

# Wem gehört das Land?

**Vergangene Woche teilte der Zürcher Heimatschutz mit, dass er zusammen mit dem Verein «Rives Publiques» Rekurs gegen die zweite Etappe der Überbauung der Halbinsel Giessen in Wädenswil eingereicht hat: Er reklamiert «massive Gesetzesverletzungen».**

**Nicole Soland**

Auch reiche RussInnen sind am Zürichsee willkommen: Inserate auf dem russischen Portal <http://gordonrock.ru> für Wohnungen, welche die Peach Property Group auf der 30 000 m<sup>2</sup> grossen Halbinsel Giessen vor Wädenswil bauen will, machten im vergangenen Frühling Schlagzeilen (P.S. vom 22. April). Für 23 Wohnungen im gehobenen Standard, alle mit Wohnflächen zwischen 100 und 250 m<sup>2</sup> und zusätzlich Garten und/oder Balkon, haben die Bauarbeiten im östlichen Teil der Halbinsel, auf dem Baufeld B, unterdessen begonnen. Laut dem Mediensprecher der Peach Property Group, Siro Barino, liegen für über die Hälfte dieser Wohnungen, die unter dem Namen «Peninsula Beach House» vermarktet werden, Reservationen vor. Für jene 41, die auf dem Baufeld A errichtet werden sollen, ist das Baugesuch hängig, und vergangene Woche haben der Zürcher Heimatschutz und der Verein «Rives Publiques», der sich für den freien Zugang zu den Ufern der Seen und Wasserläufe der Schweiz einsetzt, gemeinsam Rekurs dagegen eingereicht.

Wie Ulrich Ruoff, Präsident der Zürcher Vereinigung für Heimatschutz, auf Anfrage erklärt, seien in der Rekurschrift beispielsweise die Fassadenlänge von bis zu 85 Metern ein Thema sowie die Tatsache, dass die «voluminöse Überbauung» teilweise bloss dreieinhalb Meter Abstand zum Seeufer aufweise. Zwar habe die Stadt Wädenswil den geringen Gewässerabstand bewilligt, fügt er an, doch solche Bewilligungen dürften die Gemeinden gar nicht erteilen; «zuständig wäre der Kanton». Laut dem Wädenswiler Stadtpräsidenten Philipp Kutter ist jedoch «alles an diesem Projekt im Vorfeld von allen zuständigen kantonalen Fachkommissionen genauestens begutachtet worden».

Zum Gestaltungsplan für das Gebiet, der 1997 in Kraft trat, erinnert Ulrich Ruoff daran, dass die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission und die kantonale Denkmalpflege damals unisono die Empfehlung abgegeben hätten, der damit abgesteckte Rahmen sei nicht total auszuschöpfen: «Das

geplante Projekt geht nun aber noch darüber hinaus». Er kritisiert in diesem Zusammenhang auch, dass der selbe Kanton, der am Projekt mitgearbeitet habe, dieses Projekt schliesslich bewilligte. Auch wenn das «nicht verboten» sei und auch andernorts passiere – der Heimatschutz stört sich trotzdem daran.

## Konzessionsland gleich Privateigentum?

Das Hauptthema sehen Heimatschutz und «Rives Publiques» aber in der Tatsache, dass teils auf aufgeschüttetem Konzessionsland gebaut würde. «Bebauungen jeder Art» seien auf solchem Land gesetzlich stark eingeschränkt – doch «allzu häufig» ignorierten Gemeinden wie Kanton solche Einschränkungen, schreiben sie in ihrer Medienmitteilung. Beim Konzessionsland im Fall Giessen handelt es sich um sogenannte Landanlagen auf öffentlichem Seegrund, für die der Kanton privaten Anstössern in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine Konzession «zur Erstellung und Eintragung im Grundbuch» erteilt hatte. Nach heutigem Rechtsverständnis können solche Konzessionen nur zeitlich befristet erteilt werden; das Bundesgericht hielt im Jahr 2000 fest, ursprünglich unbefristet erteilte Konzessionen seien nachträglich zu befristen und müssten «nach einer angemessenen Übergangsfrist» dahinfallen. Heimatschutz und «Rives Publiques» verweisen aber auch auf zwei Rechtsgutachten, die der Kanton Zürich habe erstellen lassen und die zum Schluss gekommen seien, dass es sich bei den Landanlagen um Privateigentum handle und deshalb eine nachträgliche Befristung nicht möglich sei.

«Die Eigentumsfrage ist gar nicht entscheidend, denn auch bei Wassernutzungskonzessionen sind, neben der eigentlichen Wassernutzung, oft nicht nur die Anlagen in den Gewässern, sondern auch Gebäude und Grundstücke im Privatbesitz des Konzessionärs Gegenstand der Konzession», hält Ulrich Ruoff dagegen. Wenn nun zwischen einer konzessionierten Wasserkraftanlage und einer konzessionierten Landanlage «kein grundlegender rechtlicher Unterschied» besteht, dann treffen die allgemein gültigen bundesgerichtlichen Erwägungen über die Unzulässigkeit unbefristeter Konzessionen auch auf die Landanlagen zu, folgert der Heimatschutz.

Ulrich Ruoff glaubt deshalb, dass der Heimatschutz mit seinem Rekurs mindestens teilweise Recht bekommen werde – und stellt ansonsten in Aussicht, dass über dieses Projekt

«wohl erst vor Bundesgericht» endgültig entschieden werde. Die Peach Property Group prüfe die Rekurse von Heimatschutz/«Rives Publiques» und AnwohnerInnen zurzeit im Detail, sagt Siro Barino, und nehme dann mit den RekurrentInnen Kontakt auf. Dabei werde man die Beanstandungen Schritt für Schritt gemeinsam durchgehen: «Angestrebt wird dabei eine sorgfältige Abarbeitung der in den Rekursen festgehaltenen Punkte.»

Als die Baubewilligung fürs Baufeld B vorlag, war in der NZZ (vom 24. Februar 2010) zu lesen, «Investoren und Denkmalpfleger, Vertreter des Kantons und der Stadt Wädenswil haben sich am Dienstag vor Medienvertretern gelobt, dass sich die Balken bogen.» Das tönt ja doch auch danach, als seien im Vorfeld einige zielgerichtete Gespräche geführt worden...

## In Kilchberg gings schneller

Was die Rolle der Stadt Wädenswil betrifft, die sich dereinst über gute SteuerzahlerInnen wird freuen können, erinnert Stadtpräsident Kutter daran, dass es sich bei der Halbinsel Giessen um Land in Privatbesitz handle. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt seien folglich beschränkt, und damit, dass an dieser Lage günstige Wohnungen gebaut würden, sei nicht zu rechnen gewesen. Vor allem aber gelte es zu bedenken, dass die Öffentlichkeit dank dieses Projekts Zugang zu einem zuvor unzugänglichen Areal erhalte: Sie bekomme einen Seeuferweg, einen öffentlichen Platz direkt am See und möglicherweise auch noch ein Café, und das sei «auf jeden Fall positiv für Wädenswil».

Dennoch: Auch der Streit um den Seeuferweg, der gemäss aktuellem Stand der Dinge nur im Baufeld B direkt dem Ufer entlang verläuft, ist noch nicht beigelegt. Alles in allem scheint es kaum so schnell zu gehen wie seinerzeit in Kilchberg: Dort hatte der Bruder von Peach-Property-Group-CEO Thomas Wolfensberger, Oliver Wolfensberger, die drei Häuser der ehemaligen Zürcher Porzellanmanufaktur im Schooren am 18. Oktober 2002 sprengen lassen; als sich – im wörtlichen wie übertragenen Sinne – der Staub gelegt hatte, nahm er ein sehr gehobenes Wohnprojekt in Angriff. Gemäss der «Notizen zu Namen»-Kolumne von Hildegard Schwaninger im Web (Woche 8, Februar 2008) haben sich in seiner Luxus-siedlung unter anderen «der Kunstsammler Mick Flick und Gisela Rich-Rossi, die Ex von Marc Rich, Wohnungen für je zehn Millionen Franken gekauft».