



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/171

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Zonenplan, Änderung Bauordnung und Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen», Zürich-Seefeld, Kreis 8

1. Zweck der Vorlage

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» schafft zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung, der gleichzeitig mit separatem Antrag dem Gemeinderat überwiesen wird, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb

- der Hafenanlage mit der dazugehörigen Hafeninfrastuktur;
- des Wassersportzentrums;
- des Gastronomieangebots;
- der Werft;
- der Wasserschutzpolizei und
- der Parkanlage auf dem heutigen Areal der Wasserschutzpolizei.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» zuzustimmen.

2. Koordination mit weiteren Planungen

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Antrag zur BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wird dem Gemeinderat der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit separatem Antrag zur Festsetzung überwiesen.

Die Vorlage zur Bewilligung des Projektierungskredits für den Ersatzneubau der Hafenanlage und den Neubau des Wassersportzentrums erfolgt ebenfalls gleichzeitig mit separatem Antrag an den Gemeinderat.

Nach der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans und der BZO-Teilrevision durch den Gemeinderat erfolgt vom Stadtrat der Antrag an den Kanton zum Erlass der Festlegung des Gewässerraums für den vom öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» betroffenen Abschnitt des Zürichsees.

3. Von der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» betroffene Grundstücke

Die BZO-Teilrevision umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. Teil RI5122, RI5123, RI5124, einen Teil von RI5125 sowie die Strassenparzelle (Bellerivestrasse) Kat.-Nr. RI4980. Bei den Grund-

2/9

stücken handelt es sich um im See aufgeschüttete Grundstücke und damit um Konzessionsland des Kantons Zürich. Die Seeparzelle ist nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision.

Die von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke sind alle im Eigentum der Stadt Zürich.

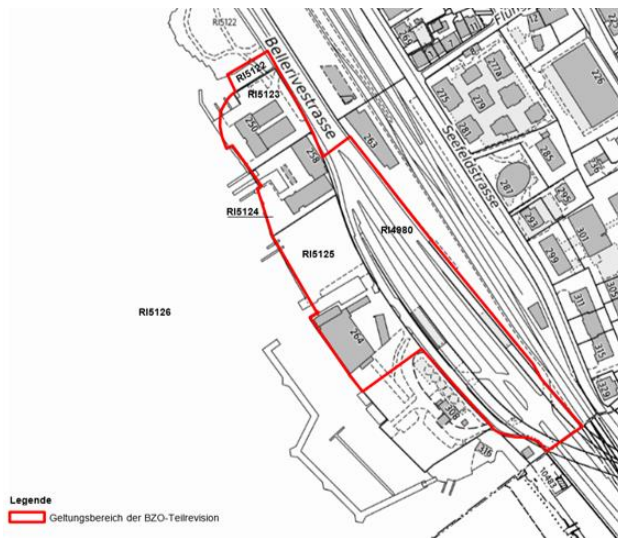


Abb. 1: Übersichtsplan mit den von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücken

4. Ausgangslage

Im Jahr 2009 haben Stadt und Kanton das in gemeinsamer Planung erarbeitete «Leitbild Seebecken» verabschiedet (revidiert 2018). Gemäss «Leitbild Seebecken» ist im Raum Tiefenbrunnen eine neue Hafenanlage zu erstellen mit dem Ziel, die Bootsplätze im Hafen Tiefenbrunnen zu konzentrieren und damit das Seebecken zu entlasten. Es soll ein attraktiver Ort für die Öffentlichkeit mit neuer Hafenanlage, Wassersportzentrum, öffentlich nutzbarem Gastronomieangebot sowie für Veranstaltungen entstehen.

Die Vorhaben «Wassersportzentrum mit Hafen» und der «Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei (WAPO)» sind im kantonalen Richtplan aufgeführt.

Auf der Basis des «Leitbilds Seebecken» wurde im Jahr 2009 eine Testplanung gestartet, deren Ergebnis im Masterplan «Marina Tiefenbrunnen» von 2010 festgehalten wurde.

2013 übertrug der Stadtrat dem Projektstab Stadtrat (PSS) den Auftrag, eine private Finanzierung der Marina Tiefenbrunnen zu prüfen. Nach ersten Abklärungen des PSS wurde der PSS im Jahr 2014 mit der Gesamtprojektleitung für die Planung des Wassersportzentrums mit Hafen und mit der Investorensuche beauftragt. Die Projektentwicklung für die Planung eines Hafens mit Wassersportzentrum im Raum Tiefenbrunnen wurde somit von der Stadt mit Unterstützung privater Investoren weiter vorangetrieben. Die Trägerschaft (Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen, EGMT) bestand aus der Stadt, dem Zürcher Segel Club, dem Zürcher



Yacht Club, dem Segel-Club Enge, der KIBAG sowie der Versicherungsgenossenschaft «Die Mobilier». Der Gemeinderat wird voraussichtlich im Jahr 2024 darüber befinden, ob das Projekt von der Stadt abgekauft werden soll. Nach Übernahme des Projekts durch die Stadt wird die bisherige Trägerschaft aufgelöst.

Im Jahr 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung eines gegenüber dem Masterplan «Marina Tiefenbrunnen» reduzierten und somit finanzierbaren Projekts erstellt. Neben der generellen Hafengeometrie wurde in der Machbarkeitsstudie eine rund 17 m breite, öffentlich zugängliche Mole mit Gastronomie sowie eine Verschiebung der Gebäude der Wasserschutzpolizei (WAPO) auf das Areal der heutigen Werft vorgeschlagen.

Eine Verschiebung der WAPO ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden öffentlichen Parkanlage am See. Der Seeuferweg zum Bahnhof Tiefenbrunnen kann damit direkt am See durch die Parkanlage geführt werden. Die Fusswegverbindung vom Bahnhof Tiefenbrunnen bis zum neuen Hafen wird gegenüber heute wesentlich aufgewertet. Für das Quartier und die Öffentlichkeit entsteht mit der Parkerweiterung und dem neu gestalteten Seeuferweg ein erheblicher Mehrwert.

Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie erfolgten in den Jahren 2017/18 die Machbarkeitsstudie für die Verschiebung der WAPO mit allfälliger Integration einer privaten Werft und der Wettbewerb «Marina Tiefenbrunnen». Das Ergebnis der Planungen ist im Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» dargestellt. Das Richtprojekt dient als Grundlage sowohl für die BZO-Teilrevision als auch den öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen».

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» erfasst nur die Flächen an Land. Im See werden keine nutzungsplanerischen Festlegungen getroffen. Die Anlagen im See werden planungsrechtlich im öffentlichen Gestaltungsplan festgesetzt.

Bauten und Anlagen bedürfen, da sie sich auf aufgeschüttetem Seegrund befinden, im Rahmen des Baubewilligungsverfahren einer Konzession. Grundlage für die Erteilung der Konzession für die geplanten Bauten und Anlagen ist das Wasserwirtschaftsgesetz (WWG, LS 724,11). Für die Erteilung der wasserrechtlichen Konzessionen der im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungen ist das Amt für Wasser, Energie und Landschaft (AWEL) zuständig (Ziff. 1.6.3 Anhang Bauverfahrensverordnung, LS 700.6).



Abb. 2: Richtprojekt «Marina Tiefenbrunnen», Volumenmodell, Endausbau (Quelle: WALDRAP GmbH)

5. Gegenstand der BZO-Teilrevision

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» beinhaltet die Änderung des Zonenplans, die Änderung der Bauordnung (Art. 4 Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen») und den Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen».

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100) ist das von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffene Gebiet der Freihaltezone F zugeteilt. Für die planungsrechtliche Sicherung des Projekts müssen die Parzellen, auf denen der Gestaltungsplan Hochbauten festlegt, sowie die massgeblichen Erschliessungsflächen in die Zone für öffentliche Bauten (Oe3, Empfindlichkeitsstufe III) eingezont werden.

Im Bereich der heutigen Gebäude der Wasserschutzpolizei bzw. wo die nördlich davon liegende, bestehende öffentliche Parkanlage am See im Sinne des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» erweitert wird, wird die bestehende Freihaltezone F einer Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugewiesen. Die Gebäude der Wasserschutzpolizei geniessen in der Freihaltezone FP Besitzstandsgarantie bzw. sind auch mittels Gestaltungsplan in ihrem Bestand gesichert.

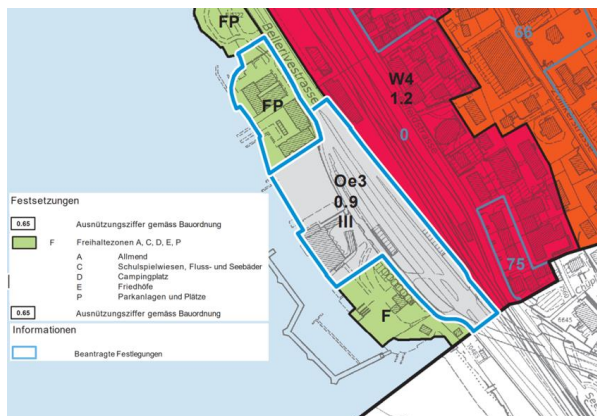


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan mit beantragten Festlegungen

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Zone für öffentliche Bauten Oe3 befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Erholungsgebiet direkt am Zürichsee. Vorhaben in diesem Bereich haben deshalb besondere Rücksicht auf diese Gegebenheiten zu nehmen und sind zudem mit den übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem Leitbild Seebecken abzustimmen.

Aufgrund der Lage am See besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, diese Anforderungen mit einem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden zu sichern. Das Gebiet «Marina Tiefenbrunnen» wird deshalb mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) belegt. Die räumliche Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt mit dem Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Marina Tiefenbrunnen». Mit der Gestaltungsplanpflicht für die «Marina Tiefenbrunnen» soll die Einhaltung der richtplanerischen Nutzungsvorgaben grundeigentümergebunden gesichert werden. Ausserdem soll der besonderen Lage am See mit erhöhten Anforderungen an die bauliche und landschaftliche

Einordnung Rechnung getragen werden. Die Gestaltungsplanpflicht nimmt direkt Bezug auf die richtplankonforme Nutzung und fordert i. S. v. § 48 Abs. 3 PBG eine städtebaulich und landschaftlich besonders gute Einordnung von zukünftigen Neubauten ein. Die Gestaltungsplanpflicht umfasst nur diejenige Fläche der neuen Zone für öffentliche Bauten Oe3, die für die Realisierung des Vorhabens «Marina Tiefenbrunnen» benötigt wird. Sie wird mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen», der dem Gemeinderat zeitgleich, aber mit separatem Antrag zur Festsetzung überwiesen wird, erfüllt.

Für die öffentlichen Erschliessungsflächen inklusive Bahnanlage wird keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

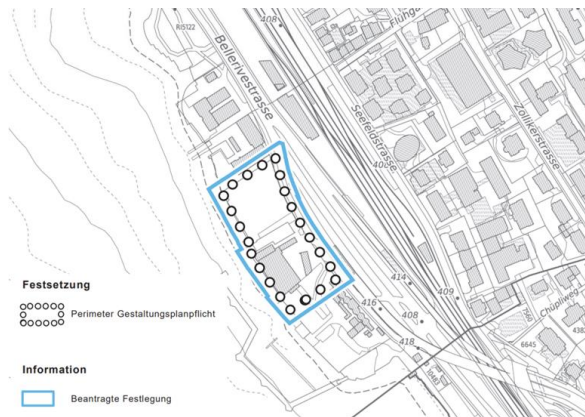


Abb. 4: Ausschnitt Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht mit beantragten Festlegungen

Der Zürichsee ist im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) mit dem Eintrag KSO-32.00 «Landschaftsschutzobjekt Zürichsee» verzeichnet. In der vom Geltungsbereich des Gestaltungsplans betroffenen Seeparzelle (Kat.-Nr. RI5126) befinden sich auch zwei Teilflächen des Naturschutzobjekts KSO-45.16 «Flachwasserzone, Ufermauern Zürichsee». Gemäss Amtsbericht des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements vom 4. Juni 2020, werden die Landschaftsschutzobjekte KSO-32.00 und KSO-45-16 vom Gestaltungsplan nicht tangiert.

Mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» und der Festlegung des Gewässerraums «Marina Tiefenbrunnen» werden die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für die Realisierung des Wassersportzentrums mit Hafen, der öffentlich zugänglichen Restauration, des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei, der privaten Werft sowie schliesslich für die Erweiterung der öffentlichen Parkanlage am See.

6. Mehrwertausgleich

Entsteht mit einer Planungsmassnahme ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, so wird nach Massgabe der Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) und der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) eine Mehrwertabgabe erhoben.



Mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wird ein Teil der heute geltenden Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten (Oe3) eingezont. Mehrwertabgaben bei Neueinzonungen fallen nach § 2 Abs. 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in die Zuständigkeit des Kantons. Somit wird die Mehrwertabgabe vom Kanton berechnet und erhoben.

Die durch die kantonale Verfahrensstelle ermittelte Mehrwertprognose (Mehrwertprognose, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, vom 27. März 2023) beruht auf schematischen Annahmen und Erfahrungswerten. Das Ergebnis der nach der Festsetzung der Planungsmassnahme durch den Gemeinderat vorzunehmenden, differenzierteren Bewertung kann erheblich von der Prognose abweichen, da in der Prognose die Konzessionsgebühren noch nicht berücksichtigt wurden. Die differenzierte Mehrwertermittlung erfolgt ebenso durch die kantonale Verfahrensstelle.

Mehrwertprognose

– Betroffene Fläche (ohne Strassenfläche)	6 932 m ²
– Prognostizierter Mehrwert	8 679 850 Fr.
– Kantonaler Mehrwertabgabesatz	20 %
– Prognostizierte Mehrwertabgabe	1 735 970 Fr.

Für das Strassengrundstück (Kataster-Nummer RI4980) ist keine Mehrwertprognose zu erstellen. Für Planungsmassnahmen, die auf Strassenflächen erfolgen, erhebt der Kanton keine Mehrwertabgabe.

7. Gewässerraumfestlegung

Der Gewässerraum am Zürichsee wird im Bereich des Gestaltungsplangebiets «Marina Tiefenbrunnen» nach den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen festgelegt. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen», jedoch in einem separaten Verfahren nach den in §§ 15 a ff. Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, AS 724.112) beschriebenen Verfahrensschritten.

Im nutzungsplanerischen Verfahren legt die Baudirektion des Kantons Zürich den Gewässerraum mit Verfügung fest. Die Festlegung wird vom Stadtrat bei der Baudirektion beantragt. Der Antrag zur Festlegung erfolgt gleichzeitig mit dem Genehmigungsantrag zum öffentlichen Gestaltungsplan und der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen». Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Gegenstand der vom Gemeinderat festzusetzenden Vorlage.

7/9

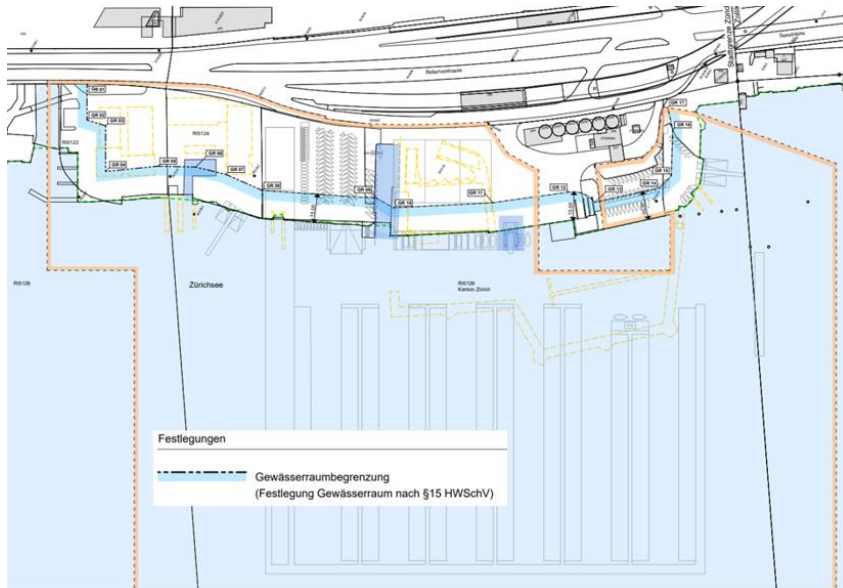


Abb. 5 Situation Festlegung Gewässerraum «Marina Tiefenbrunnen»

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentlichen Auflagen gemäss § 7 PBG von BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» und öffentlichem Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» sowie die öffentliche Auflage der Gewässerraumfestlegung gemäss § 15 c Hochwasserschutzverordnung (HWSchV, LS 724.112) fanden gleichzeitig vom 26. August 2020 bis 27. Oktober 2020 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde die Nachbargemeinde Zollikon zur Anhörung eingeladen.

Während der Auflage ging zur BZO-Teilrevision eine Einwendung mit einem Antrag ein. Beantragt wird die Ausdehnung der Gestaltungsplanpflicht auf die Seefläche und somit in Abstimmung mit dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen». Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. Beim See handelt es sich um ein Gewässer, das unter kantonaler Hoheit steht. Die Bewilligung bzw. Konzessionierung von Bauten und Anlagen im See erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des WWG. Der Einbezug des Sees in den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» dient vornehmlich der Koordination zwischen den Verfahren der landseitigen Nutzungsplanung, der Umweltverträglichkeitsprüfung für die Hafenanlage und der Bewilligung/ Konzession für die baulichen Anlagen im See.

Die BZO trifft keine Festlegungen im See. Die Gestaltungsplanpflicht gehört zu den nutzungsplanerischen Festlegungen der BZO. Somit wird nur das Areal auf dem Land in die Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.

Die Einwendung und die dazugehörige Stellungnahme sind im Bericht zu den Einwendungen festgehalten.



9. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der erste Entwurf der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wurde dem Kanton Zürich am 12. Dezember 2018 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die in der Vorprüfung vom 2. April 2019 beantragte Gestaltungsplanpflicht wurde aufgenommen. Die bereinigte Fassung wurde vom 26. August 2020 bis 27. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der überarbeitete Entwurf der BZO-Teilrevision dem Kanton zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Schreiben vom 26. Juli 2022.

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurden keine Änderungsanträge gestellt.

10. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt folgendes: Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

11. Schlussbemerkungen

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» ist mit den Grundsätzen der Raumplanung, den Sachplänen und Konzepten des Bundes, dem Planungs- und Baugesetz sowie den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans vereinbar.

Die BZO-Teilrevision schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen». Mit der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht können die im kantonalen Richtplan verankerten Ziele der Gebietsplanung Nr. 8 (Wassersportzentrum Tiefenbrunnen Zürich) qualitativ umgesetzt und grundeigentümergebunden gesichert werden.

Zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan und der Gewässerraumfestlegung «Marina Tiefenbrunnen» schafft die BZO-Teilrevision die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die gemäss kantonalem Richtplan und dem Leitbild Seebecken erwünschte qualitätsvolle Entwicklung bzw. für die Realisierung eines Wassersportzentrums mit Hafen und des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei mit Werft.

Die genannten Vorhaben – zusammen mit der Vergrößerung des bestehenden öffentlichen Parks am See – sind das Resultat mehrerer sorgfältig durchgeführter Planungsprozesse für die jeweiligen Bauten und Anlagen. In diesen Planungsprozessen hat neben einer qualitätsvollen Gestaltung der erwähnten Vorhaben eine Verbesserung der heutigen Situation durch das Zusammenführen der Nutzungen und das Schaffen öffentlich zugänglicher Uferbereiche eine zentrale Rolle gespielt. Ausserdem werden mit dem Gestaltungsplan die Bootsplätze an einem Ort konzentriert und damit empfindliche Seeuferbereiche im Zürcher Seebecken entlastet.

Durch die Konzentration der Hochbauten im zukünftigen Hafenal und der damit verbundenen Verlagerung der Wasserschutzpolizei kann eine rund 6000 m² grosse Erweiterung der



9/9

bestehenden öffentlichen Parkanlage am See geschaffen werden (Areal neu festgesetzte Freihaltezone FP). Mit dieser Massnahme kann ein heute bebauter Uferabschnitt öffentlich zugänglich gemacht und begrünt werden.

Die BZO-Teilrevision mit der Gestaltungsplanpflicht ermöglicht eine städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung. Die Gestaltungsplanpflicht wird mit dem öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» erfüllt.

Den im kantonalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen wird entsprochen. Es stehen wie im Erläuterungsbericht dargelegt keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», bestehend aus Zonenplanänderung Mst. 1:1000, Änderung der Bauordnung (Art. 4 Gestaltungsplanpflicht) und Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht Mst. 1:1000 (Beilagen 1–3), wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Dem Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage 4 wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums

- 5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 5) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti