

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

KR-Nr. 68/2003

Sitzung vom 14. Mai 2003

664. Anfrage (Bauvorhaben in der Greifenseeschutzzone)

Kantonsrat Werner Hürlimann, Uster, hat am 3. März 2003 folgende Anfrage eingereicht:

In der Schutzzone des Greifensees bei Niederuster soll das EXPO-Gebäude «La Boite» von Jean Nouvel einen neuen Standort finden. Der Standort liegt im kantonalen Landschaftsschutzgebiet und in der Uferschutzzone. Dazu soll nach Aussage der Initianten die Baudirektion die Zusage für ein Baurecht auf 50 Jahre gemacht haben und den vorgesehenen Standort genehmigen. Im Zusammenhang mit der Revision des Richtplans Landschaft im Jahr 2001 wurde in den Zielsetzungen festgelegt, dass grundsätzlich keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Von Seiten des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) wurde als dringend nötig erklärt, dass alle unverbauten Seeufer im Kanton geschützt werden müssten. Nur bestehende Bauten haben Bestandesgarantie. Das heisst, dass nur als Ersatz von bestehenden Bauten Neubauten möglich sind. Auch über Seeufer, die ohne Schutzzone in der Landwirtschaftszone gelegen und unverbaut geblieben sind, wurde eine Schutzzone gelegt (Zürichsee, Hombrechtikon, Feldbach).

Die Greifenseeschutzzone wurde bis jetzt hartnäckig verteidigt. Bauten am Siedlungsrand bei Niederuster wurden immer aus Sicht des Greifenseeschutzes beurteilt und der jeweiligen Bauherrschaft entsprechende strenge Auflagen gemacht. Alteingesessene Vereine (Segelclub, Ruderclub) konnten an den bestehenden Gebäuden praktisch keine Veränderungen vornehmen. Der Ruderclub durfte keinen kleinen Holzsteg realisieren, um vernünftig und ohne Beschädigung der Boote einsteigen zu können. Ob das in einem Ausnahmefall nötige überwiegende öffentliche Interesse hier vorliegt, wird bezweifelt. Diese nun an diesem heiklen Standort vorgesehene Baute deutet eine Praxisänderung an, die schwer nachvollziehbar ist.

Es stellen sich daher einige baurechtliche Fragen:

1. Mit welcher Begründung ist eine neue Baute in dieser Zone am vorgesehenen Standort zulässig?
2. Ist es Tatsache, dass den Initianten mit ihrem neu gegründeten Trägerverein ein 50-jähriges Baurecht zugesagt wurde?
3. Wie wird an dieser Lage ein Baurechtszins berechnet?

4. Ist es möglich, an diesem Standort im Einzugsbereich eines Grundwasserstromes die Erdwärme zu nutzen?
5. Sind vom Betrieb des geplanten Restaurants keine Gewässerverschmutzungen zu befürchten?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Werner Hürlimann, Uster wird wie folgt beantwortet:

Am 13. Januar 2003 hat der Verein Pavillon Nouvel ein Baugesuch für die Erstellung eines Seerestaurants am Seeweg in Niederuster eingereicht. Das Projekt sieht vor: die Erstellung eines Restaurants in der Hülle des anlässlich der EXPO 02 ebenfalls als Restaurant verwendeten Pavillons «La Boite» (Grundfläche 26,5 × 12,3 m), eine als Sitzplatz dienende Plattform (26,5 × 9 m) sowie eine «Cabane» (7,3 × 5,3 m) als Ausstellungsraum und Büro. Der Projektstandort liegt am Seeufer und in der Nähe der Busstation sowie der Schifflande von Niederuster (Entfernung rund 50 m). Östlich wird die im Eigentum des Kantons Zürich befindliche Parzelle begrenzt durch den im regionalen Richtplan eingetragenen Wanderweg. Nördlich folgt in einem gewissen Abstand die so genannte Surferbucht, die den Surfern als Anlegeort und Liegewiese dient. Das Grundstück bildet die Nordwestspitze der Erholungszone IVB gemäss Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994. Diese Zone ist vorgesehen für Anlagen intensiver Erholungsnutzungen wie Freibäder, Seerestaurants, Sport- und Parkanlagen, Campingplätze sowie grosse Parkplätze, soweit diese mit dem Schutz des Gebietes vereinbar sind. Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Erholungsgebiet und ist im Zonenplan der Freihaltezone zugeteilt.

Das Baugesuch wird derzeit von den verschiedenen zuständigen kantonalen Ämtern auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft. In Frage stehen vorab Gesichtspunkte des Bauens ausserhalb der Bauzonen im Sinne des Raumplanungsgesetzes, des Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzes, der Fischerei sowie die Erteilung einer wasserrechtlichen Konzession. Ein Gesuch für die Nutzung von Erdwärme im Einzugsbereich eines Grundwasserstromes wurde nicht gestellt. Im Falle einer Bewilligungserteilung wäre dem Verein Pavillon Nouvel zudem ein Baurecht einzuräumen, da die Liegenschaft im Eigentum des Kantons steht (Natur- und Heimatschutzfonds). Sowohl in Vorgesprächen als auch seit Einreichung des Baugesuches wurden der Bauherrschaft keinerlei Zusicherungen bezüglich der endgültigen Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemacht, und es wurde auch kein 50-jähriges Baurecht zugesagt.

Im Sinne entsprechender langjähriger Bemühungen der Stadt Uster sind die raumplanungs- und baurechtlichen Verhältnisse am Seeufer in Niederuster mit den verschiedenen massgebenden Richt- und Nutzungsplänen so geregelt worden, dass insgesamt alle berechtigten Anliegen der Erholung Suchenden geordnet ermöglicht werden können. Auf Grund der Zonenzuweisungen im Zonenplan und gemäss Schutzverordnung kommt die Erstellung eines Restaurants am vorgesehenen Standort im Prinzip in Frage. Nachdem das Projekt vom Stadtrat Uster positiv aufgenommen wurde und nachdem in Vorgesprächen zwischen der Bauherrschaft und verschiedenen kantonalen Amtsstellen keine klaren Hindernisse ersichtlich waren, hat der Verein Pavillon Nouvel das Baugesuch eingereicht, damit eine detaillierte und verbindliche Beurteilung des Vorhabens möglich ist. Selbstverständlich würde mit einer Bewilligungserteilung sichergestellt, dass Bestand und Betrieb der geplanten Anlage mit keinerlei Gewässerverschmutzungen verbunden ist.

Obwohl die rechtskräftige Zonenzuweisung die Erstellung eines Projekts wie des vorliegenden im Prinzip zulässt, ist dessen Vereinbarkeit mit dem Schutz des Gebietes mangels detaillierter Bau- und Nutzungsvorschriften gesondert zu prüfen; das Bauvorhaben ist also einer gesamthaften Interessenabwägung zu unterziehen, die auch die umliegenden Grundstücke, Bauten und Nutzungen sowie die gemäss Schutzverordnung erwünschte längerfristige Entwicklung des gesamten Gebietes berücksichtigt. Die erforderliche Gesamtbeurteilung ist erst möglich, wenn alle Stellungnahmen der zuständigen Ämter sowie der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission, die von der Baudirektion zur Erstellung eines Gutachtens eingeladen wurde, vorliegen. Auch die seit den Publikationen des Baugesuches und des wasserrechtlichen Konzessionsgesuches eingegangene Kritik verschiedenster Stellen und Privater wird dabei zu berücksichtigen sein.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi