

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 5

Artikel: Landanlagen am Zürichsee

Autor: Noll, Christoph

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-956929>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 25.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Landanlagen am Zürichsee

CHRISTOPH NOLL

Sektionsleiter
Baudirektion Kanton
Zürich, AWEL Amt
für Abfall, Wasser,
Energie und Luft.

Entlang dem Ufer des Zürichsees wurde im Verlaufe des 19. und 20. Jahrhunderts durch Aufschüttungen eine Vielzahl von Landgewinnen realisiert. Der Status dieser sogenannten Landanlagen ist mittlerweile geklärt, es gelten aber erhöhte Auflagen bei Bauvorhaben.

Entstehung der Landanlagen

Der Zürichsee (mit den Ufern) war von alters her immer ein Allgemeingut. Die ersten diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen zu Beginn des 19. Jahrhunderts sahen denn auch schon eine Bewilligungspflicht für bauliche Veränderungen im Uferbereich vor. Gesuche wurden in aller Regel ohne grosse Auflagen bewilligt. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Uferbereich immer mehr als wertvoller Landschaftsteil wahrgenommen und der Landgewinn mittels Schüttungen vermehrt vorgenommen. Dieser Entwicklung Rechnung tragend, stellte der Kanton mittels kartographischen Aufnahmen 1850–1852 den Uferverlauf fest (so genannte «Landanlagelinie») und unterstellte ab diesem Zeitpunkt Schüttungen für Landgewinne einer förmlichen Konzessionspflicht. Was zu einem späteren Zeitpunkt von dieser Landanlagelinie Richtung See geschüttet worden ist, wird heute als «Konzessionsland» oder «Landanlage» bezeichnet [ABB. 2].

Die ebenfalls ca. Mitte des 19. Jahrhunderts anlaufenden Planungen für die Seestrassen und die Eisenbahnlinien am linken und rechten Ufer des Zürichsees lösten einen regelrechten Boom an Landgewinnungen aus; war dies doch oft die einfachste Lösung, Realersatz für die benötigten Landflächen zu bieten.

Heute werden Schüttungen nur noch für Vorhaben im öffentlichen Interesse bewilligt und auch dann nur unter sehr strengen Bedingungen. Zudem bleibt das Land im Eigentum des Staates.

Status der Landanlagen

Über den Status der Landanlagen wird immer wieder heftig spekuliert und debattiert. Dies veranlasste die Baudirektion, mittels zweier Rechtsgutachten die Sachlage klären zu lassen. Gestützt auf diese Arbeiten kann Folgendes festgehalten werden: Die ehemalige Seefläche wurde mit den ausgeführten Schüttungen entwidmet. Die Abparzellierung und Aufnahme der Grundstücke ins Grundbuch klärt eindeutig die Eigentumsfrage, wonach die Grundstücke vom Kanton an die jeweiligen Konzessionsinhaber übergangen. Somit kommt ein «Rückfallen» der Landanlagen an den Kanton nach Ablauf einer bestimmten Dauer nicht in Frage.

Hingegen ist unbestritten, dass auf den Landanlagen immer noch jene Einschränkungen lasten, die bei der Konzessionserteilung auferlegt wurden. Bei Konzessionen, die Privaten

erteilt wurden, ist dies in der Regel ein so genannter «Baubewilligungsvorbehalt». Das bedeutet, dass jegliche Veränderung der Landanlage oder ein Bauvorhaben auf dieser neben der ordentlichen Baubewilligung auch noch einer Bewilligung des Kantons, genannt Baukonzession, bedarf. Eine Baukonzession wird erteilt, wenn die Richtlinien für Bauten auf Landanlagen eingehalten werden (Details siehe: <http://www.gewaesernutzung.zh.ch/internet/bd/awel/wb/gn/de/bewilligung/landanlage.html>). Bei Schüttungen, die Gemeinwesen bewilligt wurden, lastet zudem eine «öffentliche Zweckbestimmung» auf den Landanlagen. In diesen Fällen muss jeweils eine Bewilligung des Kantons eingeholt werden, wenn die Landanlagen für kommerzielle oder private Zwecke wie z. B. ein Restaurant oder eine geschlossene Veranstaltung genutzt werden sollen.

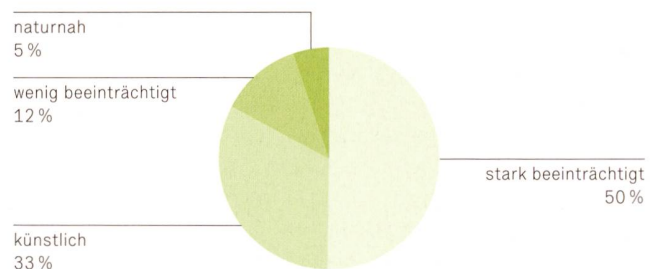
Aktuelle Herausforderungen mit Landanlagen

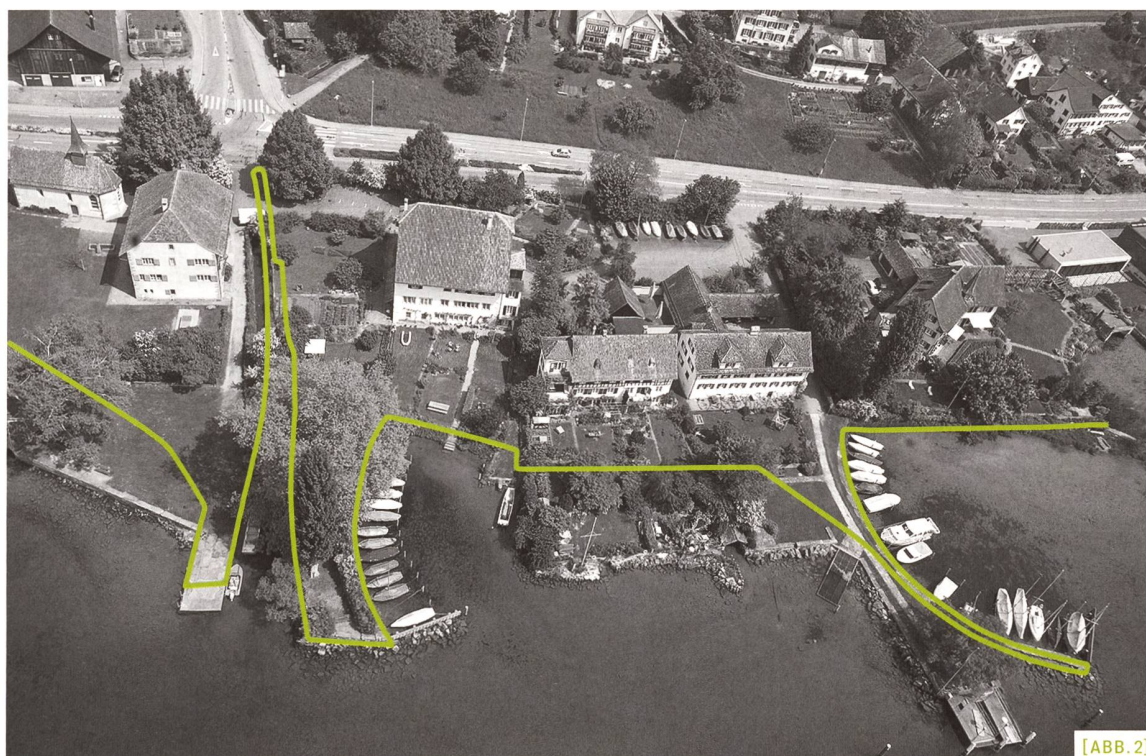
Die Gewässer und die Uferbereiche werden je länger desto mehr zu einem Brennpunkt verschiedenster Interessen. Für den Bereich der Landanlagen am Zürichsee können folgende Herausforderungen genannt werden.

Landschaft: Das Erscheinungsbild des Ufers ist von zentralem Interesse. Es ist aber nicht nur die Sicht auf sondern auch die Sicht vom Ufer bzw. dem «Hinterland» im Auge zu behalten. Die immer dichter und höher werdende Bebauung sowie die Einfriedung der privaten Grundstücke trennen den See zunehmend vom Hinterland ab. Eine zusätzliche Herausforderung stellt die anhaltende Urbanisierung der Seegemeinden dar. Es stellt sich die Frage, ob die noch ländlichen Abschnitte erhalten werden sollen oder ob vielmehr ein neues Gesicht für den Zürichsee gefunden werden muss. Das Buch «Metropolitanregion Zürich, Der Zürichsee als Projekt» herausgegeben von ETH Studio Basel, Institut Stadt der Gegenwart, liefert dazu einen interessanten Diskussionsanlass.

Ökologie: Die Ufer des Zürichsees sind über lange Strecken in einem sehr schlechten Zustand [ABB. 1]. Dies rührt zu einem grossen Teil von den Landanlagen her. Auf nahezu dem gesamten zürcherischen Kantonsgebiet wurden die Land-

[ABB. 1] Das Ufer des Zürichsees ist stark verbaut. Nur ein geringer Anteil ist naturnah ausgestaltet oder wenig beeinträchtigt.





[ABB. 2] Luftaufnahme einer Uferpartie am Zürichsee mit der 1850–1852 festgelegten Landanlagenlinie. Für die über diese Landanlagenlinie aufgeschütteten Flächen bestehen Einschränkungen bezüglich Nutzung und Bebauung.

anlagen über die flachen Uferzonen und oft bis zur unterwasserseitigen Hangkante angelegt. Der Abschluss bildet praktisch immer eine Ufermauer, die intensive private oder öffentliche Nutzung messerscharf vom See trennt. Der ökologisch wertvolle Übergangsbereich von Wasser und Land wurde so beidseits zerstört.

Private und öffentliche Interessen: Generell sind Liegenschaften im Umfeld der Stadt Zürich chronisch Mangelware, insbesondere jene für zahlungskräftige Schichten. Die Grundstücke am Zürichsee – eben meistens Landanlagen – sind ganz besonders begehrt. Auf ihnen lassen sich gut verkaufbare Projekte mit entsprechender Gewinnabschöpfung realisieren. Dass es dabei öffentliche Interessen wie z. B. eine ansprechende natürliche Ufergestaltung oder einen Zugang zum Wasser (Seeuferweg) schwer haben, liegt auf der Hand. Selbst seitens Kanton und Gemeinden besteht eine gewisse Zerrissenheit zwischen «allgemeinen» öffentlichen Interessen wie z. B. der Erholung und des Naturschutzes und «eigenen» öffentlichen Interessen wie die Gewinnung von guten Steuerzahlern.

Politisches Ping-Pong: Die im Uferbereich des Zürichsees aufeinander prallenden verschiedenen Interessen sind nichts Neues. Immer wieder wird darum gerungen, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll. Das jüngste Kapitel eröffnete der Kantonsrat mit seiner Debatte zum Seeuferweg im Rahmen der Revision des Teilrichtplans Landschaft, Versorgung, Entsorgung, bei der er mit einer Stimme Unterschied festhielt, dass ein durchgehender Seeuferweg kein Thema mehr sein soll. Die Antwort kam heftig mit der laufenden Volksinitiative «Zürisee für alli», die genau in die andere Richtung zielt und ein Projekt für einen durchgehenden Seeuferweg sowie dessen Realisierung binnen 10 Jahren verlangt.

Wie weiter mit dem Zürichsee und seinen Ufern?

Die Baudirektion hat schon vor einigen Jahren ein umfangreiches Projekt gestartet, das Hilfe und Wegweiser in der Debatte um die Zukunft des Zürichsees sein soll: die Vision Zürichsee 2050. Dabei sollen neben sehr umfangreichen Grundlagenerhebungen auch eine Entwicklung aufgezeigt werden, an der sich Richt- und Nutzungsplanungen orientie-

ren können. Das Projekt steht kurz vor dem Abschluss und wird zurzeit mit Gemeinden, Planungsgruppen und Anrainerkantonen diskutiert. Es geht dabei vor allem darum, auf bestehenden Qualitäten aufzubauen, Entwicklungsschwerpunkte auf Grund einer Gesamtschau zu legen sowie sinnvolle und nötige Zusammenhänge aufzuzeigen. Das Ergebnis der Vision Zürichsee 2050 findet sicher Anwendung bei der Beurteilung von Vorhaben auf Landanlagen, womit der Kreis von der Vision bis zur Umsetzung geschlossen wird.

RÉSUMÉ

Le statut des terrains gagnés sur le lac de Zurich

Dès le milieu du XIX^e siècle, des remblais ont permis de gagner d'importants terrains sur le lac de Zurich. Entre 1850 et 1852, le Canton a procédé à un relevé cartographique des rives. Les remblais ultérieurement effectués au-delà des limites ainsi définies font, depuis, l'objet de concessions. A l'heure actuelle, les remblais ne sont plus autorisés que pour des projets d'intérêt public, les terrains ainsi gagnés sur le lac restant propriété de l'Etat. Des avis de droit ont permis de clarifier le statut des levées préexistantes. Leur emprise n'est plus considérée comme appartenant au lac. En inscrivant les biens-fonds correspondants au registre foncier, on a tranché la question de savoir à qui ils appartenaient. Les droits de propriété sont ainsi passés du Canton aux titulaires de concessions. En revanche, les levées sont toujours grevées par les restrictions imposées au moment de l'octroi des concessions. Il s'agit en général de réserves quant à l'octroi des permis de construire dans le cas des terrains privés, et, dans celui des terrains appartenant aux communes, de l'affectation des levées à des buts d'intérêt public. La privatisation des biens-fonds n'est pas allée sans susciter de controverses. Ainsi a-t-elle une nouvelle fois ravivé le débat relatif à l'idée d'un cheminement public ininterrompu le long du lac.