

## Bewilligung vom 20. Juni 2008

### An- und Umbau Badehaus

---

Gemeinde	Rüschlikon
Bauherrschaft	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> vertr.d <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
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 Verkehrssicherungsverordnung (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 Ausnahmegewilligung 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 Unterhaltungsingenieur vorzunehmen. Die Beendigung derselben ist ihm zu melden.
  - d) Zuständiger stellvertretender Unterhaltungsingenieur 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](mailto: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, Rüslikon, 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
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'464.00</b>

#### **V. Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission 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

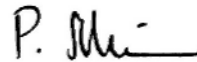
- Bauherrschaft (Beilagen: Allgemeine Nebenbestimmungen für Seebauten und Bauten auf Landanlagen vom 1. Dezember 2004, Rechnung)
- Grundbuchamt Thalwil, Gotthardstrasse 20/22, Postfach 1274, 8800 Thalwil
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

**Für den Auszug:**

**Generalsekretariat**

Bauverfahren + Koordination Umweltschutz

*Leitstelle für Baubewilligungen*



Peter Schürmann, Verwaltungsassistent