu den bereits im kantonalen Richtplan enthaltenen Aussagen zum Zürichseeufer über Zugänglichkeit, Erholung, Revitalisierung, Seeuferweg und Hochwasserschutz sind zuhanden der Regionalplanungsgruppen Grundaussagen notwendig, namentlich zur Abgrenzung des Uferbereichs, den räumlichen Zielsetzungen sowie den Abstimmungsbedarf mit anderweitigen Interessen. Diese Vorgaben im Text zum kantonalen Richtplan erfordern keine Anpassungen im Planungs- und Baugesetz. Da es sich um eine Teilrevision handelt, bedarf diese eines Beschlusses des Kantonsrates (§ 32 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 29. Juni 2016 dem Kantonsrat entsprechend Antrag gestellt («Richtplan, Teilrevision 2015», Vorlage 5298, Ziff. 2.2.1 und 2.2.3 des Richtplantextes).
- Im regionalen Richtplan sind die übergeordneten Vorgaben räumlich zu konkretisieren, der Uferbereich ist räumlich in einem Plan abzubilden und in Teilräume zu gliedern, die jeweils bestimmten Eigenschaften folgen, und die Regionalplanungsgruppen werden eingeladen, ortsbauliche Vorgaben zu definieren, die situationsbedingten Interessenlagen aufzuzeigen und die erforderlichen gemeindeübergreifenden Abstimmungen vorzunehmen. Die regionalen Richtpläne werden durch den Regierungsrat festgesetzt (§ 32 Abs. 2 PBG).
- Soweit ersichtlich, ergibt sich allein aufgrund der vorliegenden Uferthematik keine Notwendigkeit, zusätzlich einen kommunalen Richtplan zu erarbeiten.

Die hier vorgeschlagenen Richtplanergänzungen halten sich an den Rahmen der geltenden Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (kantonaler Richtplan: §§ 21–23 PBG; regionaler Richtplan: § 30 PBG).

## 3.3. Nutzungsplanung

Mit dem neuen § 67 a PBG sollen in Bauzonen im Uferbereich weitere Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung getroffen werden können. Das PBG ermöglicht bereits heute weitere Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung, mit denen die Grundordnung

als solches nicht verändert, jedoch auf spezifische Erfordernisse hin modifiziert wird. Aus den im Zonenplan festzusetzenden Waldabstandslinien (§§ 66 ff. PBG), den Gewässerabstandslinien (§ 67 PBG) oder der allfälligen Bezeichnung von Aussichtslagen (§ 75 PBG) ergeben sich beispielsweise Baubeschränkungen. Demgegenüber ist die Bezeichnung von Gebieten für Hochhäuser Voraussetzung, dass solche überhaupt erstellt werden können (§ 68 PBG), und es ist möglich, gebietsweise Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen, so etwa für Arealüberbauungen (§§ 69 und 71 PBG). Mit dem neuen § 67 a PBG sollen in Bauzonen im Uferbereich ebenfalls weitere Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung getroffen werden können.

Die geltende Ordnung des PBG umfasst in einer abschliessenden Aufzählung sechs Bauzonenarten (§ 48 Abs. 2 PBG) im Sinne von Art. 15 RPG, nämlich Kernzonen (§ 50 PBG), Quartiererhaltungszonen (§ 50 a PBG), Zentrumszonen (§ 51 PBG), Wohnzonen (§ 52 PBG), Industrie- und Gewerbezone (§§ 56–59 PBG) und Zonen für öffentliche Bauten (§ 60 PBG). Entsprechend den Erkenntnissen des unter Ziff. 2.2 erläuterten Projekts «Planen und Bauen am Zürichseeufer» wurde zunächst die Schaffung eines neuen Bauzonentyps erwogen. Dies erforderte zunächst die Ergänzung des bestehenden Katalogs in § 48 PBG um eine sogenannte Uferbauzone, in etwa vergleichbar mit der bereits bekannten Kernzone. Es wurde erwogen, in analoger Weise zur Kernzone in der Bauordnung detaillierte Anforderungen zur Gestaltung, zu den Baubereichen und den Freiflächen sowie zur Umgebungsgestaltung zu erlassen.

Dies wurde aus mehreren Gründen verworfen. Am Zürichseeufer sind heute praktisch alle Bauzonenarten gemäss § 48 PBG anzutreffen, d.h. Kernzonen, Zentrumszonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten. Mit der Einführung einer spezifischen neuen Zonenart könnte den sehr unterschiedlichen Nutzungsarten allerdings in keiner Weise Rechnung getragen werden und dies würde überdies eine umfassende Planungsrunde auslösen. Da der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zur beabsichtigten Wirkung stünde, wurde diese Variante verworfen.

Im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip, dem Grundsatz der schonenden Rechtsausübung und unter grundsätzlicher Übernahme der bislang über die Landanlagekonzessionen gewährleisteten massvollen baulichen Nutzung der sensiblen Uferbereiche wird eine weitere, im Sinne einer Überlagerung zu verstehende Festlegung als der beste Weg erachtet, den unterschiedlichen Interessenlagen Rechnung zu tragen, ohne übermässig in bestehenden planerischen Grundlagen einzugreifen. Mit dem vorgeschlagenen § 67 a PBG beschränkt sich der Kanton auf die notwendigen minimalen Festlegungen und belässt den Gemeinden einen Anordnungsspielraum, um den örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen.

Gemäss den Vorgaben im Richtplan sind die Gemeinden demnach gefordert, in ihrer Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindliche und parzellenscharfe Festlegungen zu treffen. Diese umfassen hauptsächlich Bauvorschriften zur Dimensionierung und Stellung von Gebäudekörpern, deren Erscheinung sowie der Umgebungsgestaltung.

Es ist davon auszugehen, dass die nutzungsplanerischen Festlegungen in den meisten Fällen zweckmässigerweise in einem Ergänzungsplan darzustellen sind. Im Einklang mit der vorliegenden PBG-Teilrevision ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) mit einem entsprechenden Ergänzungsplan «Uferbereichsplanung» zu ergänzen.

## 4. Die Vorlage im Einzelnen

### 4.1. Vorbemerkungen

Der vorgeschlagene § 67 a PBG wird in erster Linie am Zürichseeufer zur Anwendung kommen, wo der besonderen Ausgangslage mit den abzulösenden baurechtlichen Bestimmungen auf dem Konzessionsland Rechnung zu tragen ist. Gleichzeitig soll eine einheitliche Behandlung aller Uferbereiche, d.h. auch dem Nicht-Konzessionsland, sichergestellt werden. An allen anderen Seen im Kanton Zürich sind nur wenige an das Seeufer angrenzende Bauzonen zu verzeichnen, so etwa beim Schloss Greifensee oder bei der Hafenanlage in Pfäffikon am Pfäffikersee. Da hier das Bauen aufgrund der bestehenden Schutzverordnungen bereits umfassend geregelt ist, sind dort allenfalls punktuelle Festlegungen notwendig (vgl. nachfolgend Ziff. 4.3.2).

Mit Beschluss vom 14. September 2015 stimmte der Kantonsrat die Vorlage 5059 zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den von der Kommission für Planung und Bau (KPB) beantragten Änderungen im PBG zu (nachfolgend: IVHB-Begriffe). Die Übernahme der IVHB-Begriffe bedarf zudem einer Anpassung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2), der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS. 700.22) sowie der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6). Die Änderungen der ABV sowie der BBV II bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat (Vorlage 5268). Es kann mit einer Inkraftsetzung der gesamten Vorlage im Frühjahr 2017 gerechnet werden. Der vorgesehene § 67 a PBG übernimmt die IVHB-Begriffe (zur Übergangsrechtlichen Koordination vgl. Ziff. 4.4.).

### 4.2. Neuer § 67 a PBG

#### *«Uferbereiche von Seen*

§ 67 a. <sup>1</sup> Für das Bauzonengebiet im Uferbereich von Seen sind in der Bau- und Zonenordnung nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung zu treffen.

<sup>2</sup> Mit Rücksicht auf die besondere Lage und die gewachsene bauliche Gliederung regeln die ergänzenden Festlegungen:

- a. Baubereiche,
- b. Stellung und Erscheinung von Gebäuden,
- c. Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe und Fassadenhöhe,
- d. die weiteren Bauten und Anlagen sowie den Umschwung.»

## 4.3. Erläuterungen zu § 67 a PBG

### 4.3.1. Systematische Einordnung

Die Bestimmung ist aus Gründen der Gesetzssystematik in den fünften Titel («Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung») als neuer § 67 a ins PBG aufzunehmen. Es liegt demnach in der Kompetenz der Gemeinden, gestützt auf § 67 a PBG ergänzende Festlegungen im Uferbereich zu treffen und diese räumlich zu konkretisieren (§§ 2 lit. c und 45 PBG).

### 4.3.2. Zu Absatz 1

Gemäss Absatz 1 soll für das Bauzonengebiet im Uferbereich von Seen die bestehende Grundordnung der BZO mit Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung ergänzt beziehungsweise im Sinne der Richtplanvorgaben konkretisiert werden.

Der Begriff «Bauzonengebiet» findet sich im PBG bereits im Zusammenhang mit den weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (vgl. etwa § 66 Abs. 1 PBG). Damit soll klar gestellt werden, dass überlagernde Festlegungen primär bei Bauzonen im Sinne von § 48 Abs. 2 PBG zu treffen sind. Im Hinblick auf eine angestrebte gesamthafte bauliche Entwicklung ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinden ergänzende Festlegungen im Sinne von § 67 a PBG auch bei anderen Zonenarten, etwa Erholungszonen, anwenden.

Der Begriff «Uferbereich von Seen» verdeutlicht, dass die ergänzenden Festlegungen einzig bei oberirdischen, stehenden Gewässern, nicht jedoch bei Fliessgewässern, zur Anwendung kommen. Die konkrete räumliche Abgrenzung des Uferbereichs nehmen die Gemeinden vor. Sie ergibt sich vor allem aus den Vorgaben des regionalen Richtplans, der den Gemeinden einen hinreichenden Anordnungsspielraum zu belassen hat.

Die ergänzenden Festlegungen sollen, entsprechend der oft gegebenen erhöhten Sensibilität des Ortes, primär eine differenzierte Ausgestaltung der Bauzonen ermöglichen. Die Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung erfolgen einerseits in Ergänzung der Vorgaben der zulässigen baulichen Grundstücknutzung gemäss der jeweiligen Bauzone, beispielsweise durch Regelung der Stellung und Erscheinung von Gebäuden. Andererseits können insbesondere die Baubegrenzungsvorschriften der zugrunde liegenden Bauzone abgeändert und konkretisiert werden. Sie ersetzen als besondere Bauvorschriften für den Uferbereich die bestehende Festlegung der jeweiligen Zonenart.

Die Uferbereichsplanung kann sich in Nachachtung des Gebots der schonenden Rechtsausübung auf die notwendigen Festlegungen beschränken. Dies wird insbesondere bei Kernzonen im Uferbereich der Fall sein. Es bestehen gestützt auf § 50 PBG weitgehende und mit den vorgeschlagenen ergänzenden Festlegungen deckungsgleiche Regelungsbefugnisse. Der Zweck der Kernzone ist indessen auf den Erhalt oder die Erweiterung der Eigenart von schutzwürdigen Ortsbildern ausgerichtet. Es ist daher geboten, die Uferbereiche auf eine allenfalls notwendige Abstimmung zwischen Kernzonen und der Uferbereichsplanung zu überprüfen. Die Festlegungen der Uferbereichsplanung und von Kernzonenplänen können zusammengefasst in einem Ergänzungsplan dargestellt werden (vgl. § 10 Abs. 2 VDNP).

#### 4.3.3. Zu Absatz 2

Absatz 2 gibt den Gemeinden einen abschliessenden Regelungskatalog vor, den sie in Ergänzung oder teilweise abweichend von den Bestimmungen über die Ausnützung und Bauweise gemäss der zugrunde liegenden Bauzone treffen können. Die Nutzweise ergibt sich stets aus der jeweiligen Bauzone.

Durch die Möglichkeit, «Baubereiche» festzulegen (Bst. a; vgl. § 7 E-ABV) und die «Stellung und Erscheinung von Gebäuden» (Bst. b) vorzuschreiben, stehen den Gemeinden diesbezüglich die nämlichen Regelungen zur Verfügung, wie sie sich in den Kern- oder Quartiererhaltungszonen finden (vgl. §§ 50 Abs. 3 sowie 50 a Abs. 2 PBG). So können im Uferbereich für Gebäude detaillierte Gestaltungsvorschriften aufgestellt und deren Lage, Stellung sowie Firstrichtungen festgelegt werden. Beim Uferbereich handelt es sich um einen landschaftlich besonders sensiblen Raum, was erhöhte gestalterische Anforderungen rechtfertigen kann. Es obliegt jedoch den Gemeinden, gegebenenfalls solche zu statuieren.

Gemäss Buchstabe c können die «Gebäuelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe und Fassadenhöhe» in Abweichung zu den nämlichen Festlegungen in der zugrundeliegenden Bauzone geregelt werden. Der Katalog ist identisch mit § 49 Abs. 2 lit. b PBG. Die Gemeinden müssen jedoch nicht zwingend sämtliche zur Verfügung gestellten primären Massbestimmungen statuieren, sondern sind beispielsweise frei, auf eine Regelung der Gesamthöhe zu verzichten.

Im Rahmen der Uferbereichsplanung sind die weiteren Bauten und Anlagen sowie der Umschwung zu regeln (Bst. d), insbesondere um die Durchsicht von der Seestrasse zum See hin zu gewährleisten. Die Prinzipien «Uferstrasse» und «Parkstrasse» geben Grundsätze vor, die aber nicht zwingend bei jeder Parzelle erfüllt sein müssen. Mit der Uferbereichsplanung sind die nötigen Festlegungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu treffen; insbesondere sind regelmässige Durchblicke so oft als möglich und dauerhaft zu sichern. Dies erfordert auch Bestimmungen über die Bepflanzung sowie deren Unterhalt. Die Festlegungen ergeben sich namentlich aus den Bebauungsgrundsätzen gemäss dem regionalen Richtplan, stützen sich jedoch auch auf die bestehenden Regelungen von §§ 75 (Aussichtsschutz) und 76 PBG (Baumschutz und Begrünung).

## 4.4. Übergangsbestimmungen

Der Erlass ergänzender Festlegungen in den einzelnen Bau- und Zonenordnungen bedarf einer übergangsrechtlichen Regelung. Zum einen haben die Planungsregionen die entsprechenden Vorgaben zu entwickeln, dies als Grundlage für die Uferbereichsplanung durch die einzelnen Gemeinden im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung (§ 2 lit. c PBG). Neben Fristvorgaben für die Umsetzung der Planungen sind zum andern Sicherungsmassnahmen für die Übergangszeit zu treffen. Mit letzteren soll verhindert werden, dass die zu vollziehende Planung durch Bauvorhaben negativ präjudiziert wird.

## «Übergangsbestimmungen zur Änderung vom (...)

<sup>1</sup> Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens drei Jahre ab rechtskräftiger Festsetzung des regionalen Richtplans an.

<sup>2</sup> Bis zur Rechtskraft von ergänzenden Festlegungen im Uferbereich von Seen dürfen im Uferbereich keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden, welche die Planung nachteilig beeinflussen.»

### 4.4.1. Zu Absatz 1

§ 67 a PBG bildet die gesetzliche Grundlage für die politischen Gemeinden, im Rahmen ihrer Zuständigkeit in der Nutzungsplanung grundeigentümergebundenes Planungsrecht zu schaffen (§ 2 lit. c PBG). Die Übergangsbestimmungen legen für die kommunale Planung bzw. für die Anpassung der jeweiligen Bau- und Zonenordnungen eine Übergangsfrist von drei Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung des regionalen Richtplans fest.

### 4.4.2. Zu Absatz 2

Fehlen ergänzenden Festlegungen im Uferbereich, dürfen in diesem Gebiet keine die Nutzungsplanung nachteilig beeinflussen welche Rechtshandlungen vorgenommen werden. Solche sind bei baulichen Veränderungen auf einem Grundstück denkbar. Allerdings können unter Beachtung der Übergangsbestimmungen und des anzustrebenden Sollzustands dennoch Baugesuche bewilligt werden. Dies ist gerechtfertigt, weil bei überlagernden Festlegungen die Grundzonierung nicht verändert wird.

Die Übergangsbestimmungen lehnen sich eng an die Formulierungen bestehender Sicherungsinstitute des PBG an, was deren Anwendung durch die kommunalen Baubewilligungsbehörden im Einzelfall erleichtert (vgl. Quartierplanbann [§ 150 PBG] und Planungszonen [§ 346 PBG]).

# 5. Umsetzung und weitere Schritte

## 5.1. Umsetzung in der BZO

Tritt § 67 a PBG in Kraft, sind als erstes die überkommunalen Vorgaben im Regionalen Richtplan festzulegen. Gestützt darauf haben die Gemeinden eine Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vorzubereiten. Es ist wohl zweckmässig, diese Arbeiten gleichzeitig mit den ohnehin notwendigen Anpassungen der BZO im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe (vgl. vorne Ziff. 4.1.) vorzunehmen.

## 5.2. Künftige Behandlung der Landanlagen

Es bestehen heute schätzungsweise 2000 bis 3000 Landanlagekonzessionen entlang des Zürcher Seeufers. Hinzu kommen etwa 5000 bis 8000 darauf abgestützte sogenannte «Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession». Insgesamt bestehen somit um die 10'000 Verfügungen, welche die Rechtsverhältnisse auf Landanlagen regeln. Mit der planerischen Bearbeitung des Zürichseeufers und der entsprechenden Festlegung der Uferbereiche in den kommunalen Nutzungsplänen werden die vorbestehenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen in den Landanlagekonzessionen, die das Bauen beschränken, gegenstandslos.

Am Instrument der Landanlagekonzession muss jedoch festgehalten werden, sind die Landanlagekonzessionen doch Rechtsgrund für die Verschaffung von Privateigentum an den Landanlagen; ein Wegfall hätte bedeutende Rechtsunsicherheiten zur Folge. Zudem enthalten diese Konzessionen und die davon abgeleiteten «Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession» zahlreiche weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vielfältige Rechte zugunsten der Öffentlichkeit sichern. Im Einzelnen geht es dabei um

- Leistungspflichten wie Erstellungs- und Unterhaltspflichten an Ufermauern oder Meteorwasserleitungen zur Entwässerung der Seestrasse, oder die Verpflichtung, Hecken unter der Schere zu halten;
- Duldungspflichten wie die Pflicht zur Aufnahme und Durchleitung von Wasser oder die Pflicht, die Benutzung von Landungs- und Ablegeplätzen durch Dritte zu dulden;
- Unterlassungspflichten wie das Verbot zur Änderung von Bauten und Anlagen oder das Verbot der Errichtung neuer Bauten und Anlagen;
- Abtretungspflichten wie die Pflicht, das für öffentliche Strassen und Wege erforderliche Land dem Kanton zur Verfügung zu stellen.

Es wäre nicht vertretbar, diese Rechte – deren Wert mindestens einem dreistelligen Millionenbetrag entspricht – unbesehen aufzugeben.

Indessen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die mit der Landanlagekonzession vor vielen Jahrzehnten geschaffene Rechtslage bei Bedarf an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Dabei sind sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen zu wahren. Um dies zu erreichen, sollen die in den Landanlagekonzessionen enthaltenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen an geänderte Verhältnisse angepasst werden, wenn hierzu ein aktuelles Bedürfnis besteht. Diese Anpassung soll einvernehmlich zwischen Kanton und Konzessionär erfolgen. Die Initiative für eine solche Aktualisierung wird in der Regel vom Konzessionär ausgehen.

Darüber hinaus sollen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen «abgelöst» werden können, und zwar unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Werts solcher aufzuhebenden Eigentumsbeschränkungen. Auch hier wird Konsens von Kanton und Konzessionär vorausgesetzt. Zudem ist eine Ablösung nur möglich, wenn die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Hat eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für die öffentliche Hand indessen dauerhaft jede Bedeutung verloren, ist sie auf Verlangen des Konzessionärs (entschädigungslos) aufzuheben.

Entsprechende Vorschriften sollen ins Wassergesetz integriert werden. Dieses wird gegenwärtig in der Kommission des Kantonsrates für Energie, Verkehr und Umwelt behandelt (Vorlage 5164). Mit dieser Ergänzung des Wassergesetzes wird die im Rahmen der Parlamentarischen Initiative KR-Nr. 310/2015 betreffend Beanspruchung von privatem Grundeigentum beim Bau von Uferwegen vorgesehene Anpassung von § 28 c des Strassengesetzes (LS 722.1) nicht berührt.

## 6. Auswirkungen

### 6.1. Private

Für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ändert sich vorderhand nichts, namentlich ist die Eigentumsgarantie gewährleistet. Im Falle eines Baugesuchs ist wie bis anhin eine umfassende Prüfung des Vorhabens vorzunehmen, wobei im Einzelfall die privaten und öffentlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen sind.

Eine Änderung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ergibt sich mit dem Inkrafttreten der geänderten kommunalen Nutzungsplanung. Dabei ist eine erhöhte Rechtssicherheit zu erwarten, da heute nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei Bauvorhaben im Nahbereich des Zürichseeufers eine einzelfallweise Beurteilung geboten ist. Mit dem Inkrafttreten der geänderten Nutzungsplanung gelten deren Vorgaben bei neuen Bauvorhaben.

### 6.2. Gemeinden

Die Gemeinden sind aufgrund der am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen neuen Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700), des vom Kantonsrat am 18. September 2015 festgesetzten kantonalen Richtplans sowie der teilweise bereits von den Planungsregionen zuhanden des Regierungsrates verabschiedeten regionalen Richtpläne aufgefordert, ihre Nutzungsplanung und ihre Zonenvorschriften zu überprüfen. Der in diesem Rahmen bei den Planungsregionen Zimmerberg, Pfannenstil und Zürich sowie den sechzehn Zürichseegemeinden anfallende Aufwand darf aufgrund der gesamten Umstände als leicht erhöht, insgesamt aber als vernachlässigbar eingestuft werden.

### 6.3. Kanton

Seitens der kantonalen Amtsstellen ist ein gewisser zusätzlicher Aufwand für die Erarbeitung von Grundlagen und namentlich die Unterstützung der Planungsregionen und Gemeinden erforderlich. Dieser lässt sich wie bei den Gemeinden und Planungsregionen voraussichtlich im Rahmen der gegebenen Mittel bewältigen.

### 6.4. Regulierungsfolgeabschätzung

Mit § 67 a PBG ergibt sich keine administrative Mehrbelastung von Betrieben im Sinn von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (EntIG; LS 930.1) und § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 18. August 2010 (EntIV; LS 930.11).