

Für rund 100 Millionen Franken  
See in Bauland eingezont

# Nuolen See: Denkbar nur im Kanton Schwyz

▲ Streifall Nuolen. Nach Ende des Kiesabbaus sollen Teile der Buchten zu Gunsten von exklusivem Bauland zugeschüttet werden.

Die Vorgänge um die Überbauung «Nuolen See» sind schwer zu glauben – und doch Realität. Profiteur der Verstösse gegen das Gewässerschutzgesetz wäre das Kies- und Bauunternehmen Kibag. Es betreibt seit den 1920er Jahren in der Region Nuolen (Gemeinde Wangen) riesige Kiesabbaugebiete. Um den Kies zu waschen und auf dem Seeweg abzutransportieren, wurden um 1930 vor Nuolen drei Seebuchten ausgebaggert. Sie sind seit damals im Grundbuch als See ausgewiesen und auf jeder Seekarte als See eingezeichnet – was auch durch die Tatsache unterstrichen wird, dass das Kiesunternehmen in der Bucht neben seinem Betonwerk auch einen Yachthafen mit 240 Bootsplätzen betreibt.

## 60 Wohneinheiten auf See

In den 1990er Jahren sah die Kibag das Ende des Kiesabbaus in den Wangner und Tuggener Gruben kommen. Sie plante deshalb, den Verladehafen in der Nuoler Seebucht ausser Betrieb zu nehmen und stattdessen entlang der Ufer auf gegen 700 Metern über 60 Wohneinheiten zu bauen.

Die Kibag wurde mit der damaligen Gemeindepräsidentin von Wangen einig, dazu das Uferland und eine bedeutende Seefläche in die Wohnzone einzuzonen. Zugleich ging die Kibag die lokalen Umweltorganisationen an.

Umweltverbände und Gemeinde liessen sich dazu überreden, See aufzuschütten, um damit Bauland zu generieren.

Der danach von der Kibag in Auftrag gegebene Umweltbericht und das Einverständnis der lokalen Umweltorganisationen waren in der Folge die Grundlage für den Kanton, seinerseits sein Einverständnis zur Bauland-Einzonung von Seefläche zu geben. Ein an sich unvorstellbarer Akt, der eindeutig gegen das Schweizer Gewässerschutzgesetz verstösst, und in jedem Fall vom Kanton hätte verhindert werden müssen.

## Verdeckte Verträge

Erstaunlicherweise wollte bei dem ganzen Prozedere niemand auf die Idee kommen, die Kibag dazu zu verpflichten, nach dem Einstellen des Kiesabbaus und dem Abbruch des Betonwerks die Seeufer wieder zu renaturieren. Eine Aufgabe, zu der die

*Im Kanton Schwyz bahnt sich eine kaum vorstellbare Tat an. Für den Bau von Villen sollen 25 000 Quadratmeter offizieller Schweizer See aufgeschüttet werden. Der Schwyzer Regierungsrat und die Gemeinde Wangen machens möglich. Wenigstens zog das Verwaltungsgericht die Bremse. Ob das reicht? Der Fall kommt nun vors Bundesgericht. Von Ursula Rothlin und Gregor Ruoss*

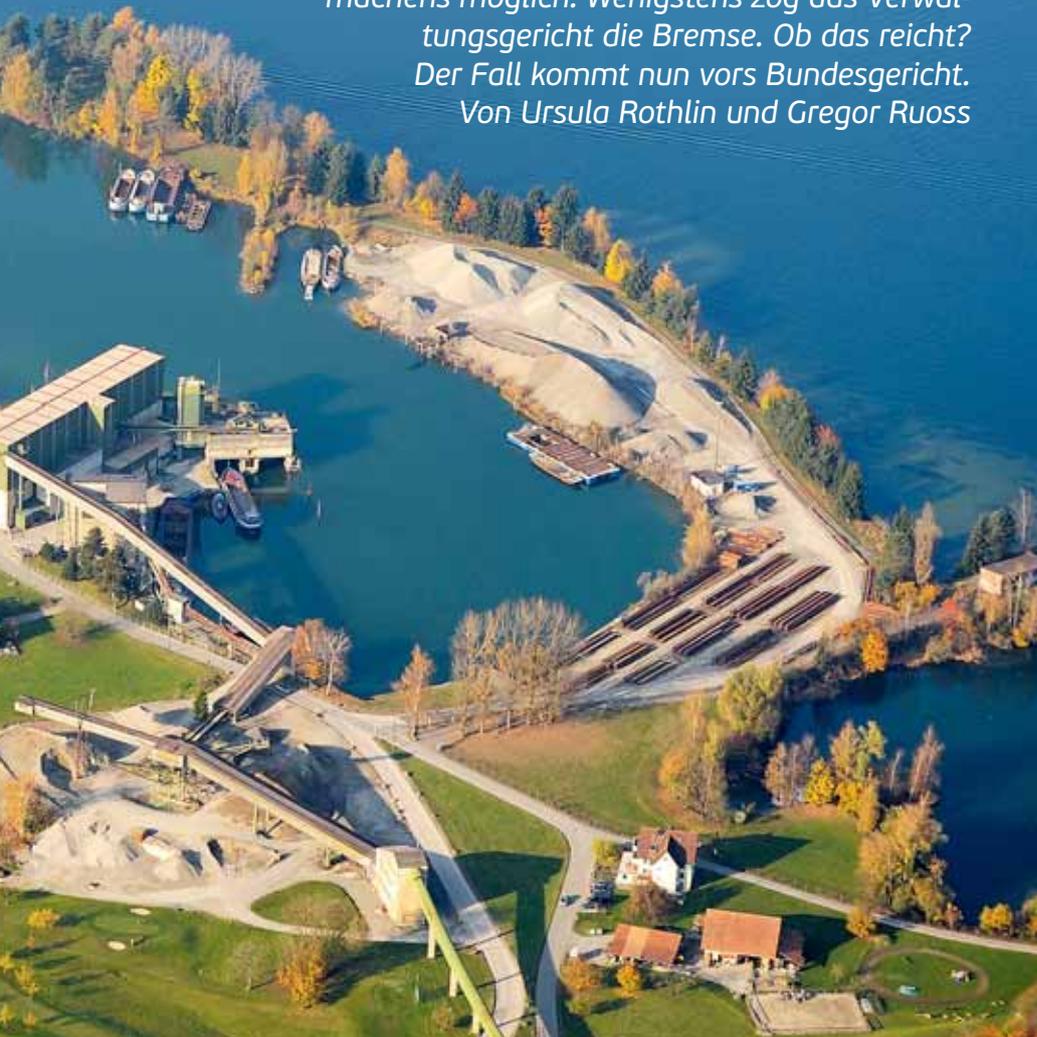


Foto: Niklaus Wächter/www.reportair.ch

Kibag möglicherweise sogar verpflichtet wäre. Immer wieder versuchten nämlich die Gegner von «Nuolen See», in die Kiesabbau-Konzessionen einzusehen. Leider ohne Erfolg: Die Schwyzer Regierung unter dem zuständigen Regierungsrat Kurt Zibung, wie auch die Gemeinde Wangen, verwehrten dies mit der fadenscheinigen Begründung, dass das Öffentlichkeitsprinzip im Kanton nur für Dokumente ab 2008 gelte.

### **Seeschüttung für Baulinienabstand**

Warum muss überhaupt See aufgefüllt werden? Im Kanton Schwyz müssen Bauten, wie auch in anderen Kantonen, einen Seeabstand von 20 Metern aufweisen.

Weil aber das Uferland der Kibag entlang ihrer Buchten zu wenig breit ist, fehlt für die geplanten Häuser der erforderliche Seeabstand. So kam man auf die – eigentlich unverfrorene – Idee, den See teilweise bis 30 Meter weit ins Wasser hinein aufzufüllen, um damit Bauland und den nötigen Seeabstand zu generieren.

### **Einzonung von See**

Somit zonte die Gemeinde Wangen mit dem Einverständnis des Kantons Schwyz rund 25 000 Quadratmeter See und rund 15 000 Quadratmeter Uferland in die Bauzone ein. Damit wurde der Kibag bei einem an dieser Lage zu erzielenden Landpreis für rund 100 Millionen Franken reiner See eingezont. Dazu addieren sich noch die Uferlandeinzonungen im Wert

von weiteren rund 60 Millionen Franken. Bei solchen Dimensionen ist es nicht verwunderlich, dass die Kibag alle Register zieht, um das wegen seiner Gewässerschutzgesetz-Verletzungen seit Jahren umstrittene Projekt doch noch durchzubringen.

### **Köder Seebadi**

Wie schaffte es die Kibag, die Gemeinde und den Kanton zu einem derartigen Geschäft zu bringen? Der Grund dürfte in einem ominösen Geschenk und in allenfalls guten Beziehungen zu den richtigen Personen liegen.

Im Gegenzug zur ungesetzlichen See-Einzonung bot die Kibag nämlich der Gemeinde eine nördlich der Bucht, im Obersee gelegene Landzunge als Geschenk an. Darauf plante sie, eine öffentliche Seebadi zu erstellen.

Mit diesem Köder vor Augen sagten im Jahr 2005 auch die Wangener Bürger Ja zum Gestaltungsplan von «Nuolen See». Dies, obwohl damit die gänzliche Verbauung der Nuoler Ufer mit Villen Tatsache werden würde, was an sich kaum im Interesse der Bevölkerung liegen dürfte.

Erstaunlich am ganzen Geschäft ist auch, dass bis heute offen ist, ob auf der dafür vorgesehenen Halbinsel wegen der Bau-, Sicherheits- und Seeabstandsvorschriften die geplante Badi überhaupt gebaut werden kann.

### **Der Gegen-Anwalt als Gehilfe**

Damit das Projekt «Nuolen See» in die Realisationsphase kommen konnte, musste Mitte 2008 zwischen der Kibag und den Gemeinden Tuggen und Wangen ein Vertrag über den weiteren Kiesabbau ausgehandelt werden.

Diesem Ansinnen aber stand die Einsprache von 30 Nuoler Bürgern gegen neue Kiesverträge entgegen. Sie liessen sich dafür vom lokalen Anwalt Linus Bruhin



▲ Baugrund für Villen, statt freier Seezugang? Nein Danke.

Foto: suze / photocase

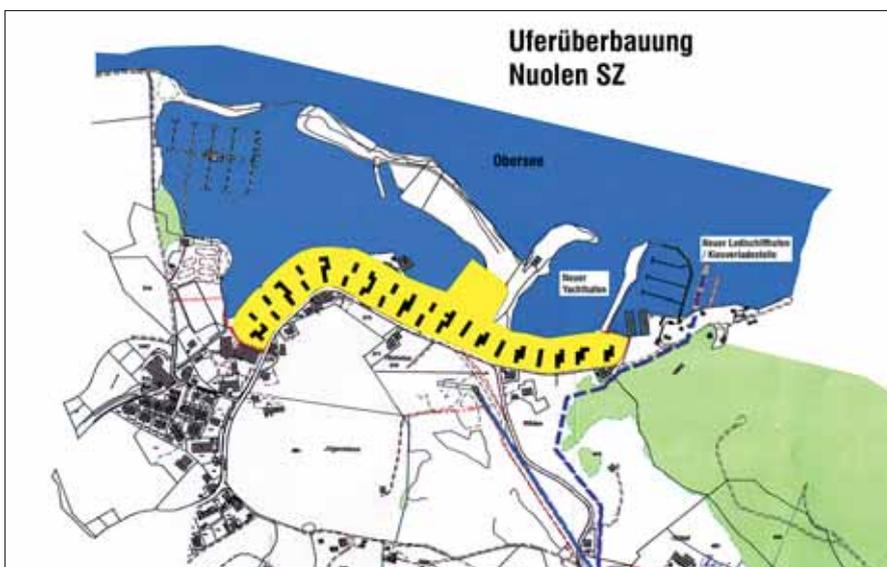
vertreten. Aber auch dieses Problem umschifften die Kibag und die Gemeinde: Ohne Wissen seiner Nuoler Klienten zog der Anwalt deren Einsprache zurück und ebnete damit den Weg zum neuen Kiesabbauvertrag. Damit war die Überbauung «Nuolen See» einen Schritt weiter.

Die lokale Gratiszeitung Obersee Nachrichten machte den krassen Fall publik. In der Folge musste der Anwalt öffentlich zugeben, dass er von der Kibag 12.000 Franken entgegengenommen hatte. Bruhin argumentierte, dies sei für seine Arbeit für die Nuoler Klienten gewesen, die ihm nun deswegen keine Anwaltsaufwände bezahlen müssten.

Erstaunlicherweise wurde der Anwalt weder von der Schwyzer Anwaltskammer noch vom Kanton gerügt oder gebüsst. Eine Strafanzeige ist noch heute hängig!

**ripa inculta!**

2009 wurde der Verein «ripa inculta! – Rettet das Ufer von Nuolen» gegründet. Er sammelte Geld und verbündete sich mit der Familie Rothlin, welche in direkter Nachbarschaft der geplanten Überbauung wohnt.



Dank der verschiedenen Enthüllungen zu diesem Fall in den Obersee Nachrichten wurde die Opposition gegen das Projekt immer grösser. Weitere Medien wurden auf «Nuolen See» aufmerksam, so der Tages-Anzeiger, der Schweizerische Beobachter und das Schweizer Fernsehen, die in der Folge über die geplanten Verstösse gegen das Schweizer Gewässerschutzgesetz in Nuolen berichteten.

◀ Der Plan zeigt, wie raumgreifend das Bauland die Ufer einnehmen wird.

### **Aqua Viva-Rheinaubund**

Die lokalen Umweltschutzorganisationen schweigen bis heute zu «Nuolen See». Anders die Gewässerschutzorganisation Aqua Viva. Ihr Präsident, Nationalrat Thomas Weibel, begann sich 2009 für das Projekt zu interessieren und begleitet seither die Opposition fachlich und rechtlich.

### **Schwyzer Regierung unbeeindruckt**

Davon unbeeindruckt bewilligte der Kanton Schwyz 2011 den Gestaltungsplan für «Nuolen See». In seiner Bewilligung stellte der Rat jedoch die Bedingung, die nötig werdenden Seeauffüllungen und Uferverbauungen müssten durch zwei Testufer simuliert werden. Kurios: Laut dem Regierungsrat müssten damit die an sich verbotenen Seeauffüllungen sogar noch simuliert werden!

Der Bau der Testufer, so der Regierungsrat in seiner Bewilligung, müsse aber dem

normalen Baubewilligungsverfahren für Neubauten unterstellt werden, was letztlich vielleicht nun doch noch die Rettung der Natur und der Seeufer sein könnte.

In einem Interview sagte Regierungsrat Kurt Zibung Mitte 2011 dazu in den Obersee Nachrichten, dank der Vorschrift zur Bewilligungspflicht werde «für die Schutzorganisationen die Grundlage geschaffen, in späteren Baubewilligungsverfahren für die Testufer einzugreifen».

### **Schwyzer Regierung lehnt Einsprache ab**

2011 reichte die Kibag ein Baugesuch zur Erstellung der Testufer ein. Die Familie Rothlin als Nachbarn und Aqua Viva erhoben Beschwerde gegen die Testufer. Der Gemeinderat von Wangen lehnte diese ab, womit das Verfahren beim Kanton landete.

Im Juni 2012 lehnte auch der Schwyzer Regierungsrat die Beschwerden ab. Er begründete die Ablehnung damit, dass Aqua Viva und die Anwohner ihre «Einwände zu einem früheren Verfahrenszeitpunkt» hätten vorbringen müssen, was in direktem Widerspruch zu den Aussagen von Regierungsrat Kurt Zibung in den Obersee Nachrichten stand. Zibung selber trat beim Entscheid des Regierungsrats in den Ausstand.

Danach folgte für die Einsprecher der Gang vor das kantonale Verwaltungsgericht.

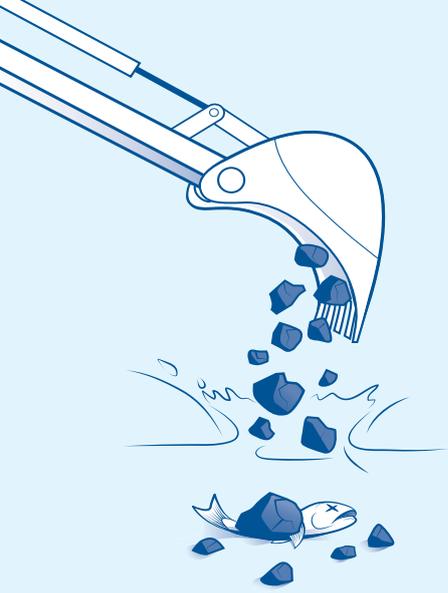
### **Es folgt das Bundesgericht**

Kurz vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe hat nun das Verwaltungsgericht als erste Schwyzer Rechtsinstanz der geplanten Überbauung eine Absage erteilt. Es kam zum Schluss, dass «Nuolen See» mit dem geltenden Gewässerschutzgesetz

▼ Die Hunzikerbucht – noch finden sich hier naturnahe, frei zugängliche Ufer.

Foto: Niklaus Wächter/www.reportair.ch





## Rechtliche Verstösse von «Nuolen See»

Ausnahmen sind nur möglich «für standortgebundene Bauten in überbauten Gebieten, wenn öffentliche Interessen eine Schüttung erfordern» oder «wenn durch das Einbringen fester Stoffe in Seen eine Flachwasserzone verbessert werden kann».

Ausserdem schreibt das Gesetz vor, dass allfällige «Schüttungen so natürlich wie möglich zu gestalten» sind, und «zerstörte Ufervegetation zu ersetzen ist».

Tatsächlich aber wären die privaten Wohnbauten der Kibag weder an diesen Standort gebunden, noch würden sie im öffentlichen Interesse liegen. Auch würden keine «Flachwasserzonen verbessert». Im Gegenteil: Mit den Schüttungen würde Bauland geschaffen. Die Aufschüttungen könnten auch niemals als «natürlich» taxiert werden.

Nach Art. 36a Abs. 3 GSchG darf der Gewässerraum nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung lautet: «Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse lie-

gende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»

Mit den geplanten Testufern und der Grossüberbauung würde der heutige Gewässerraum entgegen den strengen gesetzlichen Vorgaben verschwinden.

## Verbotenes Vernichten von Ufervegetation

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) schreibt in Art. 21: «Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.»

In Nuolen jedoch würden ganz klar Schilf und naturbelassene Ufervegetation überschüttet und vernichtet werden.

Die Nuoler Buchten sind seit 1933 offizielle Schweizer Seefläche. Das Land gehört der Kibag, der See unterliegt jedoch dem übergeordneten «Gewässerschutzgesetz» und dem «Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz».

Das «Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG)» verbietet in Artikel 39 Seeaufschüttungen. In Absatz 1 steht: «Es ist untersagt, feste Stoffe in Seen einzubringen.»

nicht zu vereinbaren sei. Es hielt fest, dass «selbst dann, wenn die geplanten Seeauffüllungen eine ökologische Verbesserung der Gewässerlandschaft erbringen würden, sich keine Aufschüttung oder Überbauung des Gewässerraums rechtfertigen würde».

Schon einen Tag nach dem Gerichtsurteil erklärte das Bauunternehmen Kibag, dass es den Fall vor das Bundesgericht bringe.

Würde nun das Bundesgericht die Beschwerden von Aqua Viva und den Nachbarn abweisen, würden dereinst in Nuolen die Bagger auffahren und ganz legal Schweizer See mit Dreck auffüllen, damit darauf Villen erstellt werden könnten.

## Schutzgebiete

Zu allem gibt es noch eine wichtige Anmerkung: Die Grossüberbauung «Nuolen See» grenzt an verschiedene nationale Schutzgebiete, nämlich an das «Schutzgebiet Zürcher Obersee» mit seinem «Vo-

gelschutzgebiet Obersee», sowie an das «nationale Schutzgebiet Buechberg» und das «nationale Naturschutzgebiet Nuoler Ried».

Auch das hielt die bisherigen Bewilligungsinstanzen in Schwyz nicht davon ab, dem an sich unvorstellbaren Projekt die nötigen Bewilligungen zu erteilen. ♦



**Gregor Ruoss**

gründete 2009 ripa inculta! Er arbeitet als Farb- und Lacklaborant in der Forschung und

Entwicklung eines Industrielackherstellers.

### Gregor Ruoss

Zeughaustrasse 15  
8853 Lachen  
g.ruoss@ripa-inculta.ch



**Ursula Rothlin**

ist Pflegefachfrau HF und Mit-Initiantin der Opposition gegen das Kibag Projekt «Nuolen

See». 2009 war sie Begründerin der «IG Nuolen natürlich!»

Als Anwohnerin betreut sie federführend die Einsprache gegen das Kibag Projekt.

### Ursula Rothlin

Seestrasse 106  
8855 Nuolen (SZ)  
nuolen-natuerlich@gmx.ch