

# Vorschriften und Bedingungen

für

## Landanlagen und Seebauten in den zürcherischen Seen.

(Vorschriften und Bedingungen für Seebauten von 1929.)

### I. Allgemeine Vorschriften.

#### A. Verfahren.

1. Für jede den Allgemeingebrauch (§ 64 W. B. G.) überschreitende Benutzung des öffentlichen Seegebietes (Bauten, Baggerungen, Ablagerung von Material etc.; § 56 W. B. G.) ist der kantonalen Baudirektion ein schriftliches Gesuch einzureichen, das enthalten soll:

Inhalt  
des Gesuches.

- a) Genaue Angaben über Art, Zweck und Umfang der Beanspruchung des Seegebietes;
- b) folgende Planbeilagen im Doppel, im Format 210/297 mm und unterzeichnet vom Gesuchsteller und vom Projektverfasser:

Lageplan (bei vorhandener Vermessung Katasterkopie), Profile 1 : 100 zur Beurteilung der Beschaffenheit des Seegrundes, mit Einzeichnung des Projektes, Baupläne für Gebäude (Grundriß, Schnitt, Fassade).

Alle Höhenangaben sind auf die Höhe R. P. N. = 373.6 m zu beziehen (Nullpunkt des Seepegels in Zürich = 408.03, in Greifensee 437.28, in Pfäffikon 538.66 m über Meer).

2. Die Baudirektion unterzieht die Gesuche einer vorläufigen Prüfung. Erscheint die Erteilung einer Bewilligung nicht zum vornherein als unzulässig, so wird das Gesuch dem Statthalteramt zur Anordnung der Ausschreibung zugestellt (Einsprachefrist 4 Wochen).

Vorläufige  
Prüfung und  
Aus-  
schreibung.

Für provisorische Einrichtungen, die auf Zusehen hin und unter Vorbehalt der Rechte Dritter bewilligt werden, kann die Ausschreibung unterbleiben (§ 56, Absatz 3, W. B. G.).

3. Gesuche betreffend Erstellung von Landanlagen oder Seebauten sind abzuweisen, wenn durch die projektierten Bauten die Gefahr der Abrutschung oder Senkung

Gründe für  
Abweisung  
eines  
Gesuches.

der Ufer erhöht, die Sicherheit der Schifffahrt gefährdet, die öffentlichen Interessen in erheblichem Maße beeinträchtigt, die gemeine Benutzung des Wassers bedeutend erschwert oder eine rationelle und ästhetische Ausgestaltung der Ufer verunmöglicht würde (§ 58 W. B. G.).

Einsprache-  
recht des  
Seeanstößers.

4. Gegen den Willen des Eigentümers eines an den See anstoßenden oder von demselben nur durch eine Straße oder Eisenbahn getrennten Grundstückes dürfen Landanlagen und Seebauten vor diesem Grundstück nur bewilligt werden, wenn und soweit mit denselben ein öffentlicher Zweck verbunden ist (§ 57 W. B. G.).

Erledigung  
von  
Einsprachen.

5. Erfolgen Einsprachen, so ordnet die Baudirektion eine Lokalverhandlung an. Wird dabei oder nachher während einer Frist von 6 Wochen keine Einigung erzielt, so ist die Erledigung von Anständen privatrechtlicher Natur vom Gesuchsteller beim Bezirksgericht anhängig zu machen. Streitigkeiten darüber, ob und wieweit die Anlage einem öffentlichen Zwecke diene, entscheidet in erster Instanz der Bezirksrat, in letzter der Regierungsrat. Alle andern Anstände entscheidet die kantonale Baudirektion.

6. Die Bewilligungen sollen enthalten:

Inhalt der  
Bewilligungen.

Lage und Umfang des beanspruchten Seegebietes; Fristentermine; besondere Auflagen technischer oder rechtlicher Natur; Angabe, welche Artikel der vorliegenden Vorschriften und Bedingungen auf die Bewilligung Anwendung finden, und welche im Grundbuch einzutragen sind; die zu verrechnenden Gebühren (Staats-, Stempel- und Ausfertigungsgebühr, ferner Bewilligungsgebühr Fr. —.50 bis 5.— per Quadratmeter abgetretenes Seegebiet); Vorbehalt des für Straßen, Kiesbehälter, Quaianlagen, Uferwege etc. abzutretenden Landes.

Gebühren.

Gebühren  
bei Abwei-  
sung eines  
Gesuches.

7. Auch bei Abweisung eines Gesuches sind Untersuchungs-, Stempel- und Ausfertigungsgebühren zu verrechnen.

Abtretung  
des  
Seegebietes.

8. In der Regel werden an den Inhaber der Bewilligung zu Eigentum abgetreten: Das Gebiet von Landanlagen, steinerne Ufertreppen und kleinere Wasserbecken, die auf mindestens drei Seiten von Land umgeben sind.

Befristete  
Benutzung.

Die durch andere Einbauten beanspruchte Seefläche bleibt öffentlicher Grund und wird nur für eine bestimmte Frist zur Verfügung gestellt.

9. Nicht aufgefülltes, zu Eigentum abgetretenes oder nur zur Benutzung überlassenes Seegebiet unterliegt, wie der offene See, den Gesetzen und Verordnungen über die Fischerei, sowie den Normen über den Bezug von Wasser aus öffentlichen Gewässern.

Fischerei.  
Wasserbezug.

10. Die Fertigstellung von Landanlagen und Seebauten ist der Baudirektion anzuzeigen. Auf Rechnung des Gesuchstellers erfolgt hierauf eine Kontrolle und Vermessung, eventuell Vermarkung durch das Tiefbauamt, in Gemeinden mit Grundbuchplänen durch den Nachführungsgeometer. Nach Behebung allfälliger Mängel ermächtigt die Baudirektion, unter Angabe des Flächenmaßes und unter Bezeichnung der Bedingungen, welche ins Grundbuch aufzunehmen sind (Zeugnis), das Grundbuchamt zur Eintragung der Anlage ins Grundbuch. Über die Eintragung ist der Baudirektion eine Bescheinigung des Notars zuzustellen.

Nachprüfung.  
Eintrag ins  
Grundbuch.

11. Bis zum Eintrag ins Grundbuch bleibt das Gebiet der Anlage öffentlicher Grund. Für eine Übertragung der Bewilligung an Dritte ist die Zustimmung der Baudirektion erforderlich.

Bewilligungs-  
übertragung.

12. Wird eine Anlage oder Baute innert der festgesetzten Frist nicht vollendet, so erlischt die Bewilligung. Die Gebühren bleiben verfallen. Die Baudirektion bestimmt, ob und welche Bestandteile allfällig begonnener Bauten aus dem Seegebiet zu beseitigen und welche weiteren Vorkehrungen auf Rechnung des Konzessionsinhabers zu treffen sind.

Erlöschen  
der  
Bewilligung.

### B. Vorschriften für Landanlagen.

13. Die Landanlagen sind gegen den See durch starke, solid abgedeckte Mauern mit vorgelegtem Steinwurf oder durch eine am Fuße mit Steinwurf verstärkte Böschungspflasterung zu schützen. Die Mauer oder Pflasterung, sowie die Auffüllung müssen so hoch aufgeführt werden, daß eine Überflutung ausgeschlossen erscheint (am Zürichsee mindestens auf die Höhe 0.6 m am Pegel = 407.43 m ü. M., am Greifensee 0.9 m am Pegel = 436.38 m ü. M., am Pfäffikersee 0.5 m am Pegel = 538.16 m ü. M.).

Uferschutz  
und Höhe  
der Anlagen.

Gegen eine Uferstraße soll die Anlage in der Regel etwas ansteigen, aber in keinem Fall den Fußwegrand überragen.

Auffüll-  
material.

14. Bis auf 8 m Entfernung von der Straßengrenze darf die Auffüllung nur aus schwerem tragfähigem Material, keinesfalls aber aus Kehrlicht oder dergleichen bestehen.

Die Baudirektion hat das Recht zur unentgeltlichen Ablagerung von Abraum bis zur Vollendung der Landanlage.

Seegrenze.

15. Als Grenze des Sees soll längs geneigtem Ufer (Pflästerungen, Strand) in der Regel der Schnitt des mittleren Sommerwasserstandes (für den Zürichsee Pegelstand 1.90 m, für den Pfäffikersee Pegelstand 1.50 m, für den Greifensee Pegelstand 2.00 m) mit dem Ufer vermarktet werden.

### C. Vorschriften für Landanlagen, welche an eine Uferstraße grenzen.

Anpassungs-  
arbeiten.

16. Das Ausgraben und Deponieren der Abwehrsteine einer Uferstraße oder das Versetzen der Randbäume, die Vermarkung des Straßengebietes, die Herstellung des Grabens da, wo die Auffüllung weniger als 0.3 m unter dem Fußwegrand der Straße liegt, die Herstellung der Chausseierung und der Kiesbehälter erfolgen unter Leitung der Straßenaufsicht auf Kosten des Inhabers der Bewilligung.

Abbruch der  
Seemauern.

17. Wird die Ufermauer längs der Straße abgebrochen, so sind die Seitenmauern der Anlage mit der Straßenummauer solid zu verbinden. Der entstehende Zwischenraum ist sofort auszufüllen, gut zu stampfen und die Chausseierung zu ergänzen. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die Erhaltung der Straße und den ungestörten sichern Verkehr Rücksicht zu nehmen.

## II. Ins Grundbuch einzutragende Bedingungen.

### A. Allgemeine Bedingungen.

Ablehnung  
der  
Haftpflicht  
des Staates.

18. 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.

19. Die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf abgetretenem Seegebiet ist nur mit Bewilligung der Baudirektion zulässig.

Bauten auf Landanlagen.

20. Der jeweilige Eigentümer ist haftbar für allen Schaden, welcher dem Staate oder Drittpersonen durch die Ausführung oder Überbauung seiner Landanlage oder Erstellung einer Seebaute entstehen sollte.

Haftpflicht des Eigentümers.

21. Anlagen und Bauten, die für öffentliche Zwecke erstellt werden, dürfen nur mit Zustimmung der Baudirektion und nur gegen eine Gebühr veräußert oder ihrem Zwecke entfremdet werden.

Öffentliche Anlagen und Bauten.

### **B. Spezielle Bedingungen für Landanlagen und Bauten auf Landanlagen.**

22. Der Eigentümer der Landanlage hat alle im Bereiche der Anlage vorhandenen Wasserläufe, sowie allfällig später von der Baudirektion als notwendig erachtete weitere Wasserableitungen von Straßen her durch seine Auffüllung hindurch direkt nach dem offenen See auf seine Kosten weiterzuleiten und die Wasserableitungen unklagbar zu unterhalten. Ableitungen seitwärts in Buchten etc. sind nur auf Zusehen hin gestattet. Ungeklärtes Schmutzwasser darf nicht in den See geleitet werden.

Wasserableitungen.

23. Wasserableitungen auf der Grenzlinie zwischen zwei Anlagen sind in der Regel als geschlossene Kanäle auf gemeinsame Kosten der Anstößer zu erstellen und gemeinsam zu unterhalten.

Wasserableitungen längs der Grenze.

24. Der Eigentümer hat den Uferschutz unklagbar zu unterhalten.

Unterhalt des Uferschutzes.

#### *Für Landanlagen, die an eine Uferstraße grenzen.*

25. Die Baudirektion ist jederzeit berechtigt, im Bereiche der Landanlage auf Kosten des Konzessionärs längs der Straßengrenze statt des Grabens eine Schale anbringen zu lassen.

Schalen längs der Uferstraße.

26. Für allfällige Straßenverbreiterungen und Trottoiranlagen ist das von der Landanlage erforderliche Gebiet unentgeltlich abzutreten. Einfriedigungen (Mauern, Sockel, Zäune etc.) hat der Abtreter auf eigene Kosten zu versetzen.

Straßenverbreiterungen.

*Für Landanlagen bei Voraussicht des spätern Bedürfnisses eines Uferweges.*

Abtretungs-  
pflicht für  
Uferweg.

27. Sollte je diese Landanlage oder ein Teil derselben für einen Uferweg beansprucht werden, so ist das erforderliche Gebiet gegen Rückvergütung der hiefür bezahlten Gebühr abzutreten. Der Unterhalt des Uferschutzes geht damit, so weit das Abtretungsobjekt an den See grenzt, auf das Unternehmen über.

27 a. *Für Bauten auf solchen Landanlagen*

(nicht einzutragen, wenn es ganz ausgeschlossen erscheint, daß die Baute bei Erstellung des Uferweges entfernt werden muß):

Die Baute ist durch den Eigentümer ohne Entschädigung zu entfernen, sobald dies infolge Erstellung eines Uferweges nötig wird.

*Für Landanlagen bei Voraussicht des spätern Bedürfnisses von Quaianlagen.*

Abtretungs-  
pflicht für  
Quaianlagen.

28. Sollte je diese Landanlage oder ein Teil derselben für eine Quaianlage, d. h. für die Uferstraße, öffentliche Anlagen, Verbindungsstraßen mit der Seestraße etc. beansprucht werden, so ist das betreffende Gebiet gegen Ersatz der Erstellungskosten abzutreten, wobei jedoch Gebäude gar nicht und die Ufermauern nur so weit in Anschlag gebracht werden, als sie für das Quaiunternehmen von Wert sind.

28 a. *Für Bauten auf solchen Landanlagen*

(nicht einzutragen, wenn es ausgeschlossen scheint, daß die Baute bei Erstellung einer Quaianlage entfernt werden muß):

Die Baute ist durch den Eigentümer ohne Entschädigung zu entfernen, sobald dies infolge Erstellung einer Quaianlage (Uferstraße, öffentliche Anlagen) nötig wird.

*Für Landanlagen im Gebiete der Stadt Zürich.*

Vorbehalt  
der Quaiverordnung.

29. Diese Anlage unterliegt den Bestimmungen der Quaiverordnung vom 25. März 1875 und des Nachtrages vom 1. Juli 1882, sowie den fernern Vorschriften, die auf Grund einer dem jeweiligen Baugesetz anzupassenden neuen Quaiverordnung zu erlassen sein werden.

### C. Spezielle Bedingungen für Seebauten.

30. Der Eigentümer hat die Baute unklagbar zu unterhalten, widrigenfalls die Baudirektion die Vornahme der erforderlichen Reparaturen, eventuell die gänzliche Beseitigung der Baute, auf seine Kosten anordnen kann.

Unterhalt  
der Bauten.

31. Die Baute darf ohne Bewilligung der Baudirektion weder verändert, noch einem wesentlich andern Zwecke dienstbar gemacht werden.

Bewilligung  
für  
Änderungen.

32. Das von der Baute beanspruchte Seegebiet bleibt öffentlicher Grund.

Keine  
Abtretung  
der Fläche.

33. Die Bewilligung erlischt an dem gemäß Ziff. 8, Abs. 2, festgesetzten Termin, wenn sie nicht vorher auf rechtzeitiges Gesuch hin durch die Baudirektion erneuert worden ist. Wird die Erneuerung verweigert oder freiwillig auf sie verzichtet, so hat der Eigentümer die Baute in eigenen Kosten zu beseitigen.

Erneuerung  
der  
Bewilligung.

Zürich, den 4. März 1929.

Für die kantonale Baudirektion,

Der Direktor:

E. Walter.

Der Sekretär:

Dr. H. Frey.