Kanton Zürich
Baudirektion

Gewässerraumfestlegung am kantonalen Gewässer Ellikerbach (Los 7). Siedlungsgebiet der Gemeinde Ellikon a.d.T.. Stellungnahme zu den Einwendungen gemäss § 19 WsV.

2. November 2026

1. Öffentliche Auflage

Mit Schreiben vom 16. März 2026 legte das AWEL der Gemeinde Ellikon an der Thur sowie den kantonalen Fachstellen den Entwurf für die Festlegung des Gewässerraums am kantonalen Gewässer Schwarzbach/Ellikerbach[1] im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ellikon a.d.T. zur Stellungnahme vor (§ 17 Wasserverordnung [WsV, LS 724.11]). Anschliessend überarbeitete das AWEL den Entwurf aufgrund der Stellungnahmen. Die Gemeinde Ellikon a.d.T. legte den überarbeiteten Entwurf der Gewässerraumfestlegung anschliessend gemäss § 18 WsV vom 26. Juni 2026 bis zum 25. August 2026 während 60 Tagen öffentlich auf. Das AWEL und die Gemeinde Ellikon a.d.T. machten die Planauflage öffentlich bekannt. Über den Beginn der öffentlichen Auflage informierte das AWEL die von der Festlegung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich, soweit dies ohne übermässigen Aufwand möglich ist (§ 18 Abs. 2 und 5 WsV). Innert dieser Frist konnte jede Person Einwendungen gegen den Gewässerraumentwurf erheben (§ 18 Abs. 4 WsV).

Innert der Auflagefrist sind 10 Einwendungen eingegangen. Der vorliegende Einwendungsbericht gibt Auskunft über den Umgang mit den Anträgen. Gleich- oder ähnlich lautende Anträge aus verschiedenen Einwendungen werden nachfolgend zusammengefasst.

2. Einwendungen und Entscheid

Vorwort:

1. Die flächendeckende Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet im sogenannten vereinfachten Verfahren ist eine übergeordnete planerische Festlegung. Sie dient der langfristigen Sicherung der Gewässerinteressen auf der Grundlage der gegebenen Hochwassersituation und bekannter Planungen und Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Festlegung. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt, nach einer Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren, neue Erkenntnisse vorliegen (z.B. Wasserbauprojekt) oder sich die Verhältnisse im Umfeld des Gewässers erheblich geändert haben, kann der Gewässerraum revidiert (angepasst) werden (§ 27 WsV).

2. Grundstücke, Bauten und Anlagen, die im Gewässerraum liegen, verbleiben im Eigentum ihrer bisherigen Inhaberinnen und Inhaber. Durch die Gewässerraumfestlegung kommt es daher nicht zu einer formellen Enteignung. Es gelten jedoch einige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

3. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen, werden nicht bau-

[1] Der Gewässername ändert sich bei der Islikonserstrasse (Koord. 2704253 / 1268781): Das Gewässer heisst offiziell Schwarzbach oberhalb und Ellikerbach unterhalb der Islikonerstrasse. Einfachheitshalber wird das Gewässer im Siedlungsgebiet von Ellikon a.d.T. in den massgebenden Unterlagen nur mit «Ellikerbach» bezeichnet.

rechtswidrig und müssen nicht abgebrochen werden. Sie sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandesgarantie (§ 357 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1] in Verbindung mit § 20 Wassergesetz [WsG, LS 724.1). Damit bleiben gewisse Um- und Ausbauten/Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen möglich. Vorbehalten bleiben anders lautende baurechtliche Bestimmungen.

4. Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten und Anlagen unter dem Titel der Bestandesgarantie möglich. Für Erweiterungen, Ersatzbauten und Neuanlagen im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Für die Erweiterung, den Ersatz oder die Neuanlage von nicht standortgebundenen und/oder nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen ist in dicht überbauten Gebieten auch nach der Festlegung des Gewässerraums eine Ausnahmebewilligung möglich, falls die Bauten und Anlagen zonenkonform sind und keine überwiegenden (Gewässerschutz-) Interessen (insbesondere Hochwasserschutz) dagegen sprechen. Die Prüfung und Erteilung einer Baubewilligung (bzw. evtl. Ausnahmebewilligung) erfolgt in einem separaten Verfahren auf Basis eines konkreten Baubewilligungsgesuchs hin und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Gewässerraumfestlegung.

5. Die an die bauliche Ausnützung von Grundstücken anrechenbare Fläche wird durch den Gewässerraum nicht geändert (§ 25 WsV).

6. Nutzungseinschränkungen entlang der Gewässer haben schon vor der Einführung des Gewässerraums bestanden: Bauten und Anlagen mussten gemäss dem bisherigen kantonalen Wasserwirtschaftsgesetz (WWG, am 1. Januar 1993 in Kraft getreten und am 1. Juni 2026 ausser Kraft gesetzt) einen Abstand von mindestens fünf Metern zum Gewässer einhalten (§ 21 WWG, aufgehoben). Bis zur rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vom 4. Mai 2011: der übergangsrechtliche, beidseitige Uferstreifen beträgt 8 m plus je die aktuelle Sohlenbreite des Gewässers und ist i.d.R. breiter als der Gewässerraum.

7. Auch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon a.d.T. enthält bauliche Abstandsvorschriften (bspw. Grundabstand in den Bauzonen, Kernzonenplan, Strassenabstände etc.).

8. Wird durch den Gewässerraum die Nutzung des Grundstücks in schwerwiegender Weise eingeschränkt (wenn das Grundstück z.B. unüberbaubar wird), kann dies einer materiellen Enteignung gleichkommen. Liegt eine materielle Enteignung vor, besteht Anspruch auf eine Entschädigung durch den Kanton. Über die materielle Enteignung und die damit verbundene Entschädigung ist nicht im Verfahren zur Gewässerraumfestlegung zu entscheiden, sondern in einem separaten Verfahren (vgl. dazu § 183ter Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EG ZGB,

LS 230]). Der Betroffene kann seine Ansprüche innert zehn Jahren seit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung beim Kanton geltend machen (§ 183ter Abs. 1 EG ZGB), der Anspruch auf Entschädigung ist an den Regierungsrat zu richten.

Antrag 1: betreffend die Widersinnigkeit der Gewässerraumfestlegung (Einwendung vom 25. August 2026)

Mit der Festlegung des Gewässerraums werde ein widersinniges Ziel angestrebt; in dieser restriktiven Form sei sie im Siedlungsgebiet wegzulassen. Die Durchsetzung dieses Ziels könnte enorme finanzielle Folgen für den Kanton haben. Die Einwender würden sich Ausgleichsforderungen bezüglich der Wertminderung des Baulands durch das rigorose Bauverbot im Gewässerraum vorbehalten.

Den Gewässerraum für die Öffentlichkeit nutzbar und zugänglich zu machen, sei grundsätzlich richtig. Dazu gebe es die Gewässerabstandsvorschriften in den entsprechenden Gesetzen und Reglementen. Diese müssten lediglich rechtsgleich, konsequent und mit Augenmass durchgesetzt werden.

Gemäss §18 PBG sei anzustreben, dass die überbaubaren Gebiete haushälterisch, ökologisch und ökonomisch ausgewogen genutzt würden. Schon aufgrund dieser einzelnen Bestimmung sei es widersinnig, eingezontes und erschlossenes Bauland im Siedlungsgebiet mit einem faktischen Bauverbot zu belegen und stattdessen den benötigten Wohnraum durch Überbauungen in agrartechnisch geeignetem Land, nötigenfalls mittels Einzonungen, zu ermöglichen.

Sodann stelle sich die Frage, ob das «vereinfachte Verfahren» angewendet werden könne, obwohl die Unterschriften der betroffenen Eigentümer nicht vorlägen und es sich auch nicht um ein «Vorhaben von untergeordneter Bedeutung» handle, wie in § 325 PBG festgehalten sei.

Ein Detail zeige die Ironie des Unterfangens: Auf der Titelseite der technischen Berichte befinde sich jeweils ein Foto, das wohl eine gelungene Situation darstellen solle. Auf dem Foto sei ein Mehrfamilienhaus zu sehen, das unlängst in Rickenbach ZH fast am Bach erstellt worden sei. Mit dem Text in der nachfolgenden Broschüre solle genau ein solches Beispiel verhindert werden, obwohl vergleichbare Situationen in anderen Fällen in Architekturzeitschriften jeweils als besonders gelungen dargestellt würden.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum beantragten Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet:

Die Bedingungen für einen Verzicht gemäss Art. 41 a Abs. 5 GSchV sind vorliegend nicht erfüllt: Der Ellikerbach fliesst im Siedlungsgebiet von Ellikon a.d.T. nicht durch Wald, ist nicht eingedolt, wurde nicht künstlich angelegt und ist kein sehr kleines Gewässer. Entsprechend ist für den Ellikerbach ein Gewässerraum nach Art. 41a GSchV festzulegen.

Zur Gewässerraumfestlegung und zum vereinfachten Verfahren:

Die am 4. Mai 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) verpflichtet die Kantone zur Festlegung des Gewässerraums entlang von Fliess- und Stehgewässern und regelt dessen Bemessung sowie die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums.
Der Gewässerraum dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Landwirtschaftliche Flächen im Gewässerraum können als Biodiversitätsförderflächen bewirtschaftet werden und dürfen somit höchstens extensiv genutzt werden. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen geniessen jedoch Bestandesschutz.

Die vorliegende Festlegung des Gewässerraums im vereinfachten Verfahren gemäss §§ 16 – 20 WsV ist als kantonaler Sondernutzungsplan zu qualifizieren. Demzufolge geht sie als Planung der oberen Stufe gemäss § 16 Abs. 1 PBG der kommunalen Planung vor und übersteuert diese. Die betroffenen Grundeigentümer werden gemäss § 18 WsV im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich informiert und können gegen den Gewässerraumentwurf Einwendung erheben. Das Einwendungsverfahren bei der Gewässerraumfestlegung ist ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Die WsV sieht nicht vor, dass die Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer eingeholt werden müssen.

Im Gewässerraum gelten gewisse bauliche Einschränkungen. Im Vorwort wurde näher auf diese eingegangen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass die vorliegende Gewässerraumfestlegung am Ellikerbach im Siedlungsgebiet von Ellikon a.d.T. widersinnig wäre. Sie ist rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig.

Zur Kritik am Foto auf dem Titelblatt des techn. Berichts:

Der techn. Bericht Teil I ALLGEMEIN umfasst den Ellikerbach in Ellikon a.d.T. und den Schwarzbach in Rickenbach ZH. Das Foto auf der Titelseite des techn. Berichts Teil I ALLGEMEIN wurde am 2. Oktober 2025 im Siedlungsgebiet von Rickenbach ZH aufgenommen. Das Foto zeige lediglich einen Gewässer(raum)abschnitt des Schwarzbachs im IST-Zustand. Damit werden keinerlei Aussagen zum Gebäude selbst gemacht.

Sammelantrag 2: Betreffend Gewässerunterhalt und Hochwasserschutzmassnahmen

- **Teilantrag 2-A: betreffend den Gewässerunterhalt und die erhöhten Gewässerraumbreiten (Einwendung vom 24. August 2026)**

  Das AWEL, welches seit Jahren die Aufsicht und Unterhaltspflicht über den Ellikerbach habe, führe lediglich Mäharbeiten durch und schneide die Sträucher/Bäume am Ufer zurück. Der Unterhalt werde als ungenügend erachtet.

  Der Bach sei im Laufe der vergangenen Jahre immer schmaler geworden. Das Ufer/Bord verschiebe sich bzw. senke sich zunehmend in Richtung Bachbett ab. Das Bachbett sollte an diversen Stellen wieder einmal «ausgebaggert» werden, damit das Gewässer mehr Platz erhalte. Dieses Anliegen sei dem AWEL in den vergangenen Jahren von verschiedenen Personen mehrmals telefonisch oder persönlich mitgeteilt worden. Leider sei seitens AWEL diesbezüglich nie etwas unternommen worden.

  Anhand des Ist-Zustandes seien die Breite des Bachbetts und die Höhe des Ufers gemessen worden. Auf der Grundlage dieser Messwerte sei festgestellt worden, dass der Bach an einigen Stellen das Wasser bei Hochwasser nicht mehr abführen könne und überlaufe. Ebenfalls auf dieser Grundlage solle nun an einigen Stellen eine Verbreiterung des Gewässerraums festgelegt werden. Eine Erhöhung der Gewässerraumbreite sei nicht, oder nur teilweise nötig, sicherlich aber nicht an allen dafür vorgesehenen Orten.

  Wären der Unterhalt und die oben vorgeschlagenen Massnahmen in den vergangenen Jahren regelmässig umgesetzt worden und wäre das Bachbett immer noch so breit wie ursprünglich, wären solche Gewässerraumbreiten wohl gar nicht nötig. Die vorgeschlagenen Anpassungen (Verbreiterung) des Gewässerraums würden sich für viele Anwohnerinnen und Anwohner negativ auswirken und die Betroffenen bspw. bei baulichen Tätigkeiten einschränken.

- **Teilantrag 2-B: betreffend die Hochwassergefährdung in der Gewerbezone und mögliche Massnahmen (Einwendung vom 19. August 2026)**

  Die Einwenderin lehne die geplanten Massnahmen zur Festlegung des Gewässerraums am Ellikerbach ab. Aufgrund ihrer über 30-jährigen Erfahrung weise sie darauf hin, dass die Gewerbezone bei Hochwasser wiederholt überflutet worden sei. Die Hauptursache sei ein Nadelöhr im Bereich L01/L02: Die dortige Kurve mit Rückhaltebecken könne die anfallenden Wassermengen nur begrenzt aufnehmen und sei zudem rasch wieder zugeschlammt. Eine Erhöhung der Bachufer um rund 30 cm im Bereich L02/L03 würde das eigentliche Abflussproblem deshalb nicht lösen, sondern den Rückstau vermutlich verstärken.

  Nach Einschätzung der Einwenderin bestehe dadurch die Gefahr, dass sich das Hochwasser künftig weiter bachaufwärts staue. Insbesondere könnten eine bisher verschonte Brücke bei L04 sowie die Wohnzone betroffen sein. Das Problem würde damit lediglich verlagert und könnte bei zunehmenden Wetterextremen zu häufigeren und grösseren Schäden führen.

Als nachhaltige Lösung gebe es grundsätzlich drei Möglichkeiten: 1) eine deutliche Verkleinerung des Einzugsgebiets, 2) die Beseitigung des Nadelöhrs oder 3) die Schaffung einer grosszügigen und möglichst kontrollierten Überlaufzone. Als kurzfristig realistischste Variante werde eine kontrollierte Flutung des rechtsufrigen Ackergebiets statt der linksufrigen Gewerbezone vorgeschlagen. Denkbar seien verschiedene Überlaufbereiche, insbesondere in Richtung Bruggwiesen, ein Gebiet nach der Kurve oder eine einseitige Erhöhung des Ufers auf der Gewerbeseite. Dadurch könnte verhindert werden, dass Hochwasser in Richtung Gewerbe- und Wohngebiet fliesse.

Die Einwenderin fordere daher, auf eine beidseitige Erhöhung des Gewässerraums bei L02/L03 zu verzichten und die vorgesehenen Mittel stattdessen in die Optimierung der Kurve und des Rückhaltebeckens zu investieren. Mittelfristig müsse ein kontrollierter Abfluss geschaffen und eine ausreichend grosse Überlaufzone für Extremereignisse vorgesehen werden. Abschliessend werde angeregt, das Projekt in der aktuellen Form zur erneuten Prüfung zurückzuziehen und künftig insbesondere die örtliche Feuerwehr sowie die betroffenen Gewerbebetriebe einzubeziehen, da diese über praktische Erfahrungen mit den tatsächlichen Hochwasserproblemen verfügen.

Entscheid der Baudirektion

Die Teilanträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum Ziel und Zweck der Gewässerraumfestlegung:

Die flächendeckende Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet im sogenannten vereinfachten Verfahren ist eine übergeordnete planerische Festlegung, aus der allein keine Unterhaltsmassnahmen oder bauliche Massnahmen am Gerinne unmittelbar hervorgehen. Sie dient der langfristigen Sicherung der Gewässerinteressen auf der Grundlage der gegebenen Hochwassersituation und der zum Zeitpunkt der Festlegung bekannten Planungen und Bauvorhaben. Die Projektierung allfälliger künftiger Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist nicht Bestandteil der vorliegenden Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren und muss in einem separaten Verfahren – im Rahmen eines Wasserbauprojekts – erfolgen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt, nach der Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren, neue Erkenntnisse vorliegen, kann der Gewässerraum angepasst werden (vgl. Punkt 1 im obigen Kapitel Vorwort).

Mit der vorliegenden Gewässerraumfestlegung ist keine wasserbauliche Massnahme im Sinne einer baulichen Erhöhung des Kanals geplant. Vorgesehen ist lediglich eine auf Art. 41a Abs. 3 GSchV gestützte Erhöhung der gesetzlich minimalen Gewässerraumbreite. Die erhöhten Gewässerraumbreiten in den Abschnitten Elliker-01, Elliker-02 und Elliker-03 sind durch das nachgewiesene Hochwasserschutzdefizit, das vorhandene Revitalisierungspotenzial und/oder den wenig beeinträchtigten ökomorphologischen IST-Zustand begründet. Dadurch wird der erforderliche Raum gesichert, welcher für ein künftiges Hochwasserschutz-/Revitalisierungsprojekt beansprucht werden könnte.

Zum Hochwasserschutz(projekt) und zum Gewässerunterhalt:

Da sich die Einwendung des Teilantrags 2-A nicht nur auf den Gewässerraum, insbesondere auf die Erhöhung der Mindestbreite in den Abschnitten 1- 3, sondern auch auf den bisherigen Gewässerunterhalt durch den Kanton und die damit verbundene Hochwasserschutzsituation in Ellikon a.d.T. bezieht, hat das AWEL diese Thematik in Form einer separaten Besprechung mit der Gemeinde am 12. Oktober 2026 erörtert.

Das Hochwasserschutzdefizit geht aus dem hydraulischen Nachweis in Anhang A13 des techn. Berichts hervor. In den Gewässerraumabschnitten Elliker-02 und Elliker-03 ist das Längsgefälle sehr gering, was zu Sedimentablagerungen führt. Zudem sind hier die Ufer zu niedrig bzw. wird das erforderliche Freibord nicht eingehalten. Infolgedessen kommt es sowohl rechtsufrig (gemäss Gefahrenkarte) aber auch linksufrig (gemäss Erfahrung und Ereignisanalyse 2014) zu Ausuferungen. Zum Schutz der linksufrig gelegenen Gewerbezone wären eine Dammerhöhung sowie im Überlastfall eine gezielte Entlastung in die rechtsufrigen Landwirtschaftsflächen mögliche Massnahmen. Diese können im Rahmen eines künftigen Wasserbauprojekts geprüft werden. Objektschutzmassnahmen sind ebenfalls denkbar und wären mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) abzustimmen. Für einen definitiven Entscheid zur optimalen Massnahmenkombination sind aber eine vertiefte Projektierung und eine umfassende Interessenabwägung nötig, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren sind. Zudem hat ein künftiger Ausbau des Ellikerbachs auch die ökologischen Funktionen des Gewässers zu berücksichtigen.

Der Unterhalt an den kantonalen Gewässern erfolgt heutzutage nach anderen Vorschriften und Grundsätzen als vor 20 Jahren. Ein regelmässiges «Ausstechen» des Bachbetts ist rechtlich nicht mehr möglich. Für Eingriffe in das Gewässer braucht es zudem immer die Zustimmung des Fischereiaufsehers. Über grössere bauliche Massnahmen, z.B. Ausbaggern des Absetzbeckens, entscheidet die Sektion Bau der Abteilung Wasserbau des AWEL. Ausbaggerungen werden heute zurückhaltend und nur bei durch Auflandungen verursachten Hochwasserrisiken vorgenommen. Gründe dafür sind die hohen Kosten aufgrund aufwändiger Untersuchungen und teurer Entsorgung des ausgebaggerten, oft belasteten Materials. Eine Ausbaggerung wurde im vorliegenden Fall (Absetzbecken unterhalb der Eichbrücke, Gewässerraumabschnitt Elliker-01) bisher als nicht notwendig erachtet.

Zum Gewässerraum:

Gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV beträgt der minimale Gewässerraum im Abschnitt Elliker-01 25.0 m und in den beiden Abschnitten Elliker-02 und Elliker-03 jeweils 16.5 m.

Gestützt auf Art. 41a Abs. 3 GSchV wurde geprüft, ob der minimale Gewässerraum aus Sicht Hochwasserschutz, Revitalisierung und Natur-/Landschaftsschutz ausreichend ist. Die Prüfung (vgl. Kapitel 3.4 im Techn. Bericht Teil I ALLGEMEIN und Kapitel 5 im Techn. Bericht Teil III) ergab, dass folgende Erhöhungen nötig sind: Elliker-01 von 25.0 m auf

37.2 m (Grund: Revitalisierungspotenzial und Schutz des ökomorphologischen IST-Zustandes) sowie Elliker-02 und Elliker-03 von 16.5 m auf 27.8 m (Grund: Revitalisierungspotenzial und Schutz des ökomorphologischen IST-Zustandes; aus Sicht Hochwasserschutz wäre nur eine minimale Erhöhung von 16.5 m auf 16.8 m erforderlich). Die erhöhten Gewässerraumbreiten von 37.2 m bzw. 27.8 m resultieren aus der Anwendung von Art. 41a Abs. 3 GSchV im Sinne einer planerischen, langfristigen Raumsicherung für ein künftiges Wasserbauprojekt. Wie viel Raum effektiv benötigt bzw. beansprucht wird, wird zum späteren Zeitpunkt im Rahmen eines konkreten Wasserbauprojekt geprüft und im Detail berechnet und nachgewiesen. Gegenebenfalls kann der Gewässerraum im Rahmen eines Wasserbauprojektes revidiert werden (s. Erläuterung oben).

Eine Anpassung (Reduktion) der Gewässerraumbreite ist in diesen drei Abschnitten nicht möglich, weil die Voraussetzung gem. Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV nicht erfüllt ist. Diese drei Abschnitten liegen nicht in einem dicht überbauten Gebiet (vgl. Anhang A08 des techn. Berichts). Eine Anpassung (Reduktion) der Gewässerraumbreite ist in diesen drei Abschnitten zudem weder angebracht noch notwendig, weil die zusätzliche Betroffenheit durch den erhöhten Gewässerraum gering ist und die damit verbundenen Einschränkungen für die linksufrige Gewerbezone als verhältnismässig bis vernachlässigbar beurteilt werden (vgl. Schlussprüfung in Kapitel 7.4 des Techn. Berichts Teil III, Seiten 40-44).

Bezüglich Kritik der Einwenderin des Teilantrags 2-A, wonach die Bachsohlenbreite aufgrund des mangelnden Unterhalts schmäler geworden sei, weisen wir auf Folgendes hin: Wäre die bestehende Sohlenbreite grösser, wäre auch die Gewässerraumbreite gem. Art. 41a GSchV entsprechend grösser, da die für die Gewässerraumbreite massgebende natürliche Sohlenbreite gemäss § 23 WsV aus der mit einem Faktor multiplizierten bestehenden Sohlenbreite abgeleitet wird.

Antrag 3: Betreffend die Gewässerraumabschnitte Elliker-02 und Elliker-03 sowie die Grundstücke Kat. Nrn. 1591 und 1592 in Ellikon a.d.T. (Einwendung vom 19. August 2026)

Die Grundstücke Kat. Nrn. 1591 (unbebaut) und 1592 (bebaut) liegen in den Gewässerraumabschnitten Elliker-02 und Elliker-03, für welche eine Gewässerraumbreite von 27.8 m vorgesehen sei. Die Einwenderin anerkenne, dass der minimale Gewässerraum in beiden Abschnitten aus Gründen des Hochwasserschutzes auf 16.8 m zu erhöhen sei. Sie bestreite jedoch die darüber hinausgehende Verbreiterung auf 27.8 m, die allein auf der Anwendung der Biodiversitätskurve gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV beruhe und nicht hinreichend begründet sei.

Eine Erhöhung der minimalen Gewässerraumbreite sei nach Art. 41a Abs. 3 GSchV nur zulässig, soweit sie zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums notwendig sei. Vorliegend fehlten Nachweise zum konkreten Raumbedarf einer künftigen Revitalisierung sowie zur vorhandenen Biodiversität. Der in der kantonalen Revitalisierungsplanung ausgewiesene grosse Revitalisierungsnutzen ersetze weder eine fachliche

Beurteilung noch den konkreten Nachweis der vorgesehenen Revitalisierungsmassnahmen und des hierfür erforderlichen zusätzlichen Raumbedarfs. Eine schematische Gleichsetzung von «grossem Revitalisierungsnutzen» und «Gewässerraum gemäss Biodiversitätskurve» würde das gesetzliche Erfordernis der Notwendigkeit gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV faktisch aushebeln und damit Bundesrecht verletzen.

Der erweiterte Gewässerraum schränke zudem die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gewerbezone erheblich ein. Besonders betroffen sei das noch unbebaute Grundstück Kat. Nr. 1591, dessen Überbaubarkeit bereits im Norden durch eine Baulinie beschränkt sei. Die zusätzliche Beanspruchung von Süden her verkleinere das verbleibende Baufeld und erschwere eine zweckmässige und wirtschaftlich tragfähige Überbauung weiter.

Auf der gegenüberliegenden Gewässerseite liege Landwirtschaftszone, auf der zusätzlicher Raum für Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen einfacher gesichert und künftig tatsächlich genutzt werden könnte. Gemäss den Anhängen 06 und 07 des technischen Berichts wäre die Beanspruchung dieser Landwirtschaftsflächen weder mit erheblichen betrieblichen Beeinträchtigungen noch mit einem Verlust an Fruchtfolgeflächen (FFF) verbunden. Bei der Interessenabwägung wiege die Einschränkung der baulichen Nutzung in der Gewerbezone daher schwerer als die Beanspruchung von Flächen, die landwirtschaftlich nutzbar bleiben und bodenkundlich erhalten werden könnten.

Der Gewässerraum sei deshalb asymmetrisch anzuordnen. Die asymmetrische Anordnung wäre zudem nicht bloss Ausdruck einer privaten Lastenverschiebung, sondern würde zugleich eine bessere Lösung für das Gewässer ermöglichen. Das Verwaltungsgericht habe im Entscheid VB.2024.00744 kürzlich bestätigt, dass eine asymmetrische Festlegung insbesondere dann zu einer besseren Lösung führen könne, wenn eine Gewässerseite bereits baulich beansprucht sei, während auf der gegenüberliegenden Seite unüberbauter und für spätere Wasserbauprojekte leichter verfügbarer Raum bestehe. Im dort beurteilten Fall handelte es sich um Waldfläche. Diese Überlegung lasse sich auf die vorliegenden Gewässerraumabschnitte des Ellikerbachs übertragen.

Es werden daher folgende Teilanträge gestellt:

- Teilantrag 3-I:

  Der Gewässerraum in den Abschnitten Elliker-02 und Elliker-03 sei durchgehend auf eine Breite von 16.8 m zu reduzieren.

- Teilantrag 3-II:

  Eventualiter sei der Gewässerraum in den Abschnitten Elliker-02 und Elliker-03 durchgehend auf einen beidseitigen Abstand von 5 m zur Grenze der Gewässerparzelle Kat.-Nr. 202 zu reduzieren.

- Teilantrag 3-III:

  Subeventualiter sei der Gewässerraum im Abschnitt Elliker-02 mit einer Breite von 27.8 m beizubehalten, jedoch linksufrig durchgehend auf einen Abstand von 5 m zur Grenze der Gewässerparzelle Kat.-Nr. 202 zu reduzieren und asymmetrisch auf der rechtsufrigen Gewässerseite zu erhöhen.

- Teilantrag 3-IV:

  Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons.

Entscheid der Baudirektion

Die Teilanträge werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Grundstücke Kat. Nrn. 1591 (unbebaut) und 1592 (bebaut) liegen in der Gewerbezone von Ellikon a.d.T., grenzen linksufrig an den Ellikerbach und sind von den Gewässerraumabschnitten Elliker-02 bzw. Elliker-03 tangiert.

Zun den Teilanträge 3-I, 3-II und 3-III (Anpassung des Gewässerraums):

Zur Anwendung der Biodiversitätskurve:

Die Begründungen zum Antrag 1 und zum Sammelantrag 2 werden wie folgt ergänzt:

Wir verweisen auf die kantonale Arbeitshilfe (Informationsplattform Gewässerraum; https://gewaesserraum.ch). Gemäss dieser soll der Gewässerraum für Abschnitte, welche ein Revitalisierungspotenzial (Grundlage: kantonale Revitalisierungsplanung: grosser Revitalisierungsnutzen oder 1. Prio Abschnitt) und/oder einen natürlichen, naturnahen oder wenig beeinträchtigten ökomorphologischen Zustand (Grundlage: Ökomorphologie-Erhebung Kanton Zürich) aufweisen, ohne weitere Nachweise, grundsätzlich auf die Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV) erhöht werden.

Die Anwendung der Biodiversitätskurve ohne weitere Nachweise wird durch das vorliegende vereinfachte Verfahren begründet, das flächendeckend im gesamten Kantonsgebiet erfolgt und aus Aufwandgründen nicht dem Detaillierungsgrad eines Fachgutachtens oder eines Wasserbauprojekts entsprechen kann.

Per 1. Januar 2017 wurde im Kanton Zürich ein vereinfachtes Verfahrens zur Festlegung des Gewässerraums eingeführt. Der Grund für dieses vereinfachte Verfahren war insbesondere, dass im Kanton Zürich die Gewässerraumfestlegung zuvor nur im Rahmen von Wasserbauprojekten oder von nutzungsplanerischen Verfahren möglich war. Eine gesamtkantonale flächendeckende Festlegung, die gem. Übergangsbestimmungen (Abs. 1) bereits seit Ende 2018 hätte abgeschlossen sein müssen, hätte unverhältnismässig lange gedauert.

Mit RRB Nr. 977/2016 wurde eine Ausgabe von 15.0 Mio. Franken für die Arbeiten zur flächendeckenden Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet im Rahmen des vereinfachten Verfahrens beschlossen. Wir weisen darauf hin, dass ein einzelnes Wasserbauprojekt an einem kantonalen Gewässer Kosten von 1 Mio. Franken und mehr verursachen kann. Der Aufwand und die Kosten für die Erarbeitung abschnittsbezogener oder gar parzellen-

bezogener Fachgutachten, Studien oder Wasserbauprojekten, mit denen der Gewässerraum im Hinblick auf eine mögliche künftige Revitalisierung nachzuweisen wäre, wie dies von der Einwenderin beantragt wird, wären daher immens und unverhältnismässig.

Mit dem vereinfachten Verfahren kann der Gewässerraum unabhängig von laufenden oder noch nicht begonnenen Nutzungsplanungen sowie von Wasserbauprojekten, die noch nicht erforderlich, finanziell gesichert oder geplant sind, mit verhältnismässigem Kostenaufwand grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

Die Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren dient somit der langfristigen, vorsorglichen Raumsicherung. Dadurch sollen die öffentlichen Interessen – vorliegend: Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Revitalisierungspotenzial und Natur- und Landschaftsschutz – langfristig gesichert werden (§ 13 WsG), damit sie bei künftigen Interessenabwägungen überhaupt noch berücksichtigt werden können, ohne dass der heute noch vorhandene Raum bereits überbaut wurde. Das Bauen im Gewässerbereich ist unter Auflagen weiterhin möglich, muss aber im Detail auf Grundlage eines Baugesuchs in einem separaten Baubewilligungsverfahren geprüft und bewilligt werden. Die Raumsicherung ist insbesondere innerhalb der Bauzone (vorliegend linksufrige Gewerbezone) erforderlich, da die bauliche Nutzung in der rechtsufrigen Landwirtschaftszone ohnehin bereits eingeschränkt ist.

Zur Anpassung des Gewässerraums (Reduktion der Breite und asymmetrischen Anordnung):

Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV kann, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Gemäss § 19 Abs. 2 WsG wird eine Anpassung des Gewässerraums insbesondere in Betracht gezogen, wenn die bauliche Nutzung eines Grundstücks sonst erheblich eingeschränkt würde. Eine Anpassung der Gewässerraumbreite ist in beiden Abschnitten Elliker-02 und Elliker-03 nicht möglich, weil die obigen Voraussetzungen gem. GSchV und WsG nicht erfüllt sind. Diese beiden Abschnitte liegen nicht in einem dicht überbauten Gebiet (vgl. Anhang A08 des techn. Berichts) und die bauliche Nutzung der Grundstücke Kat. Nr. 1591 und 1592 wird durch den Gewässerraum nicht erheblich eingeschränkt (s. Ausführungen unten sowie Kapitel 7 und Anhänge A09-A11 des techn. Berichts).

Gemäss § 22 WsV wird der Gewässerraum in der Regel beidseitig gleichmässig zum Gewässer angeordnet und bei besonderen Verhältnissen kann von der symmetrischen Anordnung abgewichen werden, insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, zur Förderung der Artenvielfalt oder bei bestehenden Bauten und Anlagen in Bauzonen (§ 22 Abs. 2 WsV). Das Vorliegen von besonderen Verhältnissen in den Abschnitten Elliker-02 und Elliker-03 ist entgegen den Ausführungen der Einwenderin nicht ersichtlich. Die Betroffenheit bzw. bauliche Einschränkung der Grundstücke Kat. Nrn. 1591 und 1592 in der linksufrigen Gewerbezone ist nicht erheblich, sondern als verhältnismässig

bis vernachlässigbar einzustufen (s. unten). Die Mehrbetroffenheit der rechtsufrigen Landwirtschaftszone, die derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt wird, wäre bei einer asymmetrischen Anordnung gem. Teilantrag 3-III ohne Vorliegen eines konkreten Wasserbauprojekts ungerechtfertigt, weil mehr Landwirtschaftsflächen extensiviert werden müssten. Der Äusserung, wonach die Interessen der Gewerbezone schwerer wiegen als diejenige der Landwirtschaftszone, kann nicht gefolgt werden. Auch aus Sicht des Gewässers (Ellikerbach) würde eine asymmetrische Anordnung derzeit keinen Mehrwert bringen: entlang der Böschungsoberkante des rechten Ufers verläuft die Bruggwisenstrasse, die im Gewässerraum liegt und somit würde rechtsufrig kein zusätzlicher Grünraum gesichert. Sowohl die rechte als auch die linke Uferböschung sind derzeit unverbaut. Im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren kann der Nachweis, auf welcher Uferseite die Revitalisierungsmassnahmen am besten umgesetzt werden sollten bzw. dass ein asymmetrischer Gewässerraum insgesamt eine bessere Lösung darstellen würde, zurzeit nicht erbracht werden. Der Gewässerraum wird daher symmetrisch zur bestehenden Gewässerachse angeordnet. Eine allfällige asymmetrische Anordnung des Gewässerraums (sowie evtl. des Gerinneausbaus und der Revitalisierungsmassnahmen) kann erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines konkreten Wasserbauprojekts auf Basis einer detaillierten Projektierung und vertieften Interessenabwägung geprüft werden.

Zu den mit dem Gewässerraum verbundenen Einschränkungen:

Das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 1592 (Uesslingerstrasse 2, mit GVZ Nr. 467) ist vom Gewässerraum nicht betroffen, das östliche Nebengebäude (Uesslingerstrasse 22.1, ohne GVZ Nr.) und die Parkfläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 1592 liegen zum Teil im Gewässerraum. Sofern sie rechtmässig erstellt wurden, geniessen sie die erweiterte Bestandesgarantie (s. Punkt 3 im Kapitel Vorwort).

Der Gewässerraum ragt entlang der südöstlichen Parzellengrenze der Grundstücke Kat. Nrn. 1591 und 1592 rund 7.5 m in die beiden Grundstücke hinein. Der Gewässerraum entspricht ungefähr den Übergangsbestimmungen (er ist lediglich ca. 0.2 m breiter). Die vorliegende Gewässerraumfestlegung führt somit im Vergleich zu den seit 2011 geltenden Übergangsbestimmungen zu einer vernachlässigbaren zusätzlichen Betroffenheit und Einschränkung für die Gewerbezone.

Für die Gewerbezone ist gem. Art. 34 BZO der Gemeinde Ellikon a.d.T. die Grünflächenziffer von mind. 10 % einzuhalten. Die an die bauliche Ausnützung von Grundstücken anrechenbare Fläche wird durch den Gewässerraum nicht geändert, sprich: der Gewässerraum ist nicht ausnützungsrelevant (s. Punkt 5 im Kapitel Vorwort). Zudem verweisen wir darauf, dass die Grundstücke Kat. Nrn. 1591 und 1592 östlich an die Landwirtschaftszone grenzen und sich auch daraus gewisse Einschränkungen ergeben.

Eine Anpassung des Gewässerraums wird gemäss § 19 Abs. 2 WsG insbesondere in Betracht gezogen, wenn die bauliche Nutzung eines Grundstücks sonst erheblich eingeschränkt würde. Die künftige Überbaubarkeit des Grundstücks Kat. Nr. 1591 und die bauli-

che Nutzung/Weiterentwicklung des Grundstücks Kat. Nr. 1592 werden nach dem Gesagten nicht erheblich eingeschränkt. Folglich ist eine Anpassung des Gewässerraums im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumfestlegung nicht möglich.

Zum Teilantrag 3-IV (Kosten und Entschädigung):

Gestützt auf § 18 Abs. 4 WsV kann jede Person Einwendung gegen den Gewässerraum erheben. Das Einwendungsverfahren ist kostenlos. Im Verfahren vor Verwaltungsbehörden werden gemäss § 17 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (LS 175.2) keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Sammelantrag 4: Betreffend den Gewässerraumabschnitt Elliker-04

- **Teilantrag 4-A: betreffend das Grundstück Kat. Nr. 1313 in Ellikon (Einwendung vom 18. August 2026)**

  Die Berechnung des Gewässerraums im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 1313 beruhe auf einer fehlerhaften Vermessung bzw. einer unzutreffenden Ermittlung der massgebenden Sohlenbreite. Auf der gesamten Länge des Grundstücks Kat. Nr. 1313 betrage die Sohlenbreite maximal 4.5 m, was einem Gewässerraum von 18.25 m entsprechen würde. Der projektierte Gewässerraum von 23.5 m Breite sei daher nicht nachvollziehbar und entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort.

  Nur weil es einfacher sei, könne man den Bach doch nicht in Abschnitte einteilen und dann vom breitesten Fliessraum ausgehen und so den Gewässerraum für alle Parzellen entsprechend berechnen. Wenn schon einem Eigentümer Land «weggenommen» werde, sollte dies wenigstens mit den mildesten Mitteln und auf der Grundlage sorgfältiger Berechnungen geschehen. Auch wenn die Gewässerraumfestlegung keine Enteignung sei, könne man aufgrund dieser Festlegung nicht mehr frei über sein Eigentum verfügen, was dem oben Genannten doch recht nahekomme.

  Es werde daher beantragt, die Vermessung sowie die Berechnungsgrundlagen zu überprüfen und offenzulegen sowie den Gewässerraum zu korrigieren, da dieser einen einschneidenden Eingriff in das Eigentumsrecht darstelle.

- **Teilantrag 4-B: betreffend das Grundstück Kat. Nr. 56 in Ellikon (Einwendung vom 21. August 2026)**

  Die Liegenschaft Kat. Nr. 56 gehöre zu den kommunal schützenswerten Bauten und trage den historischen Namen «zum Kutter» (oder je nach Quelle «Kutterhaus»). Das Gebäude sei 1769 erstellt und in den 1960er Jahren zum letzten Mal baulich verändert worden. Die Festlegung des Gewässerraums durch das Gebäude hindurch mache keinen Sinn und bringe weder dem Bach noch dem alten Bauernhaus etwas. Die Bewirtschaftung der Liegenschaft sei seit jeher von der Nähe des Ellikerbachs abhängig gewesen und solle auch weiterhin gewährleistet sein.

  Es werde daher beantragt, die Grenze des Gewässerraums ausserhalb des Gebäudes zu ziehen.

Entscheid der Baudirektion

Die Anträge 4-A und 4-B werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Grundstücke Kat. Nrn. 56 und 1313 liegen in der Kernzone und sind vom Gewässerraum des Abschnitts Elliker-04 betroffen.

Zur Berechnung der Sohlenbreite und Gewässerraumbreite:

Die Berechnung des Gewässerraums gem. Art. 41a Abs. 2 GSchV basiert auf der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB), die gem. § 23 WsV je nach Breitenvariabilität des Wasserspiegels mit Hilfe eines Faktors aus der aktuellen Gerinnesohlenbreite (aGSB) berechnet wird. Die GIS-Karte «Gewässer-Ökomorphologie» enthält Angaben zur aGSB. Die aGSB wird im Rahmen einer Feldbegehung bei der Erarbeitung des Gewässerraumentwurfs verifiziert und anhand des digitalen Höhenmodells, der amtlichen Vermessung und des Orthofotos plausibilisiert.

Die aGSB am Ellikerbach wurde im Rahmen einer Begehung am 2. Oktober 2025 vermessen. Am Abschnitt Elliker-04 wurden Abweichungen zu den Angaben gemäss GIS-Karte «Gewässer-Ökomorphologie» festgestellt: gemäss Karte Gewässer-Ökomorphologie beträgt die aGSB 5.2 m, vor Ort gemessen wurden jedoch im Durchschnitt 4.4 m, mit kurzen Ausreissern bis 5 m. Diese Breite wurde anhand der Daten der Amtlichen Vermessung und des digitalen Reliefs verifiziert. Die angenommene aGSB von 4.4 stimmt grundsätzlich mit der von den Einwendern des Teilantrags 4-A angegebenen Sohlenbreite von 4.5 m im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 1313 überein.

Aufgrund der eingeschränkten Breitenvariabilität (Korrekturfaktor 1.5 gem. § 23 WsV) entspricht die natürliche Sohlenbreite der eineinhalbfachen Breite der aGSB, also 4.4 m x 1.5 = 6.6 m. Mit der Formel gem. Art. 41a Abs. 2 Bst. b GSchV ergibt sich aus der nGSB von 6.6 m ein minimaler Gewässerraum von 23.5 m Breite. Die Ermittlung der Berechnungsgrundlage (Sohlenbreite) und die Anwendung der Berechnungsformel für die Gewässerraumbreite sind korrekt.

Zur Reduktion der Gewässerraumbreite:

Für den Abschnitt Elliker-04 wird die Lage im dicht überbauten Gebiet geltend gemacht (Anhang A08 des techn. Berichts). Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GSchV konnte somit eine Reduktion des minimalen Gewässerraums geprüft werden. Die Prüfung (vgl. Hochwasserschutznachweis im Anhang A13 des techn. Berichts) ergab, dass die minimale Gewässerraumbreite von 23.5 m dem erforderlichen Raumbedarf zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes entspricht. Folglich ist im Abschnitt Elliker-04 die Voraussetzung für eine Reduktion gem. Art. 41a Abs. 4 GSchV, nämlich dass «der Hochwasserschutz gewährleistet ist», nicht erfüllt. Der aus Sicht Hochwasserschutz erforderliche Raumbedarf entspricht dem minimalen Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 GSchV. Im Abschnitt Elliker-04 wird somit der minimale Gewässerraum festgelegt. Eine weitergehende Reduktion auf die von den Einwendern geforderte Breite von 18.25 m oder die geforderte Reduktion, durch welche das kommunal schützenswerte Gebäude auf Grundstück Kat. Nr. 56 nicht mehr tangiert wäre, ist vorliegend im Rahmen der Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren nicht möglich

Zur Betroffenheit der Grundstücke der Einwender:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerraum im Abschnitt Elliker-04 schmaler als die seit 2011 geltenden Übergangsbestimmungen ist und somit zu einer Verringerung der baulichen Einschränkungen führt.

Das Grundstück Kat. Nr. 1313 ist entlang der westlichen Parzellengrenze auf einem Streifen von ca. 7.7 m betroffen. Das bestehende Wohngebäude (GVZ Nr. 41) ist vom Gewässerraum nicht tangiert. Bei einer allfälligen künftigen Überbauung ist das Grundstück ausreichend gross, sodass die Anordnung eines Neubaus und die volle bauliche Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich ist.

Das Grundstück Kat. Nr. 56 ist entlang der westlichen Parzellengrenze auf einem Streifen von ca. 8 m betroffen. Das bestehende Wohngebäude mit GVZ Nrn. 38 ist zum Teil vom Gewässerraum tangiert, die Nebengebäude 2.1 (mit GVZ Nr. 39) und 4.1 (ohne GVZ Nr.) aber nicht. Das Wohngebäude und das Nebengebäude mit GVZ Nrn. 38 und 39 befinden sich als Objekt Nr. 14 (ehem. Bauernhaus mit Scheune) im Inventarvorschlag der Gemeinde Ellikon a.d.T. (Fassung zum Beschluss durch den Gemeinderat, datiert vom 26. April 2021). Diese Tatsache ist ebenfalls im Techn. Bericht, Teil III, Kapitel 2.5, dokumentiert. Als Schutzziel ist im Inventarvorschlag Folgendes festgehalten: «*Erhalten des Hauptgebäudes sowie der Scheune in seiner ortsbildprägenden Lage und äusseren Erscheinung. Erhalten der Aussenwände und der inneren Tragstruktur unter Wahrung des baugeschichtlichen Zeugnischarakters. Erhalt der freiraumprägenden Platane sowie Sicherung des Hauptkubus im Kernzonenplan.*» Das Schutzziel und der Erhalt des Objekts Nr. 14 werden durch die vorliegende Gewässerraumfestlegung nicht beeinträchtigt. Bei einem allfälligen zukünftigen Wasserbauprojekt sowie bei einer zukünftigen Weiterentwicklung/Änderung am Objekt Nr. 14 ist eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen. Zudem wird auf die Punkte 3 und 4 des Kapitels Vorwort verwiesen.

Sammelantrag 5: Betreffend den Gewässerraumabschnitt Elliker-05

- **Teilantrag 5-A: betreffend das Grundstück Kat. Nr. 1138 in Ellikon a.d.T. (Einwendung vom 14. Juli 2026)**

  Die geplante Gewässerraumfestlegung könne den Wert des Hauses und Grundstückes Kat. Nr. 1138 mindern, da Neu- und Ersatzbauten nicht mehr erlaubt wären. Es stelle sich daher die Frage, ob und wie eine solche Wertminderung entschädigt werde.

  Unabhängig von dieser Frage liege das Grundstück Kat. Nr. 1138 in einem dicht bebauten Gebiet (Gemeindezentrum), in dem der Gewässerraum angepasst oder reduziert werden könnte. Es werde daher folgender Antrag gestellt:

  Der Gewässerraum sei rechtsufrig, mind. auf Höhe des Grundstückes Kat. Nr. 1138, auf die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Gewässerraum sei dadurch entweder in seiner Breite zu reduzieren oder entsprechend auf der gegenüberliegenden Bachseite auszudehnen.

- **Teilantrag 5-B: betreffend das Grundstück Kat. Nr. 1319 in Ellikon a.d.T. (Einwendung vom 23. August 2026)**

  Der Einwender sei mit der Gewässerraumfestlegung nicht einverstanden und bitte um Prüfung folgender Punke:

  1) Hochwassergefahr nicht nachvollziehbar: Der Gewässerraum umfasse einen Bereich, der aufgrund der örtlichen topografischen und hydrologischen Gegebenheiten bei Hochwasser kaum betroffen sein könne. Die Festlegung des Gewässerraums sei daher nur gerechtfertigt, wenn für diesen Bereich eine tatsächliche Hochwassergefahr bestehe.
  2) Entwertung des Grundstücks: Durch die Gewässerraumausscheidung werde das Grundstück Kat. Nr. 1319 erheblich entwertet, da der betroffene Bereich nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehe. Diese Wertminderung und Einschränkung des Eigentums seien nur bei einer nachgewiesenen Hochwassergefahr verhältnismässig, was aber vorliegend nicht der Fall sei.
  3) Gesonderte Begutachtung und Begründung: Der betroffene Bereich sei gesondert zu begutachten. Zudem bitte der Einwender um eine schriftliche und persönliche Erläuterung der Gewässerraumfestlegung, insbesondere unter Angabe der zugrunde liegenden hydrologischen Gutachten, der Hochwasserstatistik und der massgebenden Abgrenzungskriterien. Ohne nachvollziehbare Begründung könne er die Festlegung nicht akzeptieren.
  4) Mangelnder Gewässerunterhalt: Als Grenzanwohner des Ellikerbachs kritisiert der Einwender den seit mehreren Jahren unzureichenden Unterhalt. Die fehlende Pflege führe zu Verlandung und Gehölzaufwuchs und erhöhe dadurch mittelbar das Hochwasserrisiko. Er beantrage deshalb, den Unterhalt zu überprüfen und die regelmässige Pflege des Gewässers wieder aufzunehmen

Entscheid der Baudirektion

Die Anträge 5-A und 5-B werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Grundstücke Kat. Nrn. 1138 und 1319 liegen in der Kernzone und sind vom Gewässerraum des Abschnitts Elliker-05 betroffen.

Zum Gewässerraum:

Für den Abschnitt Elliker-05 wird die Lage im dicht überbauten Gebiet geltend gemacht (Anhang A08 des techn. Berichts). Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GSchV konnte eine Reduktion des minimalen Gewässerraums von 25.0 m auf 22.0 m vorgenommen werden. Gemäss Hochwasserschutznachweis (Anhang A13 des techn. Berichts) entspricht die Breite von 22 m dem erforderlichen Raumbedarf zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes. Eine weitergehende Reduktion bis zur Grundstückgrenze, wie vom Einwender des Teilantrags 5-A beantragt, ist vorliegend im Rahmen der Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren nicht möglich.

Der Gewässerraum wird gemäss § 22 Abs. 1 WsV grundsätzlich symmetrisch zum Gewässer angeordnet. Nach § 22 Abs. 2 WsV ist eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, zur Förderung der Artenvielfalt oder bei bestehenden Bauten und Anlagen in Bauzonen möglich, sofern sie insgesamt zu einer besseren Lösung führt.

Eine asymmetrische Anordnung zugunsten des Grundstücks Kat. Nr. 1138 und zulasten des gegenüberliegenden Grundstücks Kat. 1110, würde vorliegend die baulichen Einschränkungen für das Grundstück Kat. 1138 nicht wesentlich verringern (s. nachfolgende Erläuterung zu Bestandesgarantie und Grenzabstand in der Kernzone). Das Grundstück Kat. Nr. 1110 steht im Eigentum der politischen Gemeinde Ellikon a.d.T. und ist mit der Bushaltestelle «Dorf» bebaut, womit eine Mehrbetroffenheit durch eine asymmetrische Anordnung weder für das Grundstück Kat. Nr. 1110 noch für den Bach einen Mehrwert bringt.

Da der Gewässerraum im Abschnitt Elliker-05 bereits auf das aus Sicht Hochwasserschutz erforderliche Minimum reduziert wurde, müsste bei einer asymmetrischen Anordnung auch der Hochwasserschutz und gegebenenfalls der hochwassersichere Gerinneausbau asymmetrisch erfolgen. Dies kann aber erst im Rahmen eines konkreten Wasserbauprojekts geprüft und entschieden werden. Es ist somit nicht ersichtlich, ob und wie eine Asymmetrie zu einer insgesamt besseren Lösung führen soll. Der Gewässerraum wird deshalb symmetrisch zur Gewässerachse festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umfang der nötigen Massnahmen für einen hochwassersicheren Ausbau erst mit einem Wasserbauprojekt definiert werden kann. In diesem Zusammenhang ist eine Anpassung des Gewässerraums denkbar (vgl. Punkt 1 im Kapitel Vorwort).

Der Vorwurf des Einwenders im Teilantrag 05-B, wonach keine gesonderte Begutachtung und nachvollziehbare Begründung gemacht worden seien, wird zurückgewiesen. Die Begutachtung erfolgt(e) abschnittsweise und nicht parzellenweise, da Letzteres den Rahmen des vereinfachten Verfahrens sprengen würde. Die verwendeten Grundlagen (bspw. Gefahrenkarte und die darin enthaltenen Abflusswerte und Schwachstellen), die erbrachten Nachweise, die angewendeten Kriterien und Methodik sowie die Begründung und die Interessenabwägung sind in den öffentlich aufgelegten Unterlagen (insb. techn. Bericht Teil I ALLGEMEIN und Teil III) dokumentiert. Die Festlegung des (reduzierten) Gewässerraums von 22 m Breite im Abschnitt Elliker-05 wird als verhältnismässig und zweckmässig beurteilt.

Zur Hochwassergefahr und zum Gewässerunterhalt:

Wir weisen darauf hin, dass die Gewässerraumfestlegung nicht mit einer Naturgefahrenkartierung gleichzusetzen ist. Während die Naturgefahrenkarte die gefährdeten Gebiete ausweist, kann der Gewässerraum breiter oder kleiner sein als der gem. Gefahrenkarte von Ausuferungen betroffene Bereich. Der Gewässerraum umfasst auch Uferbereiche ohne Hochwasserschutzdefizit.

Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte besteht im Gewässerraumabschnitt Elliker-05 teilweise eine geringe Gefährdung und teilweise, wie vorliegend beim Grundstück Kat. Nr. 1319, eine Restgefährdung (Hinweisbereich gelb bzw. gelb-weisse Schraffur). Letztere weist auf konkrete Gefahren bei extremen oder seltenen Ereignissen hin. In diesen Bereichen sind für Bauvorhaben keine Hochwasserschutzauflagen der örtlichen Baubehörde erforderlich. Die Bauherrschaft wird jedoch auf die Gefährdung hingewiesen, und es werden Massnahmen zur Eigenvorsorge empfohlen. Dabei stehen insbesondere Objektschutzmassnahmen im Vordergrund.

Der Kritik (Teilantrag 5-B) am angeblich vernachlässigten Unterhalt des Ellikerbachs wird entgegengehalten, dass der Unterhalt an kantonalen Gewässern gemäss den geltenden Vorschriften und Grundsätzen des Gewässerschutzes erfolgt. Ein regelmässiges «Ausstechen» des Bachbetts oder «Roden» des Ufers ist rechtlich nicht mehr zulässig. Der Unterhalt im Abschnitt Elliker-05 erfolgt ordnungsgemäss und wird nicht vernachlässigt. Die Aussage, der Unterhalt habe das Hochwasserrisiko für angrenzende Liegenschaften erhöht, wird daher zurückgewiesen.

Zu den mit dem Gewässerraum verbundenen Einschränkungen:

Der Gewässerraum ragt entlang der westlichen Parzellengrenze rund 2 m in das Grundstück Kat. Nr. 1138 bzw. rund 4 m bis 7 m in das Grundstück Kat. Nr. 1319 hinein. Die bestehenden Wohngebäude GVZ Nr. 99 (Baujahr ca. 1880, mit Wasserbecken, Kat. Nr. 1138) und GVZ Nr. 24 (Baujahr ca. 1815, Kat. Nr. 1319) sind betroffen. Sofern sie rechtmässig erstellt worden sind, geniessen sie die erweiterte Bestandesgarantie (siehe Kapitel Vorwort).

Der Gewässerraum ist kleiner als die seit 2011 geltenden Übergangsbestimmungen. Die vorliegende Gewässerraumfestlegung führt somit zu einer Verringerung der bisherigen baulichen Einschränkungen. Zudem sind zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten innerhalb des Gewässerraums weiterhin möglich (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV). Für Neubauten sowie für Neu-, An- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils befinden, gelten in der Kernzone gem. Art. 7 der BZO der Gemeinde Ellikon a.d.T. der grosse und der kleine Grundabstand von mind. 8 m bzw. mind. 5 m. Der festgelegte Gewässerraum schränkt die baulichen Möglichkeiten somit nicht stärker ein als die jetzigen Vorschriften der BZO.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass die Gewässerraumfestlegung zu einer entschädigungspflichtigen Wertminderung/Entwertung der Grundstücke Kat. Nrn. 1138 und 1319 oder zu einem Verlust an Bauland führt. Sollte sich aus Sicht der Einwender dennoch eine konkrete Wertminderung ergeben, können diese im entsprechenden Verfahren eine materielle Enteignung geltend machen (s. letzten Ausführungspunkt im Kapitel Vorwort).

Sammelantrag 6: Betreffend den Gewässerraumabschnitt Elliker-06

- **Teilantrag 6-A: betreffend die Grundstücke Kat. Nrn. 663, 664 und 1233 in Ellikon a.d.T. (Einwendung vom 13. Juli 2026)**

  Die geplante Gewässerraumfestlegung könne den Wert der Häuser und Grundstücke Kat. Nrn. 663, 664 und 1233 mindern, da Neu- und Ersatzbauten dort nicht mehr erlaubt wären. Es stelle sich daher die Frage, ob und wie diese Wertminderung entschädigt werde.

  Unabhängig von dieser Frage; diese drei Grundstücke lägen in einem dicht bebauten Gebiet (Gemeindezentrum), wo der Gewässerraum angepasst oder reduziert werden könnte. Entsprechend werden folgende Anträge gestellt:

  - Teilantrag 6-A-I:

    Der Gewässerraum soll auf Kataster 663 so gegen den Bach verkürzt werden, dass die beiden Gebäude um je einen Meter nicht mehr im Gewässerraum liegen.

    Begründung: Schutz des Eigentumsrechtes, die Ziele des Gewässerschutzes werden damit im Wesentlichen weiterhin erreicht.

  - Teilantrag 6-A-II:

    Der Gewässerraum soll auf Kataster 1233 auf die Grundstückgrenze zurückgesetzt werden.

    Begründung: Schutz des Eigentumsrechtes, die Ziele des Gewässerschutzes werden damit im Wesentlichen weiterhin erreicht. Zudem drohe dem Einwender im Zusammenhang mit der geplanten Bushaltestelle in Ellikon bereits eine teilweise Enteignung, da dafür ein Landstreifen seines Grundstücks beansprucht werden solle. Dieses Land benötige er für den Bau eines Carports, falls er künftig eine oder zwei

zusätzliche Wohnungen in der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 7 (Kat. Nr. 663) einbaue. Da die BZO von Ellikon mindestens zwei Parkplätze pro Wohneinheit verlange und diese auf der Parzelle kaum realisierbar seien, verschärfe die drohende Enteignung das Problem zusätzlich.

- Teilantrag 6-A-III:

  Vor dem oben beschriebenen Hintergrund schlage der Einwender alternativ vor, den Gewässerraum auf der Parzelle nördlich von Kat. 1233 (heute steht dort die Glasentsorgung) bachseitig auf die Grundstückgrenze zurückzusetzen. Damit könnte mittels Landabtausch von Kat. 1233 und dem erwähnten Landstück in diesem anderen Geschäft eine gütliche Einigung erzielt werden. Diesfalls könnte auch der Gewässerraum auf Kat. 1233 wie geplant belassen werden.

- **Teilantrag 6-B: betreffend die Grundstücke Kat. Nrn. 884, 885 und 1257 in Ellikon a.d.T. (Einwendung vom 23. August 2026)**

  Der projektierte Gewässerraum tangiere die Bauparzellen Kat. Nrn. 884, 885 und 1257. Auf diesen Grundstücken wollen die Einwender seit längerer Zeit eine Überbauung realisieren. Über Jahre sei das Bauvorhaben durch die Revision der kommunalen BZO und dem nur vorsorglich definierten Gewässerraum blockiert gewesen. Mit der neuen BZO und der schriftlichen Zusage der Festlegung des hier anzuwendenden Gewässerraumes durch den Kanton (Beilagen: Korrespondenz mit AWEL, Abt. Wasserbau) sowie Vorbesprechungen mit der Gemeinde und den entsprechenden Ämtern des Kantons, sei das Projekt ausgearbeitet und die Baueingabe am 14. November 2025 eingereicht worden. Die Gemeinde habe noch Projektanpassungen verlangt, welche Grundriss und Wohnungskonzept betroffen hätten. Der Fussabdruck des Gebäudes aufgrund der zu beachtenden Abstände bleibe unverändert. Das angepasste Bauprojekt stehe kurz vor der erneuten Baueingabe. Teile (Ecken des Gebäudes) des Remisenanbaus des Hauses Islikonerstrasse 4, Parzelle 885, würden neu im Gewässerraum stehen. Es werden daher folgende Anträge gestellt:

  - Teilantrag 6-B-I:

    Der Gewässerraum sei gemäss den vorgängigen Absprachen und Zusage mit dem AWEL festzulegen.

  - Teilantrag 6-B-II:

    Der Gewässerraum sei so zu überarbeiten bzw. zu ergänzen, dass diese beiden Gebäudeecken nicht mehr im Gewässerraum stehen.

Entscheid der Baudirektion

Die Anträge 6-A und 6-B werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum Gewässerraum:

Die Grundstücke Kat. Nrn. 663 und 1233 sowie 884, 885 und 1257 liegen in der Kernzone; das Grundstück Kat. Nr. 664 liegt in der kommunalen Freihaltezone. Nur die Grundstücke Kat. Nrn. 663, 664, 1233, 885 und 1257 sind vom Gewässerraum des Abschnitts Elliker-06 tangiert. Das Grundstück Kat. Nr. 884 liegt ausserhalb des Gewässerraums.

Im Abschnitt Elliker-06 wird gestützt auf Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV, also aufgrund der Lage im dicht überbauten Gebiet, ein reduzierter Gewässerraum von 21.2 m Breite festgelegt. Es handelt sich um eine Reduktion der Mindestbreite gem. Art. 41a Abs. 2 GSchV von 25.0 m auf den erforderlichen Raumbedarf aus Sicht Hochwasserschutz. Letzterer umfasst den für die Ableitung des massgebenden Abflusses erforderlichen Raum einschliesslich Freibord und beidseitiger Unterhaltsstreifen. Die beantragten Anpassungen des Gewässerraums sind im vorliegenden vereinfachten Verfahren nicht möglich, da sie den Raumbedarf aus Sicht Hochwasserschutz weiter reduzieren würden. Eine weitergehende Reduktion der Gewässerraumbreite kann erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines konkreten Wasserbauprojekts geprüft werden (siehe 1. Punkt im Kapitel Vorwort).

Zu den mit dem Gewässerraum verbundenen Einschränkungen:

Der reduzierte Gewässerraum ragt entlang der westlichen Parzellengrenze rund 8.1 m in das Grundstück Kat. Nr. 663 und entlang der südlichen Parzellengrenze rund 7.7 m in die Grundstücke Kat. Nrn. 885 und 1257 hinein. Betroffen sind das bestehende Wohngebäude GVZ Nr. 94 und das Landwirtschaftsgebäude GVZ Nr. 93 (Baujahr 1853 bzw. 1680, Kat. Nr. 663) sowie das Wohngebäude GVZ Nr. 83 (Baujahr 1902, Kat. Nr. 885) und das Bauvorhaben (s. unten). Rechtmässig erstellte Gebäude und Anlagen geniessen die erweiterte Bestandesgarantie (siehe Kapitel Vorwort).

Der Gewässerraum ist vorliegend kleiner als die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (siehe Kapitel Vorwort). Für Neubauten sowie Neu-, An- und Umbauten in der Kernzone gilt zudem gem. BZO der Gemeinde ein kleiner und ein grosser Grundabstand von 5 m bzw. 8 m. Letzterer ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite (Art. 7 und 41 BZO).

Der Gewässerraum tangiert das Grundstücks Kat. Nr. 1233 nur marginal. Eine bauliche Einschränkung lässt sich daraus nicht herleiten. Auf den Vorschlag des Einwenders (Teilanträge 6-A-II und 6-A-III), den Gewässerraum auf der Parzelle nördlich von Kat. 1233 bachseitig auf die Grundstückgrenze zurückzusetzen, damit ein Landabtausch möglich würde, kann nicht eingegangen werden. Dafür müsste der Gewässerraum in unzulässiger Weise reduziert werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Betroffenheit durch den Gewässerraum und die damit verbunden Einschränkungen für die Grundstücke Kat. Nrn. 663, 664, 885, 1233 und 1257 als verhältnismässig beurteilt. Dies gilt sowohl für die jetzige Situation als auch für künftige Bauvorhaben (s. nachfolgende Ausführungen).

Zum Baugesuch auf den Grundstücken Kat. Nrn. 884, 885 und 1257:

Das Bauvorhaben beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses (Alterswohnungen) mit Tiefgarage. Der Neubau, die Tiefgarage, die Rühlwand, die Versickerungsanlage und der Parkplatz kommen ganz oder teilweise in den übergangsrechtlichen Uferstreifen bzw. im Gewässerraum zu liegen. Der Architekt dieses Bauvorhabens wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass bis zur rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums die Übergangsbestimmungen gelten (E-Mails von R. Baumgarner vom 11. August 2020, 2. Mai 2022 und 11. Mai 2023 sowie von A. Bianchi vom 27. August 2025). Die zuständige Person der Abt. Wasserbau des AWEL stellte eine Ausnahmebewilligung für das Bauen im übergangsrechtlichen Uferstreifen in Aussicht (E-Mails von L. Hess vom 8. und 16. September 2025). Begründet wurde dies mit der anerkannten Schwierigkeit der Parzellennutzung und dem Interesse an Alterswohnungen in der Gemeinde Ellikon a.d.T. Nach interner Rücksprache mit der Sektion Bau, die für den Hochwasserschutz und ein künftiges Wasserbauprojekt zuständig ist, hatte L. Hess eine teilweise, punktuelle Überschreitung des Uferstreifens als ermessensweise bewilligungsfähig beurteilt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Baugesuch (kantonale Referenz: BVV 25-3410; kommunale Referenz: Gesuchs-Nr. 2025-013) seit Dezember 2025 wegen ausstehender Aktenergänzung zum Thema Grundwasser sistiert ist. Die Baubewilligung bzw. Ausnahmebewilligung konnte somit noch nicht erteilt werden und ist auch noch nicht rechtskräftig. Die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Uferstreifen oder im rechtskräftigen Gewässerraum für das Projekt, welches am 14. November 2025 eingereicht wurde, kann grundsätzlich unabhängig davon erteilt werden, ob zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung der Uferstreifen oder der Gewässerraum massgebend ist.