

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 261/2004

Sitzung vom 8. September 2004

1367. Anfrage (Konzessionsland der Chemie Uetikon am See)

Die Kantonsräte Peter Schulthess, Stäfa, Dr. Jürg Stünzi, Küsnacht, und Markus Brandenberger, Uetikon am See, haben am 28. Juni 2004 folgende Anfrage eingereicht:

Zurzeit läuft ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zu einer neuen Nutzung eines Teils des Areals der Chemie Uetikon (CU). Grundsätzlich begrüssen wir, dass eine neue Nutzungsperspektive für dieses Areal am See entwickelt werden kann. Im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherheit der Wahrung des öffentlichen Interesses an einem öffentlichen Zugang zum Seeufer stellen sich Fragen im Vorfeld, insbesondere da die in 17 Fragen gegliederte Anfrage KR-Nr. 56/2004 zu Konzessionsland an öffentlichen Gewässern nach unserer Einschätzung weder vollständig noch systematisch beantwortet wurde. Wir gehen davon aus, dass der Regierungsrat die Gelegenheit wahrnehmen wird, die in verschiedenen Medien diskutierten Unklarheiten aufzugreifen und gegebenenfalls richtig zu stellen.

Die Antwort RRB Nr. 631 vom 28. April 2004 gibt Anlass, die folgenden Fragen bezogen auf das Areal der Chemie Uetikon (CU) zu stellen:

1. Welches sind die Bedingungen und Auflagen, die der CU im Zusammenhang mit den Seeauffüllungen und Landanlagen gemacht worden sind?
2. Wurden diese Bedingungen – in Teilen oder gesamthaft – zu irgendeinem Zeitpunkt abgeändert, aufgegeben oder neu vereinbart? Falls ja: Mit welchem Inhalt?
3. Ist mit den erteilten Konzessionen eine bestimmte Nutzung als Auflage verbunden, und haben bei einer Umnutzung die diversen Konzessionen erneuert zu werden? Besteht ein Recht auf Konzessionserneuerungen bei Umnutzung? Können oder sollen bei einer Konzessionserneuerung infolge Umnutzung auch neue Auflagen formuliert werden?
4. Zur Befristung der Konzession: In einem Urteil des BGr (2P.103/2000/2A.218/2000 vom 30. Oktober 2000) wurde festgehalten, dass eine früher unbefristet erteilte Wasserrechtskonzession im öffentlichen Interesse später befristet werden dürfe. Dabei ging es um eine Nutzungskonzession von Wasserkraft eines Flusses. Wäre analog eine Befristung der offenbar unbefristet erteilten Seebautenkonzession ebenfalls denkbar? Da sie ohne Zweifel im öffentlichen Interesse

läge: Was gedenkt der Kanton diesbezüglich zu tun, beziehungsweise was hat er bereits unternommen? Ist es mit Bezug auf dieses Urteil auch denkbar und beabsichtigt, künftig für die bisherige industrielle Nutzung eine Konzessionsgebühr zu erheben?

5. In welcher Weise ist es dem Kanton bisher gelungen, die öffentlichen Interessen in das geplante Projekt mit gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung einzubringen?
6. Welche Auflagen im öffentlichen Interesse (Zürichseeweg/Landschafts- und Naturschutz usw.) sind seitens des Kantons, im Hinblick auf eine Nutzungsänderung des Areals, konkret geplant? In welchem Zeitrahmen?
7. Auf welcher Rechtsgrundlage wird Dritten aus der interessierten Öffentlichkeit (zum Beispiel Recherchierenden) die Akteneinsicht in Verträge zwischen der öffentlichen Hand und Privaten verweigert (betreffend die Chemie Uetikon, aber auch übrige Konzessionen am Zürichsee)?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Peter Schulthess, Stäfa, Dr. Jürg Stünzi, Küsnacht, und Markus Brandenberger, Uetikon am See, wird wie folgt beantwortet:

Vorbemerkungen:

Das heutige Areal der CU Chemie Uetikon AG wurde zwischen 1836 und 1947 auf der Grundlage von insgesamt 43 Konzessionen für Auffüllungen im Seegebiet (Landanlagen) geschüttet. Vier dieser konzessionierten Landanlagen liegen auf Gemeindegebiet Meilen.

Dem jeweils geltenden Recht entsprechend, wurden in die einzelnen Konzessionen unterschiedliche Auflagen und Bedingungen aufgenommen. Bei der Ausgestaltung der Auflagen und Bedingungen spielte die jeweilige Lage der geplanten Seeauffüllung eine wichtige Rolle. Tangierte eine Landanlage beispielsweise die Strasse oder waren ein Ausbau der Strasse oder eines Fussweges geplant, kamen zu den üblichen Nebenbestimmungen noch spezifische, auf die besonderen Bedürfnisse der öffentlichen Hand zugeschnittene Auflagen und Bedingungen dazu. Deshalb gestaltet sich das Areal der CU Chemie Uetikon AG als ein Puzzle aus 43 Teilflächen mit unterschiedlichen Auflagen und Bedingungen. Eine detaillierte Übersicht, welche Auflagen und Bedingungen für welchen Teil des Areals Gültigkeit haben, lässt sich nur gewinnen, wenn die Konzessionen zusammen mit dem Seebautenkatasterplan betrachtet werden.

Zu Frage 1:

Bei den Auflagen und Bedingungen ist zu unterscheiden zwischen solchen, die rein technischer Natur sind, also diejenigen, welche die Pflichten der Konzessionärin bei der Bauausführung oder nach der Bauvollendung usw. der Landanlage umschreiben, und jenen, welche die Rechte des Staates bzw. die Pflichten der Konzessionärin am aufgefüllten Seegebiet sicherstellten.

Nachfolgend wird eine Übersicht der Auflagen und Bedingungen über die gesamte Periode der Entstehungsgeschichte der Landanlagen des Areals der CU Chemie Uetikon AG, also über einen Zeitraum von etwa 110 Jahren, aufgezeigt. Bei den üblichen an eine Konzession gestellten Auflagen und Bedingungen kann in einzelnen Konzessionen der genaue Wortlaut, bedingt durch den Wandel der Sprache, in Wort- oder Satzteilen teilweise von den nachstehenden Texten abweichen. Sinngemäss sind die jeweiligen Auflagen und Bedingungen jedoch identisch. Beispielsweise wurde der beim Bauen bedeutsame so genannte Baubewilligungsvorbehalt im Lauf der Zeit zwar sprachlich verschiedentlich angepasst. Inhaltlich blieb die Pflicht der Inhaber der Konzessionsgrundstücke, für die Errichtung und Änderungen von Bauten und Anlagen eine kantonale Bewilligung einzuholen, jedoch unverändert bestehen:

- Für die Ausführung allfälliger Bauten auf dieser Landanlage ist behufs Sicherung der Strasse und Verminderung unzustehender Bauverhältnisse und anderer Vorrichtungen, die Bewilligung der Direktion der öffentlichen Arbeiten einzuholen.
- Für Ausführung allfälliger Bauten und Anlagen auf der Landanlage ist die Bewilligung der Direktion der öffentlichen Arbeiten einzuholen.
- Die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf abgetretenem Seegebiet ist nur mit Bewilligung der Baudirektion zulässig.
- Für die Ausführung von Bauten auf der Landanlage ist die Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

Im Übrigen enthalten die 43 Konzessionen eine grosse Anzahl weiterer Bedingungen und Auflagen, die im Folgenden wiedergegeben werden:

- Das landeinwärts der neuen Landanlage von den Grundstücken Kat.-Nr. 3341, Meilen, und Kat.-Nr. 4128, Uetikon, für den Ausbau der Seestrasse benötigte Gebiet ist auf eine Länge von 105 m unentgeltlich an den Staat abzutreten. Dagegen sind für diese seeseitige Strassenstrecke keine Mehrwerts- oder Trottoirbeiträge zu leisten.

- Sollte je längs des Sees ein Uferweg mit Zugang von der Seestrasse her erstellt werden, so ist das hierfür von der neuen bzw. von der landwärts anstossenden am 9. Februar 1878 bewilligten Landanlage erforderliche Gebiet je gegen Rückvergütung der bezahlten Gebühr an das Unternehmen abzutreten. Letzteres hat von diesem Zeitpunkt an den Uferschutz, soweit das Abtretungsobjekt an den See grenzt, zu unterhalten.
- Sollte die Landanlage oder ein Teil dieser je für eine öffentliche Anlage, einen Uferweg, eine Uferstrasse, Verbindungsstrasse mit der Seestrasse usw. beansprucht werden, ist das erforderliche Gebiet unentgeltlich abzutreten. Der Unterhalt des Uferschutzes geht damit, soweit das Abtretungsobjekt an den See grenzt, auf das Unternehmen über.
- Sollte die Strasse früher oder später mit oder ohne Trottoiranlage verbreitert werden, so hat der dannzumalige Eigentümer das von der Landanlage hiezu erforderliche Terrain unentgeltlich abzutreten.
- Die Landanlage darf ohne Bewilligung der Baudirektion nicht parzelliert werden.
- Vom Staate wird jede Garantie für die Sicherheit des Seegrundes abgelehnt. Die Inhaberin dieser Bewilligung und ihre Rechtsnachfolger sind daher für allen Schaden, welcher ihnen selbst, dem Staate oder dritten Personen durch Senkungen oder Abrutschungen infolge Ausführung dieser Anlage entstehen sollte, haftbar.
- Dem Inhaber dieser Bewilligung und seinen Rechtsnachfolgern steht kein Anspruch auf Ersatz von Schaden zu, der ihnen infolge hoher oder tiefer Seestände oder durch Höherstauung oder Senkung des Wasserspiegels je erwachsen könnte.
- Der jeweilige Eigentümer ist haftbar für allen Schaden, welcher dem Staate oder Drittpersonen durch die Ausführung oder Überbauung seiner Landanlage oder Erstellung einer Seebaute entsteht.
- Für die Auffüllung darf nur tragfähiges Material, keinesfalls aber Kehrlicht oder dergleichen, verwendet werden. Es ist für genügende Humusierung der Anlage zu sorgen, damit deren Bepflanzung möglich ist. Die Baudirektion hat das Recht zur unentgeltlichen Ablagerung von Auffüllmaterial bis zur Vollendung der Landanlage.
- Auf der Landanlage dürfen keine Bauten erstellt werden. Sie darf auch nicht mit Materialien irgendwelcher Art überlagert werden, sondern hat ausschliesslich der Anlegung einer Bepflanzung zu dienen.
- Die Konzessionärin hat in ihren Kosten nach Plan und besonderer Weisung der von der Baudirektion bestellten Aufsichtsorgane im Seegebiet ausserhalb des eingebogenen neuen Ufers eine Schilfpflanzung anzulegen und auf der Landanlage eine Reihe Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen.

- Der Eigentümer der Landanlage hat das angebaute Schilf ausserhalb derselben zu pflegen und im Wachstum zu fördern. Das vom Schilfbestand beanspruchte Seegebiet bleibt öffentlicher Grund.
- Die Fertigstellung der Landanlage ist der Baudirektion zwecks Kontrolle anzuzeigen. Die Baudirektion wird auf Grund der von der Gesuchstellerin einzureichenden Ausführungspläne und Mutationsunterlagen das Grundbuchamt zur Eintragung der Anlage im Grundbuch ermächtigen unter Bezeichnung der anzumerkenden Bedingungen. Bis zu diesem Eintrag bleibt das Gebiet der Anlage öffentlicher Grund. Für die Übertragung der Bewilligung an Dritte ist die Zustimmung der Baudirektion erforderlich.
- Die Erdauffüllung der Landanlage soll bis in die Höhe des Wasserstandes vom Jahr 1817 (9 Zoll unter dem Nullpunkt des neuen Pegels beim Stadthaus) ausgeführt werden, damit, soweit es möglich ist, die Nachteile von Überflutung vermieden bleiben.
- Die Landanlage soll im ganzen Umfang ihrer Begrenzung an den See mit einer soliden Mauer oder Steinböschung gesichert und vor dem Fusse derselben eine tüchtige, bis über die Hälfte der Umfassungsmauer oder Böschung hinausreichende Steinvorlage zum Brechen der Wellen angelegt werden.
- Der jeweilige Eigentümer hat den Uferschutz unklagbar zu unterhalten.
- Der Unternehmer der Landanlage hat dieselbe gehörig zu erstellen und der jeweilige Besitzer der Anlage dieselbe für alle Zeiten unklagbar zu unterhalten.
- Die Steine und Materialien der gegenwärtigen Seemauer (Steinböschung) mit einziger Ausnahme der Abwehrsteine und Randbäume werden dem Unternehmer zur Verwendung an der neuen Seemauer unter folgenden Bedingungen überlassen:

Es soll bei dem Wegbrechen der gegenwärtigen Mauer alle erforderliche Rücksicht auf die Erhaltung der Strasse und deren ungestörte sichere Benutzung genommen, der entstehende leere Raum sachlich wieder ausgefüllt und die Oberfläche, soweit das Gebiet der Strasse reicht, fünf Zoll dick mit Kies belegt werden;

da, wo die Mauer oder Steinböschung sich an die Strassenmauer anlehnt, soll die Verbindung beider solid und kunstgerecht hergestellt werden;

insofern im Bereiche dieser Landanlage Wasserabzüge unter der Strasse durch nach dem See ausgehen, so hat der Unternehmer der Landanlage dieselben in seinen Kosten, entweder als Dollen in guter Verbindung mit den Strassendollen mit gehörigem Gefälle bis an den See fortzusetzen und soweit die Dollen auf seinem Eigentum liegen

stets rein zu erhalten und unklagbar zu unterhalten, oder dann das Wasser der Strassendollen in offenem Graben von erforderlicher Weite und Tiefe nach dem See abzuführen;

die Versetzung der Abwehrsteine oder von Bäumen sowie die Erstellung der Kiesbehälter, eines offenen Grabens, einer gepflasterten Schale oder einer Grabenbrücke, welche letztere Anlagen dem Ermessen der Direktion der öffentlichen Arbeiten anheim gestellt bleiben, sollen unter spezieller Leitung der Strassenaufsicht in Kosten des Unternehmers ausgeführt werden.

- Die künftige Grenzlinie des Strassengebietes wird auf drei Fuss Abstand von dem Rande der Strasse angenommen und diese Linie von der Strassenaufsicht durchgenommenen Masse von festen Punkten vom jenseitigen Strassenrande ausgemittelt. Die Vermarkung hat auf Kosten der Eigentümer der Anlage zu geschehen.
- Die Erdauffüllung der Landanlage darf die Höhe des Fusswegrandes der Strasse nicht übersteigen, aber auch nicht tiefer als einen Fuss unter demselben bleiben. Erreicht die Auffüllung die Höhe des Fusswegrandes oder bleibt sie weniger als einen Fuss unter demselben, so hat der Unternehmer auf dem unter der vorgenannten Bedingung bezeichnetem Raum des Strassengebietes einen Graben für die Entwässerung der Strasse anzulegen, die Direktion der öffentlichen Arbeiten ist jedoch jederzeit berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Besitzers an Stelle des Grabens eine Schale anzubringen. Der Besitzer der Anlage ist verpflichtet, das Wasser dieser Strassenschale in den See abzuleiten.
- Der Eigentümer der Landanlage hat alle im Bereiche der Anlage vorhandenen Wasserabläufe sowie allfällige später von der Baudirektion als notwendig erachtete weitere Wasserleitungen von der Strasse her durch seine Auffüllung hindurch direkt nach dem offenen See auf seine Kosten weiterzuleiten und die Wasserableitungen unklagbar zu unterhalten. Ableitungen seitwärts in Buchten usw. sind nur auf Zusehen hin gestattet.
- 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.

Zu Frage 2:

Änderungen bzw. Ergänzungen von Auflagen und Bedingungen einer Konzession haben einzig im Zusammenhang mit der Landanlagekonzession vom 8. Dezember 1934 stattgefunden. Dabei wurde die Gottfried Meier, Meilen, am 9. Februar 1878 konzessionierte Landanlage zusätzlich mit einem Uferwegservitut bzw. einer Abtretungspflicht belastet. Umgekehrt wurde die Abtretungspflicht für aufgefülltes See-

gebiet im Zusammenhang mit dem Ausbau der Seestrasse bei den Konzessionen vom 13. April 1836 und 11. April 1838 fallen gelassen, weil der Ausbau der Strasse vollzogen und das erforderliche Gebiet bereits beansprucht wurde.

Zu Fragen 3 und 4:

Das durch eine Aufschüttung neu gewonnene Land wurde nach Bauvollendung den Konzessionsnehmern, gegen die Entrichtung einer Gebühr, gemäss damals geltendem Recht zu Eigentum abgetreten. Die Konzession hatte die Wirkung, dass der Kanton auf sein Eigentumsrecht am ausser Dienst gestellten Gewässergrundstück verzichtete und dieses dem Beliehenen übertrug. Eine Konzessionserneuerung steht somit nicht zur Diskussion. Ebenso ist eine nachträgliche Befristung der konzessionierten Landanlagen nach geltendem Recht nicht zulässig, da diese der damals begründeten Eigentümerstellung entgegenstehen würde. Das an Landanlagen bereits abgetretene Eigentum kann nicht nachträglich durch Fristablauf aufgehoben werden.

Da die einzelnen Konzessionen des Areals der CU Chemie Uetikon AG unbefristet erteilt wurden und keine bestimmten Nutzungen vorgeschrieben wurden, sind sie weder zu erneuern noch können bei einer Umnutzung die bestehenden Konzessionen neu formuliert werden. In Anwendung des Baubewilligungsvorbehaltes der Baudirektion werden jedoch an die neue Nutzung Bedingungen und Auflagen gestellt.

Zu Frage 5:

Die Grundeigentümerin hat sich im Hinblick auf eine mögliche Nutzung des Areals CU Chemie Uetikon AG von Anfang an um ein koordiniertes Planungsverfahren im engen Einvernehmen mit den kommunalen und kantonalen Behörden bemüht. Die Baudirektion wurde eingeladen, ihre Anliegen im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens einzubringen. Die Anregungen der Baudirektion zum Entwurf des Entwicklungsleitbildes sind weitgehend berücksichtigt worden. Ein wichtiges Instrument, um die öffentlichen Interessen beim geplanten Vorhaben einzubringen, stellt sodann der Umstand dar, dass bauliche Veränderungen auf dem Konzessionsland von einer Bewilligung der Baudirektion abhängig sind. Wie der Regierungsrat in Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 56/2004 bereits ausführte, stellt der Baubewilligungsvorbehalt keine bloss formale Beschränkung dar. In pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens kann die Baudirektion die erforderliche Bewilligung auf Grund der Landanlagekonzession verweigern, sollte das noch zu evaluierende Projekt den öffentlichen Interessen nicht genügend Rechnung tragen.

Im Fall einer Umnutzung des westlichen Teils des Areals der CU Chemie Uetikon AG ist die Zugänglichkeit des Seeufers für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Im Hinblick auf den öffentlichen Seezugang ist der Zürichseeweg durchgehend über das gesamte Areal der CU Chemie Uetikon AG zu verwirklichen. Zudem sollen mindestens zwei grosszügige Flächen geschaffen werden, wovon eine als eigentliches Naturschutzgebiet mit einer Fläche von mindestens 1500 m² und die andere als Naherholungsgebiet mit einer Fläche von mindestens 3600 m² mit direktem Seeanstoss auszubilden ist. Im öffentlichen Interesse liegt ferner die angestrebte gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung auf mittlerer Dichtestufe, welche auf die Infrastruktur (Erschliessung usw.) abzustimmen ist. Sodann ist den Umweltaspekten (Luftreinhaltung, Lärmschutz) ausreichend Rechnung zu tragen, namentlich durch eine gezielte Parkraumbewirtschaftung, durch die Umsetzung eines umweltschonenden Energiekonzeptes sowie durch einen Lärmriegel längs der Seestrasse mittels einer gut gestalteten Bebauung. Zudem sind die Bedürfnisse des Landschafts- und Ortsbildschutzes, der Archäologie, der Denkmalpflege, des Gewässerschutzes usw. zu berücksichtigen.

Zu Frage 6:

Diese öffentlichen Interessen wurden bereits im Entwicklungsleitbild aufgegriffen und bilden einen integrierenden Bestandteil des Programms für die Skizzenselektion (1. Stufe des städtebaulichen Ideenwettbewerbes). Für die 2. Stufe des Ideenwettbewerbs wird ein separates Programm erstellt, und die verschiedenen Projekte werden von einem Preisgericht unter dem Vorsitz des Kantonsbaumeisters beurteilt. Dabei werden die dargestellten öffentlichen Interessen einfließen. Es ist vorgesehen, anfangs 2005 den Wettbewerb (2. Stufe) abzuschliessen. Alsdann liegt es in der Hand der CU Chemie Uetikon AG, zu entscheiden, ob entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbes die Umnutzung vorangetrieben werden soll. Voraussetzung für eine Umnutzung sind allerdings Anpassungen der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Zudem ist ein Gestaltungsplanverfahren mit UVP zu durchlaufen. Die bauliche Realisierung hängt damit u. a. vom Zeitbedarf dieser Verfahren ab.

Zu Frage 7:

Gemäss § 15 Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz (KonzV, LS 724.211) werden die Nutzungskonzessionen mit den Hauptdaten in einem Verzeichnis aufgeführt. Soweit sie für mehr als fünf Jahre erteilt worden sind, werden sie in Übersichtsplänen (Seebautenkataster) vermerkt. Die Hauptdaten des Verzeichnisses sind öffentlich und werden bei Bedarf publiziert. Einsicht in die Wasserrechtsakten haben jedoch in Anwendung von § 15 Abs. 3 und 4 KonzV nur Personen,

die ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können. Die Einsichtnahme muss in den Amtsräumen erfolgen und ist bei erheblichem Aufwand gebührenpflichtig. Diese Regelung ist sinnvoll, da die Konzessionsnehmer gegenüber dem Staat häufig persönliche oder betriebliche Daten zur Verfügung stellen müssen, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind. Mit schriftlicher Zustimmung des Konzessions- oder Wasserrechtsinhabers wird auch Dritten Einsicht in die entsprechenden Akten gewährt.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi