



G.-Nr. R3.2016.00148
BRGE III Nr. 0208/2016

Entscheid vom 24. August 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Monika Spring-Gross, Baurichter Eugen Staub, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen **Rekurrentin**
Z. AG, [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Gemeinderat X, [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 16. Februar 2016 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Dezember 2015; Baubewilligung für Wohn- und Gewerbehaus sowie gewässerschutzrechtliche Verweigerung Gartenhaus

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 16. Februar 2016 erteilte der Gemeinderat X der Z. AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Wohn- und Gewerbehouses an der Seestrasse in X. Gleichzeitig mit dem baurechtlichen Entscheid wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Dezember 2015 eröffnet, mit welcher die erforderliche kantonale Bewilligung erteilt wurde. Verweigert wurde hingegen die gewässerschutzrechtliche Bewilligung für das geplante Gartenhaus (Dispositivziffer III.1).

B.

Hiergegen wandte sich Z. AG mit Eingabe vom 24. März 2016 fristgerecht an das Baurekursgericht und stellte folgende Anträge:

- "1. Es seien Ziff. 2.1. der baurechtlichen Bewilligung Nr. 41-5.03.1 des Gemeinderates der Gemeinde X vom 16. Februar 2016 bzw. Ziff. III/1 der Bewilligung Nr. BVV 15-1654 des Kantons Zürich vom 9. Dezember 2015 aufzuheben und es seien unter Erlass der erforderlichen Nebenbestimmungen die notwendigen Bewilligungen (inkl. allfällige Ausnahmegewilligungen) und Konzessionen für das Gartenhaus (Ersatzneubau) zu erteilen.
2. Die aufschiebende Wirkung des Rekurses sei auf das Gartenhaus (Ersatzneubau) zu beschränken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST)."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 1. April 2016 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Baudirektion schloss in ihrer Rekursantwort vom 29. April 2016 unter Hinweis auf den Mitbericht des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 25. April 2016 auf Abweisung des Rekurses. Die kommunale Baubehörde reichte mit Eingabe vom 18. April 2016 ihre Stellungnahme ein.

Sowohl die Rekurrentin in ihrer Replik vom 26. Mai 2016 als auch die Baubehörde und die Baudirektion in ihren Dupliken vom 9. bzw. 17. Juni 2016 hielten an ihren Anträgen fest.

D.

Am 5. Juli 2016 führte eine Delegation der 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Im Anschluss an den Augenschein wurde das Rekursverfahren sistiert. Auf Antrag der Rekurrentin wurde das Verfahren am 10. August 2016 fortgesetzt.

E.

Auf die Vorbringen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das direkt am Zürichsee situierte Baugrundstück umfasst teilweise Konzessionsland und ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X der Kernzone KA zugeschrieben. Die Bauherrschaft beabsichtigt, das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 784 abzureissen und durch ein Wohn- und Gewerbehause mit 21 Wohnungen, Büroflächen und einer Tiefgarage zu ersetzen. Gleichzeitig soll der östliche Schopf durch einen Neubaue ersetzt und das westliche, über dem eingedolten G.-bach stehende Gartenhaus zufolge der Öffnung und Revitalisierung des Baches abgebrochen und an einem neuen Standort wiederaufgebaut werden. Im Kernzonenplan ist das Gartenhaus als übriges bestehendes Gebäude eingetragen, welches gemäss Art. 3 BZO unter bestimmten Voraussetzungen umgebaut und ersetzt werden darf.

Die Realisierung des Bauvorhabens bedarf aus verschiedenen Gründen neben der kommunalen Baubewilligung auch einer kantonalen Bewilligung.

Unter anderem befindet sich das einen Abstand von 8,77 m zum Seeufer aufweisende Gartenhaus innerhalb eines Uferstreifens von 20 m gemäss geltender Übergangsbestimmung zur Änderung der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (GSchV) und ist damit auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung angewiesen. Die Baudirektion stufte das Vorhaben als nicht dispenswürdig ein und verweigerte mit der angefochtenen Verfügung eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV. Hiergegen richtet sich der vorliegende Rekurs.

2.

Die Rekurrentin ist als Bauherrin und Adressatin der angefochtenen Entscheidung ohne weiteres zu deren Anfechtung legitimiert (§ 338a PBG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

3.

Die Baudirektion begründet die Verweigerung für den geplanten Abbruch und Wiederaufbau des Gartenhauses im Gewässerraum des Sees im Wesentlichen damit, dass eine Bewilligung für das bestehende Gebäude aus den Akten nicht ersichtlich sei. Mit dem Abbruch der fraglichen Baute erlösche eine allfällige Besitzstandsgarantie für den Fortbestand des Gartenhauses. In Anbetracht der kürzlich erfolgten "planerischen Neuregelung für die Umnutzung des Grundstücks" falle auch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ausser Betracht. Ein Wiederaufbau habe daher ausserhalb des freizuhaltenden Gewässerraumes zum See hin zu erfolgen.

4.1.

Die Rekurrentin beruft sich zunächst auf die Besitzstandsgarantie. Sie macht im Wesentlichen geltend, dass eine allfällige fehlende Bewilligung im vorliegenden Fall keine Rolle spiele, da die Befugnis der Behörden, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen, gemäss höchstrichterliche Rechtsprechung auf 30 Jahre befristet und im vorliegenden Fall abgelaufen sei. Zudem regle Art. 41c Abs. 2 GSchV abschliessend den Bestandesschutz von bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum, so dass § 15g der Verordnung über den Hochwasser-

schutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) Bundesrecht widerspreche und dem Zürcher Regierungsrat die Kompetenz für den Erlass einer eigenen Regelung fehle. Die Frage, inwieweit solche Bauten und Anlagen baulich oder bezüglich ihrer Nutzung verändert werden dürften, richte sich somit nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, was das Bundesgericht mit Entscheid BGr 1C_345/2014 bestätigt habe. Der geplante Ersatzneubau wahre die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) hinsichtlich Identität, Erweiterung und Standort.

Sollte sich der Umfang des Bestandesschutzes nach § 15g HWSchV richten, gelte § 357 PBG. Der Wiederaufbau sei darin nicht direkt vorgesehen. Ein solches Bauvorhaben sei in § 307 Abs. 1 PBG besonders geregelt. Danach sei der Wiederaufbau von vorschriftswidrigen Gebäuden, welche durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden seien, unter Vorbehalt von überwiegenden Interessen oder nachbarlichen Interessen gestattet. Beim Wiederaufbau von Gebäuden, die nicht durch Brand oder andere Katastrophen zerstört, sondern abgebrochen worden seien, würden nach wie vor die aktuellen Bauvorschriften gelten, sofern nicht die Bauordnung etwa für Kernzonen andere Festlegungen treffe. Gemäss Kernzonenplan der Gemeinde X sei das Gartenhaus gemäss Art. 3 BZO als übriges bestehendes Gebäude zu qualifizieren. Solche Gebäude dürften unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils – mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten –, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnützungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Der geplante Ersatzneubau für das Gartenhaus halte diese Vorgaben ein und wäre folglich gestützt auf § 15g HWSchV in Verbindung mit § 357 PBG und Art. 3 BZO ebenfalls bewilligungsfähig.

Dem hält die Baudirektion entgegen, dass ein Neubau und nicht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zufolge einer illegal erstellten Baute zur Diskussion stehe. Die zitierte Rechtsprechung zur dreissigjährigen Verwirkungsfrist sei somit nicht einschlägig. Soweit sich die Rekurrentin auf die in Art. 24c RPG normierte Besitzstandsgarantie berufe, verkenne sie, dass diese Bestimmung ausschliesslich auf Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen Anwendung finde. Das strittige Gartenhaus befinde sich in der Kernzone. Innerhalb der Bauzonen richte sich der Bestandesschutz nach kantonalem Recht. Für das zürcherische Recht ste-

cke § 357 PBG den zulässigen Rahmen ab. Die einschlägigen Vorschriften des Art. 41c Abs. 2 GSchV in Verbindung mit § 15g HWSchV und § 357 PBG erlaubten keinen Abbruch und Neubau unter dem Titel der Besitzstandsgarantie. Diese Bestimmungen würden lediglich den Fortbestand von bestehenden Bauten schützen, welche in den auszuscheidenden Gewässerraum zu liegen kämen. Dieser Schutz schliesse das Recht zur Ausführung von Unterhaltsarbeiten, Umbauten, Umnutzungen und Erweiterungen mit ein. Seine Grenze fände dies in der neubauähnlichen Umgestaltung.

Im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels halten die Parteien an ihren Anträgen und Standpunkten fest.

4.2.

Das seit 1. Januar 2011 in Kraft stehende geänderte (eidgenössische) Gewässerschutzgesetz legt fest, dass Fliessgewässer und Seeufer in der Schweiz naturnaher werden müssen, und definiert Massnahmen und Verantwortlichkeiten. Art. 36a GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten (Art. 36a Abs. 2 GSchG). Am 4. Mai 2011 änderte der Bundesrat die Gewässerschutzverordnung und konkretisierte die Anforderungen an den Gewässerraum. Gemäss dem seit 1. Juni 2011 in Kraft stehenden Art. 41b Abs. 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums für stehende Gewässer, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen. Die Breite des Gewässerraumes nach Absatz 1 muss erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung: a. des Schutzes vor Hochwasser; b. des für Revitalisierung erforderlichen Raumes; c. überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes; d. der Gewässernutzung (Abs. 2). Die Breite des Gewässerraumes kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Abs. 3).

Die Kantone legen den Gewässerraum für stehende Gewässer bis zum 31. Dezember 2018 fest (Abs. 1 Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011). Solange die Kantone den Gewässerraum nicht festgelegt haben, kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach gilt für stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha ein

Gewässerraum von 20 m (Abs. 2 Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011). Innerhalb des Gewässerraums sind nach Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung von zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

Soweit bestehende nicht landwirtschaftliche Anlagen *ausserhalb* der Bauzonen in Frage stehen, richten sich Änderungen nach den diesbezüglichen bundesrechtlichen Bestimmungen (Art. 24 ff. sowie Art. 37a RPG). Mit anderen Worten führt dies bei bestehenden Gebäuden im Gewässerraum *ausserhalb* der Bauzone dazu, dass Art. 24 ff. RPG hinsichtlich der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als auch durch Verweis in Art. 41c Abs. 2 GSchV bezüglich der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung gleichsam zur Anwendung gelangen (BRGE II Nr. 0186/2012 in BEZ 2013 Nr. 5, E. 5.2, www.baurekursgericht-zh.ch; BRGE III 0117/2013, E.6). Die Verankerung von Art. 41c Abs. 2 GSchV auf einer tieferen Normstufe legt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung aber nahe, den Schutz des Gewässerraums als öffentliches Interesse zu sehen, das als wichtiges Anliegen gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG anzuerkennen und in die Interessenabwägung einzu beziehen ist. Soweit Art. 24c RPG anwendbar ist, kommt Art. 41c Abs. 2 GSchV deshalb keine eigenständige Bedeutung zu.

Anders verhält es sich dagegen, wenn Art. 24c RPG nicht zum Zug kommt, weil bestehende zonenkonforme Bauten im Gewässerraum zu beurteilen sind. Ob in diesem Fall Art. 41c Abs. 2 GSchV der gleiche Anwendungsbereich zuzuerkennen ist wie Art. 24c RPG, um ungerechtfertigte Ungleichbehandlungen zu vermeiden, liess das Bundesgericht offen (BGr 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015).

Demgegenüber haben *innerhalb* der Bauzonen die Kantone aufgrund ihrer Rechtsetzungskompetenz bei der Regelung dieser Fragen im Rahmen der Eigentumsgarantie einen Spielraum (Erläuternder Bericht des Bundesamts für Umwelt [BAFU] vom 20. April 2011 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung, S. 14 f.). Im Kanton Zürich befasst sich § 357 Abs. 1 PBG mit Änderungen an vorschriftswidrigen Bauwerken. Danach dürfen bestehende

Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten. Die erweiterte Besitzstandsgarantie für Bauten im Gewässerraum ist neu in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei ausdrücklich verankert. Danach dürfen rechtmässig erstellte bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die im Gewässerraum liegen, nach § 357 PBG geändert werden (§ 15g HWSchV).

4.3.

Das geplante Gartenhaus befindet sich unbestrittenermassen innerhalb des festzulegenden Gewässerraumes und ist nach heutigem Recht somit auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung angewiesen. Da das Baugrundstück zudem in der Kernzone liegt, steht eine Baute innerhalb der Bauzone in Frage und beurteilt sich damit eine allfällige Besitzstandsgarantie nach der kantonalen Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG und nicht – wie die Rekurrentin dafürhält – nach den bundesrechtlichen Vorschriften von Art. 24 ff. RPG. Das von der Rekurrentin zitierte Bundesgerichtsurteil BGr 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015 ist vorliegend nicht einschlägig, ging es darin doch um eine zonenwidrige Baute ausserhalb der Bauzone, wo sich die Frage nach der Tragweite von Art. 41c Abs. 2 GSchV stellte. Für bestehende Bauten innerhalb der Bauzonen, welche den Gewässerraum beanspruchen, richtet sich die Bestandesgarantie nach kantonalem Recht und lässt sich aus diesem Urteil für den vorliegenden Fall somit nichts ableiten.

Gegenstand des strittigen Bauvorhabens bilden der Abbruch des über dem G.-bach stehenden Gartenhauses und der Wiederaufbau der Baute an einem neuen Standort. Diese bauliche Massnahme steht in Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Wasserbauprojekt, welches die Öffnung und Revitalisierung des G.-baches vorsieht. Zwar entspricht die Baute in Volumen, Höhe, und kubischer Ausdehnung in allen Teilen dem ursprünglichen Gebäude. Jedoch ist der Wiederaufbau einer abgebrochenen Baute an einer anderen Stelle mit dem Unterhalt und einer massvollen Erweiterung bestehender Bauten nicht gleichzusetzen. Vielmehr kommt ein solches Vorhaben

rechtlich einem Neubau gleich, der grundsätzlich die Neubauvorschriften zu respektieren hat.

Folglich steht eine von besagter Vorschrift nicht erfasste Massnahme in Frage. Im Gegensatz zum Bestandesschutz ausserhalb der Bauzonen (vgl. Art. 24c RPG) ist der Wiederaufbau eines freiwillig zerstörten Gebäudes darin nicht vorgesehen. Die Baute fällt daher von vornherein nicht in den Geltungsbereich von § 357 Abs. 1 PBG und kommt nicht in den Genuss des gesetzlichen Bestandesschutzes. Bei diesem Ergebnis kann auch offen bleiben, ob die Baute seinerzeit rechtmässig erstellt worden ist.

Ebenso wenig sind vorliegend die Voraussetzungen für das kantonale Brandstattrecht gemäss § 307 Abs. 1 PBG gegeben, ist doch das Gebäude weder durch Brand noch andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden. Vielmehr soll das Gebäude freiwillig ersetzt werden. Auch aus der kommunalen Ersatzbauvorschrift von Art. 3 BZO kann die Rekurrentin nichts zu ihren Gunsten ableiten, steht doch gar keine Ersatzbaute an identischer Lage in Frage. Einer solchen würden aufgrund des Standortes direkt über dem G.-bach ohnehin gewässerschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegenstehen.

5.1.

Fällt das geplante Gartenhaus somit weder in den Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie noch des Brandstattrechts und ist die Baute anerkanntermassen nicht standortgebunden im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV, bleibt zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung vom Anlagenverbot im Gewässerraum in Betracht fällt.

Die Rekurrentin vertritt die Auffassung, dass ein entsprechender Dispens zu erteilen sei, da sich der Standort des geplanten Gartenhauses – selbst nach Ansicht der Baudirektion – in einem dicht überbauten Gebiet befinde. Welche öffentlichen Interessen der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41 Abs. 1 lit. a GSchV entgegen stehen sollten, lasse sich der angefochtenen Verfügung nicht entnehmen. Offensichtlich sei die Baudirektion der Meinung, dass mit der Festsetzung des Wasserbauprojektes und der dadurch notwendigen Verschiebung des Gartenhauses die Rekurrentin das Recht verwirkt habe, im Baubewilligungsverfahren den Ersatzneubau zu beantragen. Dabei übersehe sie, dass sie selbst diese Vorgehensweise

vorgeschlagen habe. Hinzu komme, dass mit dem geplanten Wasserbauprojekt im Uferbereich des Zürichsees eine enorme Aufwertung in ökologischer Hinsicht verknüpft sei und die bestehenden Hochwasserschutzdefizite beim G.-bach eliminiert würden. Aus naturschutzrechtlichen Gründen gebe es nichts gegen den Ersatzneubau einzuwenden. Die Gefährdung durch Hochwasser sei gering. Mit der Ausdolung und Inwertsetzung des G.-baches im Rahmen des rechtskräftigen Wasserbauprojekts sei die Revitalisierung abgeschlossen. Der geplante Ersatzneubau komme ausserhalb des vorgesehenen Gewässerraums des G.-bachs zu stehen. Aus raumplanerischer / ortspanerischer Sicht gebe es nichts, was gegen das Projekt spreche. Überwiegende Interessen gegen den Ersatzneubau seien keine auszumachen, so dass eventualiter eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung zur Erstellung des Gartenhauses im Gewässerraum des Zürichsees zu erteilen sei.

Nach Auffassung der Baudirektion sind die Dispensvoraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV nicht erfüllt. Zwar befinde sich die geplante Baute in einem dicht überbauten Gebiet. Jedoch lasse ein Blick in den Situationsplan erkennen, dass das Grundstück auch nach der Realisierung der neuen Bauten über genügend freien Raum zum See hin verfüge, so dass das fragliche Gartenhaus ohne Weiteres ausserhalb des Gewässerraums bzw. Uferstreifens platziert werden könnte.

5.2.

Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV ist, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung ermöglicht wird. Als Anwendungsfall werden im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 20. April 2011 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung "Baulücken" genannt und als Beispiele für dicht überbaute Gebiete die städtischen Quartiere in Basel am Rhein oder in Zürich an der Limmat aufgeführt (S. 12 und S. 15 oben). Weiter haben die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) unter dem Titel "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" ein Merkblatt zur Anwendung des Begriffs "dicht überbaute Gebiete" der Gewässerschutzverordnung erarbeitet (Merkblatt vom 18. Januar 2013 unter www.are.admin.ch). Dieses soll die Kantone bei einem landesweit einheitlichen Vollzug des Siedlungsgebiets unterstützen, ihnen aber gleichzeitig die Möglichkeit belassen, auf unterschiedliche Ver-

hältnisse einzugehen (BGE 139 II 470 E. 4.5). Gemäss dem Merkblatt gelten Gebiete, in denen sich im festzulegenden Gewässerraum keine oder nur einzelne Bauten und Anlagen befinden, in der Regel nicht als dicht überbaut. Befinden sich in diesem Uferstreifen eingezonte, nicht oder nur teilweise überbaute Parzellen, kann das Gebiet ausnahmsweise als dicht überbaut gelten, wenn es sich um eine Baulücke handelt oder eine zweckmässige bauliche Nutzung der noch unüberbauten oder wenig überbauten Parzellen verhindert wird und die Umgebung dicht überbaut ist (S. 6 f. des Merkblattes).

Ist das Kriterium des "dicht überbauten Gebiets" erfüllt, ist in der Regel in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob der Erteilung einer Ausnahmegewilligung überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Dabei sind insbesondere die Anliegen des Hochwasserschutzes, des Natur- und Landschaftschutzes und das Interesse der Öffentlichkeit an einem erleichterten Zugang zu den Gewässern im Sinne von Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG zu berücksichtigen. Ergibt die Interessenabwägung, dass eine Ausnahme grundsätzlich bewilligt werden kann, bedeutet dies nicht, dass die Baute direkt am Gewässer erstellt werden darf. Der Uferstreifen ist räumlich so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen und es ist grundsätzlich Sache der Bauherrschaft nachzuweisen, dass keine weniger starke Beanspruchung des Gewässerraums durch die vorgesehene Baute möglich ist (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.5).

5.3.

Im vorliegenden Fall liegt das der Kernzone zugeschiedene Grundstück im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration am rechten Zürichseeufer. Das Gebiet wurde daher von der Baudirektion zu Recht als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV eingestuft. Ebenso ist die für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung vorausgesetzte Zonenkonformität gegeben und hat die Baudirektion keine öffentlichen Interessen ins Feld geführt, welche dem Bauvorhaben entgegenstehen würden. Dies bedeutet nach dem Gesagten jedoch nicht, dass die Baute im Gewässerraum erstellt werden darf. Vielmehr ist der zu wahrende Uferstreifen gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung räumlich so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen. Wie das vorliegende, ein Wohn- und Geschäftshaus umfassende Bauprojekt zeigt, verbleibt der Rekurrentin trotz der zu respektierenden Gewässerräume eine angemessene Überbaumungsmöglichkeit ih-

res Grundstücks. Ein sachliches und objektiv begründetes Bedürfnis an der Erstellung der Baute im Uferstreifen besteht somit nicht. Im Interesse des Uferschutzes und angesichts des grosszügigen Umschwungs drängt sich vielmehr ein Standort ausserhalb des Gewässerraumes auf.

Die Bauherrschaft hat mit der Replik alternative Standorte für das Gartenhaus aufgezeigt (vgl. die Variante 1 und 2 in act. 17.2), wobei sie am ursprünglichen Projekt festhielt. Zwar ist einzuräumen, dass die Distanz zu den entlang der Uferpromenade situierten Tischen etwas grösser ist. Von einer erschwerten Nutzung des Gartenhauses für die beabsichtigten Zwecke (Lagerung von Gartenmöbeln bzw. Bedienung der Tische am Ufer) – wie die Bauherrschaft behauptet – kann keine Rede sein. Ebenso wenig ist erkennbar, inwiefern die Aussenraumgestaltung durch die Alternativstandorte optisch stärker beeinträchtigt wird als durch die geplante Lage im Gewässerraum. Da die Baubereiche für das Grundstück jedoch im Kernzonenplan definiert sind und das bestehende Gartenhaus entsprechend gekennzeichnet ist, hat dessen Wiederaufbau an einem anderen Standort die Anforderungen an einen Ersatzbau gemäss Art. 3 BZO zu erfüllen (vgl. act. 11.4). Die kommunale Baubehörde hat sich aufgrund der Abweichung von der bisherigen Lage des Gartenhauses kritisch zur ostseitigen Variante 2 geäussert. Eine Bewilligung für die Variante 1 schloss sie hingegen nicht a priori aus (vgl. act. 20, S. 3 und Prot. S. 4).

Insgesamt sind somit keine Gründe ersichtlich, welche eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung zu rechtfertigen vermöchten. Ein Dispens würde vielmehr den durch die Gesetzesrevision verfolgten Zielen, nämlich dass Fliessgewässer und Seeufer in der Schweiz naturnaher werden sollen, zuwiderlaufen.

Auch in diesem Punkt erweist sich der Rekurs somit als unbegründet.

6.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.

[...]