



Beispiel Wädenswil: Ungefähr 800 Meter der Uferlinie 1830 und nach diversen Aufschüttungen 1911. Der Seeplatz (beim bestehenden Bahnhof) ist heute grösser als auf der Grafik dargestellt, er wurde bis 1960 etappenweise aufgeschüttet. Die Seestrasse wurde 1841 eröffnet, die Bahnlinie 1875. (Quelle: Archiv Peter Ziegler, Wädenswil)

**Zürichseeuferweg** Geschichte und aktuelle Situation des Konzessionslandes

# Warum man dem See Land abrang

95 Prozent des Zürichseeufers wurden aufgeschüttet, um Land zu gewinnen. In der Diskussion um den Uferweg geht es um die Frage, wem dieses Land gehört: der Allgemeinheit oder Privaten?

Seraina Sattler

Die Gewässer gehören in der Schweiz der Allgemeinheit. Doch wem gehört Land, das künstlich geschaffen wurde, indem Erde und andere Materialien in den öffentlichen See geschüttet wurden? Um diese Frage dreht sich die Diskussion von Befürwortern und Gegnern eines seeumspannenden Uferwegs am Zürichsee. Denn auf einer Breite von 10 bis 30 Metern entspricht fast die gesamte heutige Uferlinie nicht dem natürlichen Verlauf: 95 Prozent des Zürichseeufers sind aufgeschüttet. Um den Streit um das sogenannte Konzessionsland zu verstehen, muss man 150 Jahre zurückblenden.

Seeaufschüttungen waren vor allem zwischen 1830 und den 1910er-Jahren eine Möglichkeit, Land zu gewinnen – und Abfall loszuwerden. Zuerst waren es Gewerbler wie Steinhauer, Zimmermänner oder Gerber, die Bauschutt, Alltagsmüll oder Aushubmaterial in den See schütteten und so Lagerplätze für ihr Material schufen oder Stege und kleine Häfen für ihre Boote bauten. Davor hatte das Seegebiet als minderwertige Lage gegolten: Wegen der Abwässer stank der See, durch den stark schwankenden Pegelstand waren die Ufergebiete oft überschwemmt und sumpfig, es wimmelte von Mücken.

## Unfall auf aufgeschüttetem Land

Doch ab Anfang des 19. Jahrhunderts wurde die Seelage attraktiv. Der See wurde reguliert, die Sumpfgebiete entwässert. Die Städter entdeckten den See als Ort der Erholung, die Dörfer wuchsen, der Verkehr auf dem See nahm zu, und die ersten Industriebetriebe wurden gebaut. Fabriken wie die Chemie Uetikon (ab 1818) oder die Tuchfabrik Pfenninger in Wädenswil (ab 1826) brauchten das Seewasser für die Produktion. Wenn sie rund um die bestehenden Bauten mehr Platz brauchten, schütteten sie Land auf.

Grund für Seeaufschüttungen im grösseren Stil war ab 1830 der Bau der Seestrasse und ab 1872 des Eisenbahntrassees. In Seenähe oder direkt am beziehungsweise im See war der Aufwand für die Erstellung der Infrastrukturbauten am geringsten: Hier musste man weder Häuser abreißen noch einen Umweg in Kauf nehmen. Teilweise führte man



Beispiel Ürikon: An dieser Stelle markiert die Seestrasse die ehemalige Uferlinie. Das Land seawärts davon wurde im 19. Jahrhundert aufgeschüttet. (Seraina Sattler)

die Schienen beziehungsweise die Strasse durch die Gärten von Seeanrainern. Als Entschädigung für den Verlust bot man den Grundstückseigentümern an, auf der anderen Strassenseite Seeland aufschütten zu dürfen. Teilweise baute man die Strasse und baute ab 1889 die Geleise nicht direkt am Ufer. Um 1850 nahmen die Seeaufschüttungen

ein solches Ausmass an, dass der Kanton Zürich eine Regelung der Vorgänge für nötig hielt. 1850 bis 1852 kartierte die Verwaltung das bestehende Ufer, und seither braucht jeder, der auf Zürcher Gebiet Land aufschütten will, eine Konzession. Der Kanton St. Gallen zog 1860 nach. Wer auf dem aufgeschütteten Land bauen oder ein bestehendes Gebäude verändern will, muss eine zusätzliche Bewilligung einholen.

## Wegrecht auch auf Privatland

Der Begriff Konzessionsland für aufgeschüttetes Land am Zürichsee trifft heute nicht mehr zu und sei verwirrend, sagt Christoph Noll vom Zürcher Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Awel). Der Kanton Zürich vertritt nämlich die Ansicht, dass die aufgeschütteten Flächen heute nicht mehr zum öffentlichen See gehören, sondern inzwischen Eigentum der «Konzessionäre» sind. Laut Noll gehören Landanlagen beziehungsweise der ehemalige Seegrund darunter nicht mehr der Allgemeinheit, sobald sie als Grundstücke ins Grundbuch aufgenommen wurden – und das ist am Zürichsee bei allen aufgeschütteten Flächen der Fall.

Lukas Bühlmann, Direktor des unabhängigen Vereins Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, stimmt dieser Einschätzung zu, betont aber, dass diese Art von Eigentum häufig beschränkt sei. In jeder Konzession sind –

zum Teil unterschiedliche – Auflagen für die Nutzung des geschütteten Landes festgehalten und ebenfalls im Grundbuch eingetragen. Viele Landanlagebesitzer sind verpflichtet, das aufgeschüttete Land für Infrastrukturbauten oder einen öffentlichen Zugang unentgeltlich abzutreten.

Mittels so genannter Wegservitute behält sich der Kanton das Recht vor, eines Tages einen Uferweg über die Landanlagen zu erstellen. Ob er davon Gebrauch macht, ist eine politische Frage. Würde sich der Kanton für einen Uferweg entscheiden, hätten die Grundstückbesitzer das Recht, Einsprache gegen das Projekt zu erheben. Doch selbst durch Grundstücke, die kein Wegservitut enthalten, könnte der Staat einen Weg planen. In diesem Fall müsste er das Land allerdings enteignen und dafür eine Entschädigung bezahlen. (sat)

ein solches Ausmass an, dass der Kanton Zürich eine Regelung der Vorgänge für nötig hielt. 1850 bis 1852 kartierte die Verwaltung das bestehende Ufer, und seither braucht jeder, der auf Zürcher Gebiet Land aufschütten will, eine Konzession. Der Kanton St. Gallen zog 1860 nach. Wer auf dem aufgeschütteten Land bauen oder ein bestehendes Gebäude verändern will, muss eine zusätzliche Bewilligung einholen.

## Auf Konzession gibts kein Anrecht

Konzessionen werden vom Staat für die Nutzung von öffentlichen Gütern erteilt. Neben den Konzessionen für Landanlagen in Gewässern gibt es beispielsweise Konzessionen für die Nutzung von Wasser (zum Beispiel durch eine Fabrik oder ein Kraftwerk), Strassen (zum Beispiel durch ein Verkehrsunternehmen) oder UKW-Frequenzen (durch Radio- und Fernsehsender). Eine Konzession ist ein Sondernutzungsrecht, auf das es kein Anrecht gibt. Anders als in den Kantonen Zürich und St. Gallen braucht man in Schwyz für das Aufschütten von Seeland keine Konzession, sondern eine Bewilligung.

Heute erhalten Private am Zürichsee aber in der Regel keine neue Konzession beziehungsweise Bewilligung mehr für das Aufschütten von Land. Auch private Bauten wie Bootshäuser, die auf Seegebiet erstellt werden sollen, bewilligen die Kantone nicht mehr. Ausnahmen werden bei kleinen Anpassungen oder Stegen gemacht.

Nachgefragt

## «Die Rechtslage ist eindeutig»



Victor von Wartburg.

Seraina Sattler

Victor von Wartburg\*, Sie sind überzeugt, dass Sie erleben werden, wie man alle Schweizer Gewässer auf einem Uferweg umrunden kann. Sie werden bald 67 Jahre alt – allzu lange darf das nicht mehr dauern.

Das wird es nicht. Der Verein Rives Publiques, dessen Präsident ich bin, wird 2011 auf eidgenössischer Ebene eine entsprechende Initiative lancieren. Ich bin überzeugt, dass die Initiative eine Mehrheit finden wird. Verschiedene Umfragen haben ergeben, dass mindestens drei Viertel der Bevölkerung durchgehende Uferwege wünschen. Sobald die Initiative angenommen ist, dauert deren Umsetzung nicht mehr lang. Schliesslich verlangen wir nicht, dass für Millionen von Franken Seeuferwege erstellt werden. Wir wollen lediglich, dass die Seeanstösser das begehrt Ufer auf einer Breite von mindestens drei Metern von allen Hindernissen wie Hecken, Zäunen und Mauern befreien. Der Rest ergibt sich von selbst: Sobald die Bevölkerung dem See entlangspaziert, entsteht ein Trampelpfad.

Die Seeanstösser werden sich gegen Spaziergänger in ihrem Garten wehren. Und der Kanton Zürich stärkt ihnen den Rücken: Er vertritt die Ansicht, die aufgeschütteten Grundstücke gehörten heute den Konzessionären.

Das ist falsch. Im Zivilgesetzbuch steht klipp und klar, das Seegebiet sei öffentlicher Grund. Die Kantone sind verantwortlich für die Verwaltung der Gewässer. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Konzession keine Schenk-Urkunde, sondern die Vereinbarung, dass ein Stück Land für eine bestimmte Zeit von einem Privaten genutzt werden darf. Das Bett und das Wasser eines Sees oder Flusses gehören der Bevölkerung. Aufschüttungen verdrängen das Wasser – aber das Seebett bleibt an der gleichen Stelle. Es gibt nichts daran zu deuteln: Das aufgeschüttete Land gehört der Allgemeinheit – und muss wieder an sie zurückgegeben werden.

Wenn die Situation klar wäre, würde der Kanton Zürich kaum behaupten, das Land gehöre den Seeanrainern.

Die Passage im Zivilgesetzbuch und seine Rechtsprechung sind eindeutig, aber die Bundes- und Kantonsbehörden interpretieren sie, wie es ihnen passt. Die Ämter wollen gute Steuerzahler in die Schweiz locken. Da die Wohlhabenden gerne an den Ufern von Gewässern leben, missachten die Behörden einfach jene Gesetze, die ihnen im Weg stehen.

\*Victor von Wartburg ist Präsident und Gründer des Vereins Rives Publiques, der sich schweizweit für die Realisierung von durchgehenden See- und Flussuferräumen einsetzt.

## Serie Uferweg

In einer Artikelserie geht die «Zürichsee-Zeitung» der Vision eines durchgehenden Uferwegs am Zürichsee nach.

- Stand der Planung
- Privateigentum versus öffentliche Interessen – was ist höher zu gewichten? Ein Streitgespräch
- Wie das Konzessionsland entstand (heute)
- Blick über den Tellerrand: So machen andere See-Regionen