

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 75/2012

Sitzung vom 2. Mai 2012

**452. Anfrage (Seerestaurant in Uster: La Boîte,  
Wellengang oder Seldwyla)**

Kantonsrat Max Robert Homberger, Wetzikon, und Kantonsrätin Ornella Ferro, Uster, haben am 27. Februar 2012 folgende Anfrage eingereicht:

Seit Jahren streiten sich Kanton Zürich, Stadt Uster, Verband zum Schutze des Greifensees und unzählige Private um Standort, Art, Dimension und Betreiber eines Seerestaurants in Uster. Es ist eine Posse; niemand ist zuständig, und niemand weiss, was Recht ist. Mittlerweile hat der Stadtrat von Uster entschieden, das Heft in die Hand zu nehmen und mit einem «räumlichen Befreiungsschlag» den Platz für das ersehnte Seerestaurant zu schaffen. Gegenwärtig liegt die Sache zudem wieder beim Bundesgericht. Es stellen sich folgende Fragen:

1. Weshalb besteht der Kanton nicht auf dem anlässlich der Landumlegung irrtümlich gelöschten Servitut?
2. An welchen bis anhin diskutierten Standorten kann der Kanton eine Bewilligung erteilen?
3. Steht der Kanton hinter der neuesten Variante der Stadt Uster, das Seerestaurant auf dem Areal des heutigen Kioskes zu erstellen?
4. Hat der Kanton eine klare Vorstellung zur maximalen Grösse eines Seerestaurants in Uster?
5. Ist es für den Kanton entscheidend, ob das Seerestaurant privat oder öffentlich betrieben wird?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Max Robert Homberger, Wetzikon, und Ornella Ferro, Uster, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Gemäss der Verordnung zum Schutz des Greifensees vom 3. März 1994 ist das nördlich der Schiffflände gelegene Gebiet der Zone VI B, in der intensive Erholungsnutzungen wie der Bau eines Seerestaurants zulässig sind, zugewiesen.

Die im Rahmen der Landumlegung Uster gelöschte Dienstbarkeit aus dem Jahre 1933, die ein (eingeschränktes) Bauverbot zum Gegenstand hatte, widerspricht den Festlegungen der Greifenseeschutzverordnung, die im Gebiet nördlich der Schiffflände intensive Erholungsnutzungen mit entsprechenden Bauten zulässt.

Das Landumlegungsverfahren wurde gesetzeskonform durchgeführt. Die Baudirektion vertritt die Haltung, dass die Löschung der Bauverbotsdienstbarkeit rechtsgültig erfolgte. In der Sache sind das Bezirksgericht Uster am 29. Juni 2011 und das Obergericht am 27. Januar 2012 auf die zivilrechtliche Grundbuchberichtigungsklage wegen fehlender sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten und wiesen das Grundbuchamt Uster an, die vorläufig eingetragene Personaldienstbarkeit über ein Bauverbot zu löschen. Der Kläger hat dagegen beim Bundesgericht Beschwerde erhoben. Dieser wurde die aufschiebende Wirkung zuerkannt und der Fall ist vor Bundesgericht noch hängig.

Zu Frage 2:

Im kantonalen Richtplan ist der Uferbereich der Schiffflände als Erholungsgebiet bezeichnet. Gemäss Greifenseeschutzverordnung wurde dies durch die Festlegung von zwei Erholungszonen, Zone VI A (extensive Nutzung) und Zone VI B (intensive Nutzung), konkretisiert.

Aus raumplanerischer Sicht bestehen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seerestaurants innerhalb der Erholungszone VI B im Bereich der Schiffflände. Als Standort kommen deshalb sowohl der bisher gewählte als auch das Areal des heutigen Kioskes infrage.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festlegungen der Greifenseeschutzverordnung auf einer umfassenden Interessenabwägung zwischen Landschafts- und Naturschutz sowie einer angemessenen Erholungsnutzung beruhen. Dieser in der Schutzverordnung vorgenommenen Interessenabwägung kommt ein entscheidendes Gewicht zu. Das ge-

plante Seerestaurant auf der streitbetroffenen Parzelle soll der Bevölkerung offenstehen und entspricht damit den Vorgaben der Greifenseeschutzverordnung. Die Zonenkonformität eines Seerestaurants auf der fraglichen Parzelle wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid VB.2005.00456 vom 7. Februar 2006 ([www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) denn auch rechtskräftig bestätigt.

Für einen Neubau eines Seerestaurants verweigerte die Baudirektion am 19. November 2003 die wasserrechtliche Konzession sowie die raumplanungsrechtliche und landschaftsschutzrechtliche Bewilligung. Mit Urteil vom 7. Februar 2007 hiess das Verwaltungsgericht eine dagegen erhobene Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur Neuurteilung zurück.

Ein gegen die für ein geändertes Projekt erteilte kantonale Bewilligung vom 4. Dezember 2007 erhobener Rekurs wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 21. Oktober 2009 im Sinne eines Zwischenentscheides teilweise gutgeheissen. Im weiterzuführenden Bewilligungsverfahren musste noch nachgewiesen werden, dass besondere Gründe vorliegen zur Unterschreitung des Gewässerabstandes, indem aufzuzeigen war, dass ausserhalb des Gewässer- und Wegabstandes kein Seerestaurant erstellt werden kann, das wirtschaftlich rentabel ist. Zudem waren die fehlenden Bewilligungen hinsichtlich des Entwässerungsplanes, der Unterschreitung des kommunalen Waldabstandes, der allfälligen Öffnungszeiten der Aussenterrasse und die Konzessionsbewilligung für den Sondernutzungsgebrauch im koordinierten Verfahren zu eröffnen.

Die Baudirektion erteilte schliesslich mit Verfügung vom 21. November 2011 auf Kat.-Nr. C3226 beim Uferweg und der Schiffflände die erforderliche koordinierte kantonale Bewilligung für den Neubau eines Seerestaurants. Diese wurde zusammen mit der kommunalen Baubewilligung mit Stadtratsbeschluss vom 24. Januar 2012 eröffnet. Dagegen wurde wiederum am 24. Februar 2012 Rekurs erhoben. Diesem kommt aufschiebende Wirkung zu.

Zu Frage 3:

Der Baudirektion wurde bisher kein Baugesuch für ein Seerestaurant auf dem Areal des heutigen Kioskes zur Beurteilung eingereicht. Wie bereits erwähnt, wird auch ein Standort südlich der Schiffflände, d. h. auf dem Gebiet des heutigen Kioskes und der Buswendeschlaufe, als geeignet angesehen. Gemäss einer ersten Einschätzung könnten die erforderlichen kantonalen Bewilligungen grundsätzlich erteilt werden. Vorbehalten bleiben die Prüfung eines konkreten Projektes und die Durchführung des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens.

Dieser Standort hätte den Vorteil, dass der unschöne Kiosk durch einen zeitgemässen Restaurantbau ersetzt werden könnte. Gleichzeitig könnte die Erholungswiese («Surferwiese») für die Erholungsnutzung vollumfänglich erhalten bleiben.

Zu Frage 4:

Hinsichtlich der Höchstgrösse eines Seerestaurants bestehen keine bestimmten Vorgaben in der Greifenseeschutzverordnung. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der geltenden Rahmenbedingungen sind jedoch die Möglichkeiten ohnehin eingeschränkt. Es ist darüber hinaus nicht Aufgabe des Kantons, die konkrete Grösse zu bestimmen.

Zu Frage 5:

Die Betriebsform muss nach dem Sinn und Zweck der Erholungszone auf die öffentlichen Anliegen (Öffnungszeiten, Angebot und Preisniveau) abgestimmt sein. Dazu ist aber nicht entscheidend, ob ein Seerestaurant privat oder öffentlich betrieben wird.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**