

WERTVERMEHRUNG Aus ehemaligem Gratisland wird millionenteures Bauland

Verschenkt der Staat das Zürichseeufer?

Wem gehört das aufgeschüttete Uferland am Zürichsee? Das ist die zentrale Frage, wenn der Gemeinderat Uetikon heute über ein Bauprojekt der Chemiefabrik entscheidet.

Von Rolf Käppeli

Uetikon. – Hat der Kanton, als er das Ufer des Zürichsees seinerzeit an Private abtrat, das Land vermietet, verkauft oder gar verschenkt? Im Zweifelsfall stehen die öffentlichen Interessen an den Grundstücken eindeutig über den privaten. Diesen Schluss muss ziehen, wer in den Archiven die Bewilligungen, die so genannten Konzessionen, studiert.

Für das Aufschütten von Land am See braucht es eine Erlaubnis von der kantonalen Baudirektion. Immer wieder gaben solche Landanlagen Anlass zu Streit, ab und zu bis nach Lausanne ans Bundesgericht. Das ist verständlich, viel steht auf dem Spiel: Einerseits wurde das Land dem öffentlichen See weggenommen, andererseits investierten Private viel Geld für Bauten, die darauf erstellt wurden. Daraus resultiert ein Interessenkonflikt.

Rote Köpfe, verborgene Papiere

Das ist in Uetikon nicht anders, wo momentan viele Köpfe rot und heiss anlaufen, wenn über das Jahrhundertprojekt am See debattiert wird. Billiges Fabrikland soll in teuerstes Wohnland verwandelt werden. Die Chemiefabrik Uetikon, offiziell CPH Chemie und Papier Holding, plant auf dem aufgeschütteten Land der Düngerefabrik

eine Wohn- und Gewerbeüberbauung. Dazu hat sie dem Gemeinderat einen Gestaltungsplan zur Bewilligung vorgelegt. Der Rat will heute entscheiden, das letzte Wort haben die Stimmberechtigten am 26. März. Zwei Initiativen von fünf Uetiker Stimmbürgern stehen dem Plan der chemischen Fabrik gegenüber. Sie wollen, dass ein Drittel des Geländes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Die Befürworter des Projektes schätzen die geplante Wertvermehrung des Bodens auf gegen 100 Millionen Franken – für Land, das die Fabrik im 19. Jahrhundert gratis erhielt. Die Gegner sehen das natürlich anders. Doch darum geht es hier nicht. Unser Blick richtet sich auf die verborgenen Papiere, die umschreiben, was der Nutznießer von Landanlagen darf und was nicht. Das geplante Projekt in Uetikon bringt beispielsweise auch Fabrikgebäude, historisch zum Teil sehr bedeutsame, zum Verschwinden. Auch für diese Bauten sind besondere behördliche Bewilligungen nötig, ebenfalls eine Art Konzessionen. Schliesslich gibt es Bauten, die direkt im See stehen, ohne aufgeschüttetes Land, Stege, Wellenbrecher, technische Einrichtungen, Flosse – so genannte Seebauten. Diese erfordern eine dritte Art von Konzessionen. Weil sie befristet sind, verlangt der Staat eine jährliche Gebühr dafür. All diese Dokumente bilden mittlerweile einen unüberschaubaren Dschungel von Akten, die zu kaum durchforschten Papierbergen gestapelt sind – auf der Baudirektion, im Staatsarchiv, in Gemeindearchiven.

Auf Kosten des Eigentümers

«Der Besitzer kann schliesslich mit seinem Grund machen, was er will.» Diese Argumentation von bürgerlicher Seite ist

auch in der Uetiker Auseinandersetzung zu hören. Sie ist nachweislich falsch. Und sie entspricht keineswegs dem Willen des Gesetzgebers und der Behörden, welche die Konzessionen erteilen. Der «Tages-Anzeiger» hat in Archiven verschiedene Dokumente gefunden, die dies für den Fall Uetikon belegen.

Deutliche Einschränkungen machen beispielsweise die Konzessionsbestimmungen, die im Grundbuch in Männedorf einsichtig sind. In der Urkunde vom 3. Dezember 1924 heisst es für die Landanlagen in Uetikon: «Die Baudirektion ist jederzeit

Gottfried Keller zur chemischen Fabrik

Am 4. Januar 1862 bewilligte der Regierungsrat den Gebrüdern Schnorf den Bau auf einer Landanlage. Das Gebäude war auf rund 80 m Länge, 20 m Breite und 10 m Höhe geplant (Massangaben im Original in Fuss). Staatsschreiber Gottfried Keller brauchte 14 grosse Seiten, um die Auflagen zu beschreiben, unter denen die Bewilligung erteilt wurde. Die Eigentümer müssen unter anderem die «üblen Ausdünstungen» möglichst gering halten, steht da, die Masse des Baus dürfen auf keinen Fall verändert werden, es gibt zusätzliche detaillierte Vorschriften zur Höhe. Die Behörde behält sich vor, notfalls «Abhilfe» zu schaffen und bei «Nichtbefolgung dieser Vorschrift» den Eigentümer polizeilich zu bestrafen. (kä)

berechtigt, im öffentlichen Interesse auf Kosten des Eigentümers die Verlegung oder die gänzliche Beseitigung der Baute auf dem Seegebiet anzuordnen.» Und: «Ohne Bewilligung der Baudirektion darf die Landanlage (oder Seebaute) der öffentlichen Zweckbestimmung nicht entfremdet werden.» Oder: «Sollte früher oder später diese Landanlage oder ein Teil derselben für eine Quaianlage, d.h. für eine Quaianlage, öffentliche Anlagen, Verbindungsstrassen mit der Seestrasse etc. beansprucht werden, so ist das betreffende Gebiet gegen Ersatz der Erstellungskosten abzutreten, wobei jedoch Gebäude gar nicht und die Ufermauern nur soweit in Anschlag gebracht werden, als sie für das Quaiunternehmen von Wert sind.»

Umstrittene Bewilligungen

Fast das ganze Ufer des Zürichsees ist aufgeschüttetes Land, meist in privaten Händen. Man nennt solche Grundstücke Landanlagen. Sie machen 95 Prozent der Seeuferstrecke aus. Wer eine Landanlage wollte, musste schon immer eine Bewilligung einholen, eine Konzession vom Regierungsrat oder von der Baudirektion. Im Kanton Zürich gibt es Hunderte davon. Sie regeln, wie der Gesuchsteller das neu gewonnene Land nutzen darf. Wer vor 1993 zu solchem Grund kam, darf sich als dessen Eigentümer betrachten, seither bleibt solcher Boden im Besitz des Kantons. So interpretieren Gutachter die juristische Situation. Die Baudirektion des Kantons Zürich teilt diese Einschätzung. Eine andere Sicht hat beispielsweise der Architekt Hannes Stöbel, Autor des Filmes «Das Dorf und die Fabrik», der die Uetiker Situation thematisiert. Er findet, Landanlagen gehören dem Staat.



BILD BEAT MARTI

Umstrittenes Seeufer – vor allem hier in Uetikon, wo aus dem billigen Fabrikland der Chemiefabrik teuerstes Wohnland werden soll.

Privater Anspruch nicht auf ewig

Uetikon. – Wann sind Investitionen auf Landanlagen amortisiert? Nach gängiger Praxis ist die Frist in Uetikon abgelaufen. Die meisten Konzessionen (Bewilligungen) für Landanlagen stammen aus den Jahren zwischen 1850 und 1920. Sie sind nicht befristet. Das gehe aber nicht so weit, dass «das Gemeinwesen auf ewige Zeiten» auf seine Gewässerhoheit verzichten würde, finden die kantonalen Gutachter Tomas Poledna und Daniel Broglie. Wenn die öffentlichen Interessen es wollen, können die Eigentümer der Landanlagen enteignet werden. Die Entschädigung müsste beachten, wie die Investitionen amortisiert wurden. In einem Fall hat das Bundesgericht eine Konzessionsdauer von 134 Jahren als genügend erachtet. Die herrschende Ansicht für die Amortisation von Wasserwerken liegt bei 80 Jahren. Die meisten Landanlagen in Uetikon sind gut 100 Jahre alt.

Im Jahre 1934 berichtet der Regierungsrat an den Kantonsrat: «Seit Jahren sucht der Regierungsrat möglichst zu verhindern, dass das Gebiet des Zürichsees durch Landanlagen und Bauten auf dem See weiter eingeengt wird. Solche Sondernutzungsrechte würden immer gegen die Offenhaltung des Sees für die Allgemeinheit (Baden, Fischen, Schifffahrt usw.) und unter Umständen auch gegen den Natur- und Heimatschutz verstossen.»

Sehr restriktiv äusserte sich der Regierungsrat im selben Jahr zur Situation in Uetikon: Die Chemische Fabrik erhielt am 2. November 1934 das Recht, mit Pumpen total 1600 Minutenliter Wasser dem See zu entnehmen. Doch dies nur mit acht «besonderen Bedingungen», eine davon: «Das von den Bauten beanspruchte Seegebiet bleibt öffentlicher Grund.» Und: Die Baudirektion dürfe jederzeit «im öffentlichen Interesse die Anpassung oder Verlegung der Bauten auf Kosten des Eigentümers verlangen». Hier wird, im Gegensatz zu den Landanlagen, die Nutzung befristet: Das erteilte Recht «erlischt nach Ablauf von 30 Jahren, nämlich am 31. Dezember 1964». (kä)



Regierungsrätliche Bewilligung für Uetiker Landanlagen von 1849.

Geheimnis um Konzessionen

Zürich. – Wer Konzessionen für Landanlagen einsehen will, braucht viel Geduld. Manchmal genügt auch diese nicht.

Rund 40 Konzessionen sollen mit Landanlagen und Bauten in Uetikon zu tun haben. Die genaue Zahl ist nicht sicher. Es gibt seit 1836 für Uetikon dazu etwa 150 Verfügungen der Baudirektion. Doch die Suche nach diesen Dokumenten ist mühsam, sehr zeitraubend, der Öffentlichkeit teilweise verwehrt. Aus verschiedenen Gründen: Der Zugang zu den Akten in der Verwaltung ist noch nicht in der gleichen Weise liberalisiert wie beim Bund. Das entsprechende Gesetz wird im Kanton Zürich erst auf 1. Januar 2008 in Kraft treten; es ist noch im Kantonsrat. Will man die Konzessionen bei der Baudirektion einsehen, braucht es die Einwilligung der Eigentümer, im Falle von Uetikon eine hoffnungslose Sache: Da biss der «Tages-Anzeiger» auf Granit. Ab und zu wurde bei einer Anfrage vermerkt, man habe das Personal nicht, um das Gewünschte zu beschaffen, oder die Dienstleistung sei für eine Milizbehörde nicht zumutbar. Oder man wird davor gewarnt, dass die Akten wenig geordnet und deshalb schwer interpretierbar seien. Zudem gibt es in den Archiven für die Einsicht eine Sperrfrist von 80 Jahren, selbst für Regierungsratsbeschlüsse, dies angeblich, um Persönlichkeitsrechte zu schützen.

Gründe für den unbefriedigenden Informationsfluss liegen auch in personellen Einbindungen. So banden die Fabrikeigner in Uetikon schon frühzeitig den Kantonsbaumeister und den Uetiker Gemeindepräsidenten in die Wettbewerbs- und Planungsphase mit ein. Paradoxiere Weise wirkte sich dies eher hemmend auf den Einbezug der Öffentlichkeit aus. Vertreter des Zürcher Heimatschutzes erhoffen sich unter der neuen Baudirektorin eine offenere Informationspraxis. An einer Medienorientierung in Uetikon kritisierten sie, der Denkmalschutzpflger habe seit längerer Zeit Redeversot. Man habe bei der Baudirektion bereits vor einem Jahr ernsthafte Bedenken deponiert, das Industrieensemble in Uetikon, vor allem auch den wertvollen Düngerebau, zu zerstören – ohne Reaktion.

Warum man um die Konzessionen und Baudirektionsverfügungen ein solches Geheimnis macht, ist nicht einsichtig. Es erweckt den Eindruck, dass den Eigentümern oder einer Behörde daran etwas unangenehm ist. Was es genau ist, wird wohl erst erfahren, wer den Zugang zu den Konzessionen und zur Korrespondenz dazu vollständig schafft. Fairerweise sei angefügt, dass es während unserer Recherche auch Personen gab, die sich ehrlich und tatkräftig um Unterstützung bemühten. (kä)

REGION

Grüne unterstützen Notter und Aeppli

Dietikon. – Die Grünen des Kantons Zürich unterstützen bei den Regierungswahlen vom 15. April die beiden SP-Kandidierenden Markus Notter und Regine Aeppli. Damit ist der linke Schulterschluss perfekt. Der Entscheid fiel an der Mitgliederversammlung vom Donnerstagabend einstimmig, wie die Grünen mitteilten. Man wolle in der Regierung mit der SP zusammenarbeiten und Lösungen für den Kanton Zürich suchen, hiess es. Die Sozialdemokraten hatten ihre Unterstützung des grünen Kandidaten Martin Graf bereits im Dezember beschlossen. (SDA)

Unfallopfer gestorben

Henggart. – Der 47-jährige Fussgänger, der am Dienstagabend von einem Lastwagen angefahren wurde (TA von gestern), ist in der Nacht auf Donnerstag an seinen schweren Verletzungen gestorben. (hoh)

Schmuck gestohlen

Rüschlikon. – Unbekannte Täter haben bei einem Wohnungseinbruch Schmuck und Uhren im Wert von rund 50 000 Franken gestohlen. Laut Kantonspolizei wucherten die Einbrecher am Mittwoch das Schlafzimmerfenster auf und drangen in die Wohnung. (hoh)

Razzia in Asylheim

Seuzach. – Fahnder der Kantonspolizei haben am Mittwoch das Zentrum für Asylsuchende kontrolliert. Dabei stellten die Beamten 25 Gramm Kokain, 100 Gramm Marihuana, Bargeld und zwei gestohlene Handys sicher. Sechs junge Männer aus Kamerun, Nigeria, Guinea und Burkina Faso wurden verhaftet. (hoh)

Grünes Licht für Goldschlägi-Areal

Schlieren. – Der Stadtrat hat die Pläne für eine Überbauung auf dem Goldschlägi-Areal beim Bahnhof Schlieren bewilligt, wie er gestern mitteilte. Die Eigentümerin des 10 000 Quadratmeter grossen Grundstücks, die Migros-Pensionskasse, plant zwölf Mehrfamilienhäuser mit über 100 Wohnungen. Die Überbauung für rund 30 Millionen Franken soll bis 2009 realisiert werden. (cim)

Geld für Geburten

Zell. – Weil die Krankenkassen nicht alles zahlen, wenn eine Frau eine alternative Gebärmethode wählt, springt die Gemeinde ein. Der Gemeinderat hat entschieden, bis 500 Franken zu zahlen bei Geburten zu Hause, in einem Geburtshaus oder wenn eine Mutter aus Zell nach ambulanter Geburt zu Hause im Wochenbett liegt. (mgm)

Neuer HAP-Rektor

Zürich. – Christoph Steinebach ist zum neuen Rektor der Hochschule für Angewandte Psychologie (HAP) und zum Direktor des Instituts für Angewandte Psychologie (IAP) gewählt worden. Steinebach ersetzt in beiden Funktionen Roland Käser, der Ende September 2007 altershalber zurücktritt. Steinebach leitet heute die katholische Fachhochschule Freiburg im Breisgau. HAP und IAP gehören zur Zürcher Fachhochschule. (sch)

Trafo wechselte Besitzer

Baden. – Das Trafo-Center hat Mitte Dezember den Besitzer gewechselt. Laut «Aargauer Zeitung» haben ABB Immobilien das Trafo 1, in dem sich die Trafo-Halle, das Kino, der Migros-Fitnesspark und verschiedene Restaurants befinden, an die Finanzfirma Lochreal mit Sitz in Amsterdam verkauft. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Numisma Group mit Hauptsitz in Manchester. Für die Mieter und Stockwerkeigentümer soll der Verkauf keine Konsequenzen haben. (net)

Zürcher Jugendradio: Noch zwei Bewerber

Zürich. – Mike Gut, Geschäftsführer von Sat 1 Schweiz und ProSieben Schweiz, hat sein Konzessionsgesuch für ein Zürcher Jugendradio zurückgezogen. Er verzichtet auf sein Projekt RadioMAX und beteiligt sich am Projekt Music First von Giuseppe Scaglione. Die beiden Radiomacher versprechen sich von der gemeinsamen Bewerbung bessere Chancen, wie es in einer Mitteilung heisst. Mitbewerber im Rennen um die vom Bundesamt für Kommunikation ausgeschriebene UKW-Frequenz ist DJ Radio von Initiant Egon Blatter. Bis Mitte März müssen die überarbeiteten Gesuche eingereicht werden. (cim)