

Aus dem Protokoll der Baudirektion ²²

Gesch.Nr.363.

des Kantons Zürich

Abteilung Wasserbau und Wasserrecht

vom - 4. Okt. 1945

G 2 i Rüschlikon.

G 6 d Dr. Max Wolfensberger.

Einfamilienhaus auf

Landanlage.

919

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 Rüschlikon.

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 Rüschlikon 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, Rüschlikon, 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 Grundstückgrenze 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 dannaumal ein Kontrollschacht einzubauen.
2. Die sogenannte Frischwasserklärgrube 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-

*Beinh. d.
Grub. anst.
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. K. ...