

Liegenschaften und Landparzellen am Bach – Idylle oder Last?

Susette Burger | Abteilung Landschaft und Gewässer | 062 835 34 50

Wohnen am Bach – diese verlockenden Worte prangen oft an Baustellentafeln oder fett gedruckt in Zeitungsinserten. Sie wecken das Interesse derjenigen Mieter oder Käuferinnen, welche es bevorzugen, im Grünen und an einem idyllischen Bach zu wohnen. Wer wünscht sich nicht, auf der Terrasse sitzend das Plätschern eines Bächleins zu hören, sich im Schatten der Ufergehölze zu entspannen und den Kindern beim Stauen und Kieselsteinwerfen zuzuschauen?

Direkt an einem Bach zu wohnen ist attraktiv. Der Bach bietet die Möglichkeit, in einer naturnahen Umgebung zu leben, und stellt zugleich eine natürliche Grenze zum benachbarten Grundstück dar. Der Bach verleiht der Umgebung zudem einen einmaligen

Charakter, da er und seine unmittelbare Umgebung je nach Jahreszeit ein ganz anderes Landschaftsbild bieten.

Diese Nähe zum Gewässer will auch genutzt werden: Sitzplätze, Zäune, Swimmingpools oder Carports wer-

den oft so nah am Bach oder Fluss wie möglich erstellt. In Industriegebieten drängen Lagerplätze und Produktionshallen laufend näher an die Gewässer. Um ein Grundstück möglichst optimal zu nutzen, werden entlang der Gewässer Mauern errichtet, welche die Uferböschung stützen. Zäune schützen den Grundeigentümer zudem vor unliebsamen Besuchern. Die Gewässer geraten immer mehr unter Druck.

Wenn das Grundstück am Bach zur Last wird

Solche Bauten, seien es alte Mauern oder unlängst realisierte Terrainschüttungen, verursachen an vielen Bächen und Flüssen aber immer wie-



Foto: Sektion Wasserbau

Die Mauer eines Gebäudes direkt am Bach ist unterspült worden. Um grosse Schäden zu verhindern, muss die Mauer unterfangen werden.



Foto: Sektion Wasserbau

Auch ausserhalb von dichten Siedlungen werden Bäche eingeeengt und mit Mauern verbaut.



Foto: Sektion Wasserbau

Der Bach hat eine Ufermauer unterspült und einen ganzen Gebäudeanbau weggespült. Der Schaden ist immens.



Foto: Sektion Wasserbau

Ein Zaun direkt auf der Ufermauer verhindert den Zugang zum Bach. Zudem drängt ein Materiallager immer weiter in das Bachbett hinaus.



Foto: Sektion Wasserbau

Neu gestaltete Bachböschung anstelle eines befestigten Ufers im ländlichen Siedlungsgebiet

der Probleme. Die Dynamik der Strömung und die Kraft des Wassers können Mauern und Böschungen unterspülen, sie drohen abzurutschen. Auch Zäune und Deponien verschiedenster Materialien geben wiederholt Anlass zu Diskussionen zwischen den Grundeigentümern und den Verantwortlichen für die öffentlichen Gewässer.

Wer bezahlt bei Schäden?

Im Falle eines Schadens an einer Ufermauer oder dergleichen taucht regelmässig die Frage auf, wer für die Kosten der Sanierung aufkommen muss: Ist es Aufgabe des Grundeigentümers, seine Baute auf eigene Kosten zu sanieren? Oder hat der

Kanton als Gewässereigentümer die anfallenden Kosten zu tragen? Sehr oft vertreten Grundeigentümer die zweite Ansicht. Tatsächlich ist es jedoch so, dass der Kanton nicht Eigentümer von privaten Mauern oder dergleichen ist. Dies ist im Baugesetz wie folgt umschrieben:

§ 116 Abs. 2 Baugesetz
Das Eigentum an einem Gewässer erstreckt sich auf dessen sämtliche Bestandteile, nicht aber auf Bauten, die einer bewilligten Nutzung am Gewässer dienen und im Eigentum der Berechtigten stehen.

Ein Bach oder Fluss hat kein Interesse an einer Mauer oder einer hart verbauten Böschung. Das Interesse an der Ufersicherung liegt im Normalfall

beim angrenzenden Grundeigentümer, da er mittels Ufermauern und Aufschüttungen Platz zu seinem Nutzen gewinnt. Folglich hat er die Sanierungskosten an den Mauern und dergleichen zu übernehmen.

Falls jedoch anstelle einer sanierungsbedürftigen Mauer eine Lösung in Form einer natürlichen Böschung möglich ist, kann sich der Kanton an den Kosten beteiligen.

Zahlreiche Bauwerke an Gewässern sind zu einer Zeit erstellt worden, als noch keine Zonenpläne, Bau- und Nutzungsordnungen vorhanden und die gesetzlichen Bestimmungen noch nicht klar formuliert waren. Im ersten Baugesetz, das 1859 bis 1972 seine Gültigkeit hatte, waren keine konkreten Gewässerabstände definiert:

§ 95 des ersten Baugesetzes
Zur Ausführung neuer Bauten und Anlagen an oder in einem öffentlichen [...] Gewässer, welche auf den Lauf oder die Höhe des Wassers oder auf die Sicherheit des Bettes oder der Ufer Einfluss haben, bedarf es der Einwilligung der Beteiligten.

Bauten und Vorrichtungen über die senkrechte Uferlinie hinaus sind im allgemeinen verboten; unschädliche Ausnahmen kann der Regierungsrat bewilligen.

Die Bauweise in den Kern- oder Altstadtzonen mit den direkt an ein Gewässer grenzenden Gebäuden prägen vielerorts das markante und typische Ortsbild. Dadurch sind diese Bauten in ihrem Charakter erhaltenswert. Dem Unterhalt an den Bauwerken ist jedoch grosse Beachtung zu schenken.



Foto: Sektion Wasserbau

Der Bach fliesst mitten durch den Dorfkern und prägt durch die unmittelbar angrenzenden Häuser das Ortsbild. Die Stützmauern sind beachtlichen Kräften ausgesetzt und müssen unterhalten werden.



Foto: Sektion Wasserbau

Unterhalb der Brücke Mellingen.

Die Lage von alten Siedlungen direkt an Gewässern macht deren Ortsbild einzigartig und schützenswert.



Foto: Sektion Wasserbau

Mit der benachbarten Überbauung ist das vormals in einem engen Graben verlaufende Bächlein naturnah und mit ausreichend Platz gestaltet worden.



Foto: Sektion Wasserbau

Durch die Aufweitung des vor der Überbauung geraden Bachlaufs hat das Gewässer nun auch bei Hochwasser ausreichend Raum.

Idylle am Bach

Zusammen mit einer neuen Überbauung gibt es immer wieder Möglichkeiten, ein Gewässer erfolgreich in die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen.

Werden im Minimum die gesetzlich geforderten Abstände eingehalten oder im besten Fall der Raumbedarf des Gewässers berücksichtigt, bleibt dem Bach genügend Bewegungsfreiheit. In Absprache mit den Verantwortlichen für die Gewässer können

Bäche vielseitig und breit gestaltet werden. Indem flache und breite Zugänge zum Wasser geschaffen werden, steigern sich nebst der Attraktivität des Grundstücks auch die Erholungsmöglichkeiten für die künftigen Anwohner.



Foto: Sektion Wasserbau

Selbst in einem eng bebauten Dorfkern lassen sich Hochwasserschutz und naturnahe Gestaltung eines Gewässers verbinden. Davon profitiert auch das Ortsbild.



Foto: Sektion Wasserbau

Kinder spielen an einer renaturierten Bachböschung.

Wie viel Raum benötigen die Bäche tatsächlich?

Die enormen Hochwasserschäden der letzten Jahrzehnte haben aufgezeigt, dass sich die Gewässer nicht

mit Mauern und Zäunen einengen lassen. Der einzig wirksame Schutz vor grossen Schäden stellt ausreichend Raum für die Flüsse und Bäche dar: Die Gewässer benötigen Platz,

damit sie sich im Falle eines Hochwassers breit machen können, ohne dass grosse Schäden an Bauten und Kulturen entstehen. Mithilfe der so genannten Schlüsselkurve kann der Raumbedarf von kleinen bis mittleren Fliessgewässern ermittelt werden.

Die Anwendung dieser Kurve ist einfach: Die massgebende Bezugsgrösse ist die «natürliche Gerinnesohlenbreite». Bei verbauten Gewässerstrecken ist dabei von der doppelten Breite des heute verbauten Gerinnes auszugehen. Bei einem stark verbauten Bach beträgt die gemessene Sohlenbreite beispielsweise drei Meter. Die natürliche Sohlenbreite würde in diesem Fall zweimal die gemessene, also rund sechs Meter betragen. Gemäss Schlüsselkurve beträgt der minimale, einseitige Uferbereich bei einer natürlichen Sohlenbreite von sechs Metern rund acht Meter. Der minimale Raumbedarf dieses Gewässers würde also rund 22 Meter betragen.



Foto: Sektion Wasserbau

Bei Hochwasser benötigen die Gewässer Raum, damit sie sich schadlos ausbreiten können.

Beispiel zur Berechnung des Raumbedarfs bei einem stark verbauten Bach:

- gemessene Sohlenbreite** = 3 m
- natürliche Sohlenbreite**
- entspricht 2x der gemessenen Sohlenbreite** = 6 m
- minimaler Uferbereich** = 8 m
- minimaler Raumbedarf** = 8 m + 8 m + 6 m = 22 m

Der Raumbedarf dient der Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen. Zur Sicherstellung der Biodiversität wäre im vorangehenden Beispiel gemäss Schlüsselkurve eine Uferbereichsbreite von rund 15 Metern gewünscht.

Dass der vollständige Raumbedarf eines Gewässers in einem Siedlungskern nur schwer eingehalten werden kann, erscheint aus raumplanerischer und aus ortsbildschützerischer Sicht verständlich. Bei Neueinzonungen und bei der Gestaltung von Sondernutzungsplanungen entlang eines Gewässers ist der Raumbedarf jedoch unbedingt zu sichern und in der Planung verbindlich zu verankern.

Der Gewässerraum erfüllt wesentliche Aufgaben des Hochwasser- und Landschaftsschutzes und soll die Gewässer vor Beeinträchtigungen bewahren. Im Weiteren ermöglicht er Wasserbau- und Unterhaltsarbeiten sowie die Schaffung von Uferstreifen.

Gleichzeitig sollen der Raumbedarf eines Gewässers und der minimale gesetzliche Gewässerabstand eine allfällige Bauherrschaft davon abhalten, so nah an einen Bach zu bauen, dass aufgrund der Dynamik der Gewässer früher oder später bauliche Sanierungsmassnahmen erforderlich werden. Denn diese können mit beachtlichen Kosten verbunden sein. Die Anwohner können somit beruhigt ihr Idyll «Wohnen am Bach» auskos-

ten, indem sie auf der Terrasse sitzend dem Plätschern des Bächleins lauschen und den Kindern beim Stauen und Kieselsteinwerfen zuschauen.

Dieser Artikel entstand in Zusammenarbeit mit Hanspeter Lüem, Abteilung Landschaft und Gewässer, 062 835 34 50.

Schlüsselkurve zur Ermittlung des Raumbedarfs von kleinen bis mittleren Gewässern (BAFU)



Schematische Darstellung des Raumbedarfs





Foto: Sektion Wasserbau

Bei diesen Einfamilienhäusern wird der Raumbedarf des Bachs nicht eingehalten. Sie sind gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser gefährdet. Wäre der Raumbedarf des Bachs berücksichtigt worden, könnte die Gefährdung minimiert werden.



Foto: Sektion Wasserbau

Aus Sicht des Gewässers ist die Überbauung am linken Ufer nicht befriedigend. Trotz einer städtischen Zentrums- lage ist der Raumbedarf des Bachs keinesfalls eingehalten. Probleme bei Hochwasser sind vorpro- grammiert.

Verhinderung von Hochwasserschäden dank vorausschauender Planung



Der Raumbedarf der Gewässer (dunkelgrau) soll in der Nutzungsplanung verbindlich verankert werden (z. B. mittels Uferschutz- zonen). Nur so können langfristig Schäden verhindert werden.