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: Wem gehört das Ufer?

Autor: Beck, Anja / Wartburg, Victor von / Frei, Dominik

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956930

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: 12.07.2025

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

Wem gehört das Ufer?

ANJA BECK
VICTOR VON WARTBURG

Interviews geführt von Dominik Frei, Redaktion COLLAGE.

Zentrales Thema aller planerischen Massnahmen an See- und Fluss-Ufern ist der Zugang zum Wasser. Öffentlich? Privat? Die wesentlichen übergeordneten Planungsinstrumente – insbesondere die kantonalen Richtpläne – fordern den öffentlichen Zugang zu Gewässern. Die gebaute Realität präsentiert aber oftmals ein anderes Bild: Unzählige Privatliegenschaften am Wasser. Gemeinden mit Seeanstoss haben ihrerseits ein Interesse die Grundstücke an Seelage für finanzkräftige Einwohnerinnen und Einwohnern zu erhalten. Zudem gestaltet sich die Durchsetzung des übergeordneten Planungswillens als grosse Herausforderung. In getrennt geführten Interviews lassen wir zwei Personen – Anja Beck, Immobilienberaterin bei Engel & Völkers und Victor von Wartburg, Präsident und Gründer des Vereins Rives publiques – die jeweilige Sicht der Thematik erläutern.

ANJA BECK
Immobilienberaterin, Betriebswirt BTE / MBA of economics
Engel & Völkers, Zug.

COLLAGE (C): Anja Beck, als Vermittlerin von qualitativ hoch stehenden Immobilien, vermitteln Sie auch Liegenschaften mit Seeanstoss. Welche Argumente sprechen für private Liegenschaften an See- und Flussufern?

ANJA BECK (AB): Ja, wir vermitteln Liegenschaften mit Seeanstoss, jedoch gibt es ein recht rares Angebot, das einer grossen Nachfrage gegenüber steht. Sicherlich spricht die Exklusivität, die man an so einer Lage geniesst und das Privileg, einfach schwimmen gehen oder direkt mit dem Boot rausfahren zu können für solche Liegenschaften. Die repräsentative Komponente, besonders bei Liegenschaften mit Bootshaus ist nicht zu unterschätzen. Ruhe, der Blick auf das Wasser und die Alleinlage abseits dichter Bebauung tragen zur Qualität solche Liegenschaften bei.

C: Welche Kundschaft wünscht sich Immobilien mit Seeanstoss?

AB: Zum grössten Teil Anwohner der näheren Umgebung, die oft seit Jahren in der Gegend zuhause sind, in der Nähe gerne am See spazieren gehen oder die nahe Badi geniessen und endlich einmal selbst direkt am Wasser wohnen möchten. Aber auch solvente Ausländer, die beruflich in die Schweiz kommen, oder ebensolche, die sich in hier zur Ruhe setzen möchten und die typische «Heidiland-Idylle» mit Wiesen/Bergen/Seen vor Augen haben und diese in erster Reihe am Wasser geniessen wollen. Ab und an sind es auch Firmen, die einen kleinen aber feinen Steuersitz an attraktiver Lage suchen.

C: Gibt es eine Kundschaft die explizit wartet, bis eine Liegenschaft am See frei wird und sie anschliessend erwirbt?

AB: Ja, die gibt es. Wir haben eine erstaunliche Anzahl von Kunden in unserer Datenbank, die auf eine Seeliegenschaft – oft in einer bestimmten Lage/Gemeinde – warten. Dies sind auch Kunden, die wissen, dass sie unverzüglich reagieren müssen, da die Konkurrenz gross ist.

C: Wie schätzen Sie die Marktsituation ein? Gibt es genügend Immobilien mit Seeanstoss oder würde der Markt ein wachsendes Angebot aufnehmen?

AB: Für den Kanton Zug und die nahe Region am Vierwaldstättersee können wir mit Bestimmtheit sagen, dass die Nachfrage nach Immobilien mit Seeanstoss weit grösser ist als das Angebot.

Wir haben viele Anfragen, vom einfachen «Badhüsli» bis zur Villa mit Park und Bootshaus – können diese aber bei weitem nicht erfüllen, da uns schlicht die Liegenschaften dazu fehlen. Wer einmal so ein Objekt erworben hat, gibt es nur sehr selten wieder aus der Hand oder vererbt es innerhalb der Familie.

C: Lässt sich ermitteln, wie gross die preisliche Differenz ist, zwischen Liegenschaften am See gegenüber vergleichbarer Liegenschaften ohne Seeanstoss?

AB: Das lässt sich nicht pauschalisieren, da es auf das Wohnpotential ankommt. Für ein einfaches Sommerhaus am See ohne grossen Komfort wird deutlich weniger geboten als für ein Stück Land mit genügend Ausnutzung für einen Erstwohnsitz. Letzteres liegt aber sicher 30–60 % oder sogar noch mehr über dem Verkaufspreis eines vergleichbaren Hauses ohne Seeanstoss.

C: Welche Schwierigkeiten gibt es bei der Entwicklung von Liegenschaften in Seenähe?

AB: Viele! Oft befinden sich die dazugehörigen Grundstücke zu einem Teil oder zum Ganzen in der Seeuferschutzzone, die ganz bestimmte Auflagen mit sich bringt, die v. a. in Bezug auf die künftige Wohnfläche recht rigide sind. Hinzu kommen bei Neubau Bestimmungen hinsichtlich der Haus- und Dachform, teilweise auch bezüglich der Baumaterialien. Oft gibt es keine Garagen oder Bootsplätze/-häuser, die auch nachträglich nicht möglich sind.

Ein weiteres Thema sind die sogenannten Seeufer-Aufwertungen, die seitens der Behörden – besonders bei Neubau – nahezu verpflichtend und kostenintensiv sind. Ferner muss man evtl. auslaufende Bootsplatz- und Badestegkonzessionen bedenken.

Glück hat man also, wenn man eine bereits bestehende Liegenschaft in ausreichender Grösse erwerben kann und diese mit allem «Drum und Dran» so passt wie sie ist. Andererseits lohnt sich oft die Mühe, um aus einen zunächst unscheinbaren Haus mit Geduld und Zeit ein Bijou zu machen, was somit durchaus eine signifikante Wertsteigerung erfahren kann.

VICTOR VON WARTBURG
Präsident und Gründer Verein Rives Publiques.

COLLAGE (C): Victor von Wartburg, als Präsident und Gründer des Vereins «Rives Publiques» engagieren Sie sich für öffentlich zugängliche Ufer. Warum sollen Uferbereiche öffentlich zugänglich sein?

VICTOR VON WARTBURG (VW): Vor der – grösstenteils mit Steuergeldern finanzierten – Sanierung der ehemals meist sumpfigen Gewässerufer waren diese der Bevölkerung ganz selbstverständlich frei zugänglich. Als diese dann trockengelegt und mückenfrei waren wurden die Uferparzellen zum begehrten Bauland. Es begann ein schwer durchschaubarer kontinuierlicher Betrug am Volksvermögen und die Öffentlichkeit wurde von ihrem einstigen Besitz verbannt.

Gemäss der geltenden übergeordneten Eidgenössischen Gesetzgebung und ihrer Rechtsprechung (ZGB, RPG, und weitere) bilden die Schweizer Gewässer und ihr Bett (Ufer) eine unzertrennliche Einheit und gehören zum öffentlichen Gut. Es ist selbstredend, dass dieses Gut nur als öffentlich gelten kann, wenn es der Bevölkerung auch durchgehend zugänglich ist. Es ist grotesk und stossend, dass die Bundesverfassung explizit festhält, dass die Bevölkerung freien Zugang zu allen Wäldern haben muss – obwohl ein Viertel davon in Privatbesitz sind – das gleiche Zugangsrecht zu den öffentlichen Ufern aber nicht erwähnt.

C: Gibt es Bereiche, wo Ihrer Meinung nach Ufer auch privatisiert werden können für z.B. exklusive Wohnlagen? Oder ist für Sie der öffentliche Zugang absolut und an allen Orten notwendig?

VW: Die genannten Gesetze sehen kein Privateigentum an den öffentlichen Gewässern vor. Um eine Gleichbehandlung aller «Ufer»-Anstösser zu garantieren, müssen alle Anstrengungen unternommen werden, um der Bevölkerung alle privatisierten Ufer zurück zu geben und begehbar zu machen. Die einzige Ausnahme bilden Naturschutzgebiete und dort nur während den Schonzeiten.

C: Setzen Sie sich dafür ein, dass heute privat genutzte Ufer der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden?

VW: Ganz klar. Das steht so in unseren Statuten. Die Privatisierung der Ufer durch die Grundstückbesitzer, oft unterstützt durch lokale Behörden, ist illegal und muss korrigiert werden. Das Volk muss begreifen, dass nicht die Uferanstösser enteignet werden, sondern das Volk.

C: In den meisten kantonalen Richtplänen ist der öffentliche Zugang zu den Seeufern als Ziel formuliert. Woran liegt es, dass dieses formulierte Ziel nicht umgesetzt wird/werden kann?

VW: Schuld ist die Profitgier. Viele Behörden wollen die bereits angesiedelten einflussreichen Uferanstösser nicht verärgern und weitere Wohlhabende an die begehrten Gestade locken. Ein Beispiel: Ein Gemeindepräsident erklärte mir vor laufender TSR-Kamera: «Sie erwarten doch wohl nicht von mir, dass ich einem Steuerzahler, der jährlich 3 Millionen Franken in die Gemeindekasse zahlt, einen öffentlichen Uferweg vor seinem Grundstück anlege.» Viele Behörden interpretieren Gesetze falsch oder missachten sie.

Zwei Beispiele: 1. Der Artikel 659 ZGB erlaubt den Behörden, auf natürliche Art neu entstandenes Land an den Anstösser abzutreten. Für die künstlichen Aufschüttungen (95 % um den Zürichsee) im Wert von geschätzten 10 Milliarden hätte der Kanton Zürich gemäss Bundesgerichtsentscheid befristete Nutzungs-Konzessionen ausstellen müssen.

2. Das Waadtländer Marchepied Gesetz von 1926 sowie sein Anwendungsreglement von 1956 nennt eine Frist bis zum 31. Dezember 1957, um sämtliche Hindernisse auf dem zwei Meter breiten Uferstreifen zu entfernen. Danach ist 50 Jahre lang nichts passiert. Und das Volk hat kein Rekursrecht.

C: Mit welchen Mitteln und Instrumenten setzt sich der Verein für sein Anliegen ein?

VW: Basierend auf unserer mehrjährigen Recherchen arbeiten wir nun an einem Text inkl. Gesetzesvorlage für unsere eidgenössische «InitiaRive». Unsere wesentlichen Forderungen sind:

— Ein durchgehend öffentlicher Fussweg von drei Metern Breite mit natürlicher Oberfläche, direkt an der durchschnittlichen Hochwasserstandlinie. Er dient der Bevölkerung, dem Uferunterhalt und den Notdiensten.

— Dass die Beseitigung der illegalen Hindernisse auf diesem Fussweg sowie die Wiederherstellung des legalen Zustandes, inkl. bezüglich des Eigentums, durch die Uferanstösser bezahlt werden muss und der öffentliche Uferweg ohne nennenswerte Kosten wie ein Trampelpfad in den Wäldern entsteht.

— Falls dieser oben beschriebene Fussweg auf privaten Grund zu liegen kommt, gilt dasselbe öffentliche Zugangsrecht wie beim Wald.

— Ausnahmen: Naturschutzgebiete

— Der Bund hat die Aufsichtspflicht über die Kantone und muss Sanktionen gegen verstossende Behörden verhängen.

— Einspracherecht von Vereinen welche die Nicht-Anwendung von bestehenden Gesetzen fordern, ab Gründungsdatum.

C: Wo konnte sich der Verein «Rives Publiques» erfolgreich für den öffentlichen Zugang zum Wasser einsetzen?

VW: Unseres Erachtens haben unsere Interventionen dazu beigetragen, die folgenden Projekte zu verhindern:

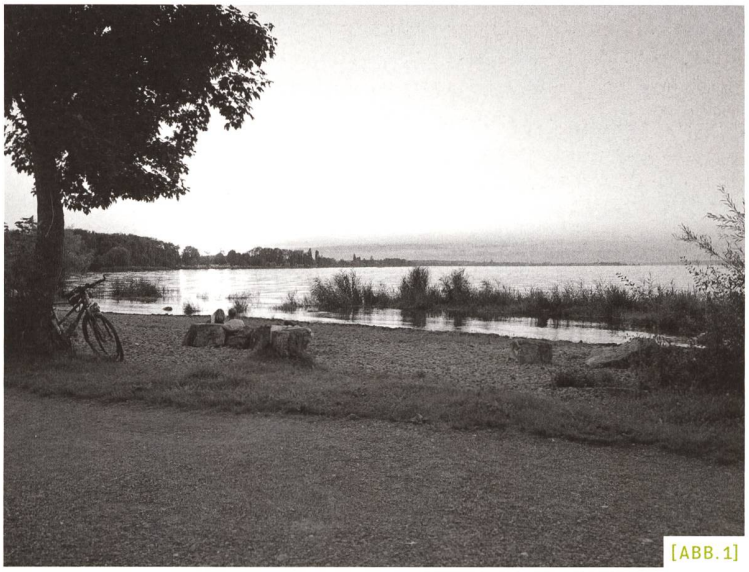
— Grossüberbauungsprojekt der CU Chemie Uetikon auf Konzessionsland

— Grossüberbauungsprojekt Ziegelhof Schmerikon auf Konzessionsland

— Projekt für das neue Kunstmuseum Lausanne auf Konzessionsland.

Die Bevölkerung haben wir mit Artikeln, Radio- und Fernsehbeiträgen über die schlimme Problematik auf nationaler Ebene aufgeklärt und hoffen, sie unterstützen unsere «InitiaRive».

Die Schweiz hat grossen Nachholbedarf: In Spanien werden gegenwärtig über tausend Kilometer illegal privatisierte Küsten und Immobilien weggebaggert. In Amerika, Italien und England begann man vor Jahren mit ähnlichen Aktionen. Wo ein Wille, ist ein Uferweg...



[ABB. 1]

[ABB. 2]

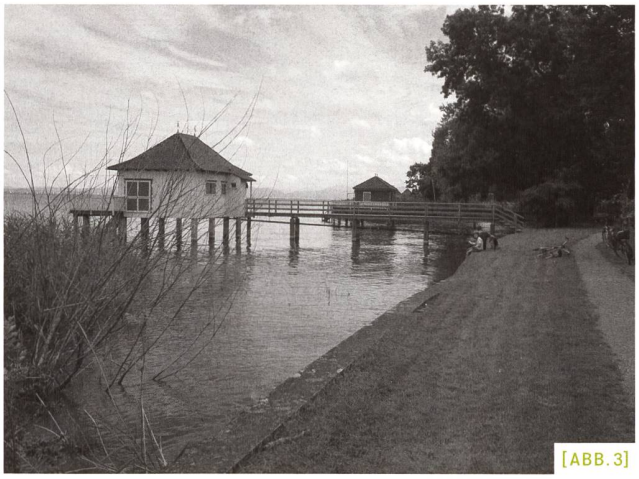
[ABB. 1] Zugang zum Wasser für die Öffentlichkeit: Beliebte Orte für Erholung und Sport am Wasser.

[ABB. 2] Privatliegenschaften direkt am See: Die Nachfrage nach solchen Liegenschaften kann kaum gedeckt werden.

RÉSUMÉ

A qui appartiennent les rives?

La question de l'accès à l'eau est l'un des enjeux majeurs de tous les projets de réaménagement des rives des lacs ou des rivières. Accès public ou privé? Les instruments de planification de niveau supérieur – en particulier les plans directeurs cantonaux – promeuvent un accès public aux plans et cours d'eau. La présence de nombreuses parcelles privées au bord des lacs va cependant à l'encontre d'un tel objectif. Consultante en immobilier chez Engel & Völkers, Anja Beck constate que, dans la région zurichoise et en Suisse centrale notamment, l'offre de parcelles bénéficiant d'un rapport direct à l'eau ne parvient de loin pas à satisfaire la demande – et ce, malgré le fait qu'un bien immobilier avec accès au lac soit de 30 à 60 % plus cher qu'un autre, et que les constructions sises à proximité des rives doivent répondre à des conditions très strictes. Quant à Victor von Wartburg, il s'engage, avec l'association Rives publiques, pour que le bord des lacs et des cours d'eau soit accessible à tout un chacun. Cela implique de modifier le statut des zones riveraines privées. C'est dans cette perspective que l'association Rives publiques prévoit de lancer une initiative baptisée «Initia-Rive».



[ABB. 3]

[ABB. 3] Eine Mischform von öffentlichem Zugang zum Wasser und privater Nutzung: Öffentlicher Fussweg und privates Badhaus in Kesswil am Bodensee. (Fotos: Dominik Frei)