

Aus den Erwägungen:

1. Das Baugrundstück liegt ausserhalb der Bauzonen und ist mit einem vor 1972 erstellten Einfamilienhaus, einem Garagengebäude sowie Kleinbauten und Volièren überbaut. Es grenzt im Westen an den der Limmat entlang führenden Limmatweg, im Osten an einen Golfplatz und im Übrigen an mit einzelnen Kleinbauten überbaute Grundstücke. Die Rekurrierenden planen den Abbruch sämtlicher Bauten auf dem Baugrundstück und die Erstellung eines Ersatzbaus für das Wohnhaus. Das Garagengebäude soll durch ein grösseres ersetzt werden.

Die Baudirektion Kanton Zürich verweigerte die raumplanungsrechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben wegen überwiegender entgegenstehender öffentlicher Interessen, wobei sie insbesondere auf einen kantonalen Richtplaneintrag verweist, gemäss welchem das Baugrundstück im Perimeter «Gewässerrevitalisierung» liegt. (...)

2. Die Rekurrierenden bringen zur Begründung des Rekurses vor, in der Revitalisierungsplanung werde der hier fragliche Bereich nicht priorisiert. Da die Kantone gemäss Gewässerschutzverordnung ihre Revitalisierungsplanung alle zwölf Jahre für einen Zeitraum von 20 Jahren erneuerten, erfolge in den nächsten zwölf Jahren keine konkrete Planung einer Revitalisierung im hier in Frage stehenden Abschnitt der Limmat, sondern lediglich eine Überprüfung der bisherigen Festlegungen. Ein vergrösserter Gewässerraum ergebe sich mithin frühestens nach Ablauf von zwölf Jahren, wenn die festgesetzte Priorisierung für den vorliegenden Bereich abgeändert und eine konkretisierte Planung umgesetzt würde. Es sei rechtsirrtümlich, dass ein vergrösserter Raumbedarf auch ohne konkretes Wasserbauprojekt und ohne definitiv festgelegten Gewässerraum für einen solchen Zeithorizont gesichert werden dürfe. Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegengehalten würden, seien innert längstens drei Jahren zu erlassen (§ 235 PBG). Auch Planungszonen, welche bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehren verböten, die der im Gange befindlichen Planung widersprächen, könnten für längstens drei Jahre festgesetzt und um maximal zwei Jahre verlängert werden (§ 346 PBG). Festlegungen im lediglich behördenverbindlichen Richtplan bedürften der Umsetzung in der Nutzungsplanung. Die Sicherung eines Gewässerraumes für eine Revitalisierung setze voraus, dass aufgrund der Nutzungsplanung Art und Umfang der Revitalisierungsmassnahme mindestens ansatzweise bekannt seien. Vorliegend sei lediglich bekannt, dass sich das Baugrundstück in einem Abschnitt befinde, der allenfalls in zwölf oder 20 Jahren revitalisiert werde. Als lex specialis gingen die Plansicherungsinstitute gemäss §§ 234 und 346 PBG den wichtigen Anliegen der Raumplanung im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG vor. Wenn die allgemein behaupteten öffentlichen Interessen in einer konkretisierten Planung umgesetzt werden müssten, könnten sie einem Bauvorhaben daher nur innert einer Maximalfrist von fünf Jahren entgegengehalten werden. Vorliegend sei im Planungshorizont von 20 Jahren keine Konkretisierung der Revitalisierung vorgesehen. Die Bauverweigerung

lasse sich aufgrund der nunmehr festgesetzten Revitalisierungsplanung nicht halten.

Dem hält die Baudirektion Kanton Zürich entgegen, der Eintrag im Richtplan habe zur Folge, dass die darin festgehaltenen Interessen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung und der Aufwertung für die Erholungsnutzung auch unabhängig von einem Eintrag in der Revitalisierungsplanung gesichert werden müssten. Die Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer gemäss Gewässerschutzgesetzgebung sei eine planerische Sicherung des Raumes, die unabhängig von einem konkreten Wasserbauprojekt vorzunehmen sei. Die Idee der Sicherung des Raumbedarfes sei gerade die, den Gewässern langfristig den Raum zu sichern, der nötig sei für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes, der natürlichen Funktionen und der Gewässernutzung. Aufgrund der Gewässerschutzinteressen reiche der minimale Gewässerraum für den fraglichen Abschnitt nicht aus; es müsse ein Gewässerraum von mindestens 140 m gesichert werden. (...)

4.1 Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Die Raumplanungsverordnung (RPV) bestimmt sodann in Art. 43a lit. e dass Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG nur erteilt werden dürfen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

4.2 Die Baudirektion Kanton Zürich führt als überwiegendes öffentliches Interesse, welches dem Ersatzbau entgegensteht, den Richtplaneintrag an, gemäss welchem das Baugrundstück in einem Gewässerrevitalisierungsgebiet liegt. Damit hat sie entgegen den Vorgaben von Art. 24c Abs. 5 RPG und Art. 43a lit. e RPV keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Vielmehr hat sie einzig auf öffentliche Interessen verwiesen, diese in der angefochtenen Verfügung jedoch weder gewichtet noch gegen die privaten Interessen der Rekurrierenden abgewogen. Faktisch kommt diese Rechtsanwendung einem absoluten Veränderungsverbot im Nahbereich von Gewässern, insbesondere in solchen Gebieten, welche in der Richtplanung für die Gewässerrevitalisierung vorgesehen wurden, gleich. Mit ihrer Verweigerung setzt die Baudirektion letztlich einen Art. 24c RPG nicht bekannten absoluten Verweigerungsgrund («Lage im Revitalisierungsgebiet»). Dies steht im Widerspruch zur Gesetzeslage und der dazu entwickelten gerichtlichen Praxis, hätte die Vorgehensweise der Baudirektion Kanton Zürich doch zur Folge, dass jede Interessenabwägung im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG bzw. Art. 43a lit. e RPV von vornherein entfielen und die erweiterte Besitzstandsgarantie bei Bauten ausserhalb der Bauzone in der Nähe von Fliessgewässern mit noch nicht festgelegtem Gewässerraum bzw. ausstehendem Revitalisierungsprojekt nie zur Anwendung käme.

Das Baurekursgericht hat im in BEZ 2014 Nr. 13 publizierten Entscheid BRGE III Nr. 0117/2013 vom 25. September 2013 bekräftigt, dass bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen selbst dann eine Interessenabwägung gemäss Raumplanungsgesetz bzw. Raumplanungsverordnung vorzunehmen ist, wenn die zu verändernde Baute im Gewässerraum (gemäss Übergangsbestimmungen) liegt. Dies in Übereinstimmung mit dem Erläuternden Bericht zur Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung vom 2. April 2011 des Bundesamts für Umwelt (BAFU; nachfolgend: Bericht BAFU; <http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/22911.pdf>), wonach die Frage, inwieweit bestehende nicht landwirtschaftliche Anlagen ausserhalb der Bauzonen baulich oder bezüglich deren Nutzung verändert werden dürfen, sich nach den diesbezüglichen Bestimmungen (Art. 24 ff. sowie Art. 37a) des Raumplanungsgesetzes richtet (Bericht BAFU, S. 15). Anders als beim in jenem Fall zu beurteilenden Bauvorhaben, bei dem mit Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) eine spezielle – keine Interessenabwägung vorsehende – Bestimmung über den Bestandesschutz von Bauten im Gewässerraum alternativ zur Anwendung hätte kommen können, ist in casu die Bewilligungsfähigkeit einzig gestützt auf das Raumplanungsgesetz zu beurteilen.

Demnach ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen.

5.1 Die Baudirektion Kanton Zürich führt als überwiegendes öffentliches Interesse, welches dem Ersatzbau entgegensteht, den Richtplaneintrag an, gemäss welchem das Baugrundstück in einem Gewässerrevitalisierungsgebiet liegt. Zudem verweist sie auf den bis Ende 2018 festzusetzenden Gewässerraum, welcher wohl 140 m betragen werde.

5.2 Die Revitalisierung von Gewässern liegt unbestrittenermassen im öffentlichen Interesse. Vorliegend wird diesem Interesse durch den Eintrag im Richtplan Ausdruck verliehen. Im Rahmen der kantonalen Revitalisierungsplanung wurde die Revitalisierung des betroffenen Abschnitts als von mittlerem Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand eingestuft (vgl. Anhang 6 zum Technischen Bericht zur Revitalisierungsplanung Kanton Zürich; <http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/wasser/planungen/revitalisierung.html>). Dem Anhang 7 lässt sich zudem entnehmen, welche Gewässerabschnitte in einem Zeithorizont von 20 Jahren revitalisiert werden sollen. Der hier betroffene Abschnitt der Limmat ist dort nicht verzeichnet, mit anderen Worten ist in den nächsten 20 Jahren nicht mit Revitalisierungsmassnahmen zu rechnen. Erst in zwölf Jahren ist die Revitalisierungsplanung für weitere 20 Jahre zu erneuern (Art. 41d Abs. 4 der Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Ob dannzumal eine Priorisierung dieses Abschnitts der Limmat erfolgt, ist völlig offen, zumal Art. 41d Abs. 2 GSchV festlegt, dass Revitalisierungen vorrangig vorzusehen sind, wenn deren Nutzen für die Natur und Landschaft gross ist (lit. a), im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand gross ist (lit. b) oder durch das Zusammenwirken mit anderen Massnahmen zum Schutz der natürlichen Lebensräume oder zum Schutz vor Hochwasser vergrössert wird (lit. c). Angesichts dieser Vorgaben wiegt das öffentliche Interesse an der Revitalisierung der Limmat nicht besonders schwer.

Gemäss dem Bericht BAFU ist indes nicht damit zu rechnen, dass bei einer der nächsten Anpassungen der Revitalisierungsplanung ein Projekt für den betroffenen Abschnitt der Limmat vorgesehen sein wird, ist doch gemäss dem Bericht BAFU die Revitalisierung prioritärer Gewässer innert dreier Generationen das Ziel (S. 5). Nicht prioritäre Gewässer (-abschnitte) wie der vorliegend zu beurteilende werden also aller Voraussicht nach noch lange auf eine Revitalisierung warten müssen. Es kommt hinzu, dass gemäss einer Medienmitteilung der Baudirektion Kanton Zürich vom 23. Juni 2015 die Rückversetzung eines Gewässers in den natürlichen Zustand das Einverständnis des Grundeigentümers voraussetzt. Sollte der Kanton dereinst also tatsächlich ein konkretes Projekt initiieren, müssten die Rekurrierenden (oder ihre Rechtsnachfolger) einverstanden sein, damit eine Revitalisierung vorgenommen würde.

5.3 Zum noch festzulegenden Gewässerraum ist darauf hinzuweisen, dass in den Übergangsbestimmungen zur Revision der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 ausdrücklich festgehalten ist, dass, solange der Gewässerraum nicht festgelegt wurde, die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite gelten (Abs. 2 lit. b). Sowohl das bestehende Gebäude als auch der geplante Ersatzbau befinden sich ausserhalb dieses übergangsrechtlichen Gewässerraums. Die Regelung in den Übergangsbestimmungen ist abschliessend. Die dort festgelegten Masse gelten bis zur Festlegung des definitiven Gewässerraums; für eine weitere Ausdehnung des Anwendungsbereichs von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV besteht kein Raum. Ganz abgesehen davon stünde selbst die Lage eines Gebäudes im Gewässerraum jedenfalls ausserhalb der Bauzonen der Erteilung der nachgesuchten Bewilligung für einen Ersatzbau, wie vorstehend in Erwägung 4.2. aufgezeigt, nicht von vornherein entgegen.

Auch in der noch ausstehenden Festsetzung des Gewässerraums ist demnach kein besonders schwer wiegendes, dem Bauvorhaben widersprechendes Interesse zu erblicken.

Diesen öffentlichen Interessen einschliesslich der Anliegen der Raumplanung steht das private Interesse der Rekurrierenden an einem grundsätzlich zulässigen Ersatz ihres Wohnhauses gegenüber. Dieses Interesse ist durch die in der Bundesverfassung statuierte Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geschützt und wiegt daher entsprechend schwer. Es vermag die deutlich weniger schwer wiegenden öffentlichen Interessen allemal zu überwiegen.

Nicht unmassgeblich zu diesem Resultat trägt bei, dass das Baugrundstück auch bei einer Verweigerung der Bewilligung nicht unüberbaut wäre. Es ist mit einem Bestandesschutz geniessenden Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden überstellt. Diese können unabhängig vom Ausgang dieses Bewilligungsverfahrens und auch einer allfälligen Festsetzung des Gewässerraums auf dem Baugrundstück bestehen bleiben, ist doch die Beseitigung bestehender einzelner Gebäude im Gewässerraum nur in

Ausnahmefällen möglich, wenn sie die Realisierung eines wichtigen Projekts mit grosser Bedeutung für die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers oder den Hochwasserschutz verunmöglichen (Bericht BAFU, S. 15).

Insgesamt ergibt die umfassende Interessenabwägung keine wichtigen Anliegen der Raumplanung oder andere öffentliche Interessen, welche dem privaten Interesse am Ersatz des bestehenden Wohnhauses zu überwiegen vermöchten.

Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass unmittelbar aus dem Richtplaneintrag kein Bauhindernis abgeleitet werden kann; Richtpläne sind einzig behördenverbindlich (§ 19 Abs. 1 PBG). Eine grundeigentümergebundene negative Vorwirkung kann ein Richtplaneintrag, wenn überhaupt, nur dann entfalten, wenn er auf eine noch fehlende planungsrechtliche Festlegung auf der Ebene der Nutzungsplanung schliessen lässt (§ 234 PBG), womit alsdann richtigerweise eben wieder der Nutzungsplan und nicht der Richtplan die Bebauungsmöglichkeiten beschränkt. Eine solche fehlende planungsrechtliche Festlegung kann vorliegend schon deswegen nicht festgestellt werden, weil von Gesetzes wegen ein übergangsrechtlich festgelegter Gewässerraum gilt – wobei noch zu prüfen wäre, ob die Bestimmung von § 234 PBG auch Festlegungen schützt, die ihre Grundlage ausserhalb der Planungs- und Baugesetzes haben; Gewässerbaulinien (§ 96 Abs. 2 lit. b PBG) sind keine vorgesehen. Ohnehin können planungsrechtliche Festlegungen einem Bauvorhaben nur während drei Jahren entgegengehalten werden (§ 235 PBG). Ist wie hier auf Grund des in Aussicht stehenden Vorgehens (keine Revitalisierungsmassnahmen in den nächsten 20 Jahren) diese Frist von vornherein nicht einzuhalten, kann eine Vorwirkung zu keinem Zeitpunkt mehr in Frage kommen, wäre doch die Einschränkung nicht geeignet, ihr Ziel zu erreichen, und damit unverhältnismässig (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., 2010 Rz. 587 ff.).

6. Die Baudirektion Kanton Zürich hat sich in der angefochtenen Verfügung auf die Feststellungen beschränkt, dass einerseits ein Anwendungsfall von Art. 24c RPG vorliege und andererseits einer Verwirklichung des Bauvorhabens überwiegende öffentliche Interessen entgegenständen. Ob die weiteren Voraussetzungen für einen Ersatzbau gemäss Art. 24c RPG erfüllt sind, wurde nicht geprüft. Die Sache ist daher zur abschliessenden Prüfung nach Art. 24c RPG an die Baudirektion Kanton Zürich zurückzuweisen.