



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/170

### **Amt für Städtebau, öffentlicher Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen», Zürich-Seefeld, Kreis 8**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung schafft zusammen mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», die 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, dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» zuzustimmen.

#### **2. Koordination mit weiteren Planungen**

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

Der Antrag zur Bewilligung des Projektierungskredits für den Ersatzneubau der Hafenanlage und den Neubau des Wassersportzentrums erfolgt ebenfalls zeitgleich 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. Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen»**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» befindet sich zwischen der Bellerivestrasse und dem Seeufer, unmittelbar an der Zürcher Stadtgrenze zu Zollikon im Quartier Seefeld (Kreis 8). Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. RI5123 und RI5124 (Wasserschutzpolizei) sowie Teile der Parzellen RI5125 (Werft) und RI5126 (See).



2/18

Die landseitigen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI5125 bestehen Baurechte für die Werft (Ganz Yachting AG, Laufzeit bis 2030) und die KIBAG AG (Laufzeit bis 2045).

Das Seegrundstück liegt in der Hoheit des Kantons Zürich.



Abb. 1: Übersicht mit Gestaltungsplanperimeter (rot) und der heutigen Nutzungen im Gebiet der «Marina Tiefenbrunnen»

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans erstreckt sich über jene Fläche, die für die Entwicklung des Hafens (Bootsliegeplätze an Land und im Wasser), der dazugehörigen Infrastrukturbauten sowie für den Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei benötigt wird.

#### 4. Massgebliches Verfahren

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Marina Tiefenbrunnen umfasst neben den städtischen Landparzellen auch Seefläche, die unter der Hoheit des Kantons steht (§ 5 Abs. 2 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG, LS 724.11]).

Das Wassersportzentrum Tiefenbrunnen ist im kantonalen Richtplan, Kapitel öffentliche Bauten und Anlagen, aufgeführt (Kapitel 6.5-2, Nr. 8). Für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder regionalen Richtplan enthalten sind, setzt grundsätzlich der Kanton Gestaltungspläne fest (§ 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Nach Kapitel 6.1.2 des kantonalen Richtplans kann die Kompetenz für die im Richtplan enthaltenen Vorhaben im Einzelfall an die Standortgemeinde abgetreten werden, wenn die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Die Realisierung des Wassersportzentrums Tiefenbrunnen ist zur kantonalen Aufgabenerfüllung nicht notwendig. Die Baudirektion hat deshalb mit Schreiben vom 16. Januar 2017 die Erarbeitung des Gestaltungsplans an die Stadt delegiert.



3/18

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im See schränkt die Hoheitsrechte des Kantons nicht ein. Grundlage für die Erteilung der Konzession für die geplanten Bauten und Anlagen ist das Wasserwirtschaftsgesetz. Für die Erteilung der 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). Das AWEL wurde frühzeitig in die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» einbezogen. Auf diese Weise sowie im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans kann der Kanton die Wahrung seiner Hoheitsrechte auf dem See sicherstellen.

Der Einbezug des Sees in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans dient auch der Koordination zwischen dem Nutzungsplanungs- und dem anschliessenden Baubewilligungsverfahren.

Koordinationsfunktion erfüllt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im See insofern, als der Gestaltungsplan detaillierte, projektbezogene Festlegungen für die Nutzungen und Bauten im See trifft, die einen wesentlichen Teil des Wassersportzentrums Marina Tiefenbrunnen mit Hafen betreffen und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den entsprechenden Bauten an Land stehen.

Wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf Raum und Umwelt ist es erforderlich, die Grundlagen für die Realisierung des Wassersportzentrums mit Hafen in einem Nutzungsplanungsverfahren zu schaffen. Mit dem Einbezug des Sees in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird nicht nur eine gegenüber einer blossen Konzessionserteilung umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung, sondern auch eine maximale demokratische Mitwirkung der Standortgemeinde gewährleistet, sind doch der Gemeinderat und im Fall des Referendums die Zürcher Stimmberechtigten für die Festsetzung des Gestaltungsplans zuständig (Art. 56 Abs. 1 lit. c i. V. m. Art. 36 f. Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Für die Realisierung des Hafens ist wegen der Anzahl Bootsplätze eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen (Ziff. 13.3 im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV, SR 814.011]). Die UVP ist in einem möglichst frühen Verfahrensstadium vorzunehmen. Die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans dient als massgebliches Leitverfahren (§ 1 Abs. 2 Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [EV UVPV, LS 710.5]).

## **5. 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.

Das Wassersportzentrum mit Hafen und der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei (WAPO) sind im kantonalen Richtplan aufgeführt.



4/18

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 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 wurde somit ab 2017 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».

Im Jahr 2016 erarbeiteten die E2A Architekten Zürich im Auftrag des Amtes für Städtebau eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung eines reduzierten, finanzierbaren Projekts. Neben der generellen Hafengeometrie wird in der Machbarkeitsstudie eine rund 17 m breite, öffentlich zugängliche Mole mit Gastronomie sowie eine Verschiebung der Gebäude der WAPO auf das Areal der heutigen Werft vorgeschlagen.

Die Verschiebung der WAPO ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden, nördlich der WAPO liegenden Freifläche und schafft damit, nebst einer zusätzlichen Freifläche am See, eine attraktive Verbindung zum Bahnhof Tiefenbrunnen. Für das Quartier und die Öffentlichkeit entsteht mit der neuen Freifläche ein erheblicher Mehrwert.

Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie erfolgten in den Jahren 2017/18 die Machbarkeitsstudie für die Verschiebung der WAPO unter allfälligem Einbezug einer privaten Werft und der Wettbewerb «Marina Tiefenbrunnen». Das Ergebnis der Planungen ist im Richtprojekt zusammengeführt, das die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» bildet und dem Gestaltungsplan beigelegt ist.



Abb. 2: Visualisierung Siegerprojekt EMERGENCE, WALDRAP AG Zürich, öffentliche Mole (©ZUEND, Zürich)

Die Realisierung des Vorhabens wird in Etappen erfolgen. Die voraussichtlich erste Etappe beinhaltet das Wassersportzentrum mit Hafen. Eine weitere Etappe wird die Realisierung des Ersatzneubaus der WAPO, der privaten Werft und der Parkerweiterung beinhalten.

Die Etappe «Wassersportzentrum mit Hafen» umfasst im Wesentlichen den Neubau einer öffentlich zugänglichen Hafenanlage mit den see- und landseitigen Boots- und Liegeplätzen, der für den Hafenbetrieb notwendigen nautischen Infrastruktur, dem Wassersportzentrum und einem



öffentlich zugänglichen Gastronomieangebot. Das Gebäude des Wassersportzentrums beinhaltet nebst Schulungs- und Clubräumlichkeiten (inklusive notwendiger Infrastruktur) ein öffentlich zugängliches Restaurant.

Die Hafenanlage wird als Schwimm-Mole konzipiert und beinhaltet neben rund 420 permanenten und maximal 30 temporären Boots Liegeplätzen eine rund 17 m breite, öffentlich zugängliche Mole, auf der eine Buvette mit Gastronomieangebot realisiert werden kann. Die permanenten Wasserliegeplätze werden andernorts im Zürcher Seebecken aufgehoben und im neuen Hafen konzentriert. Umgelagert bzw. ersetzt werden vor allem bestehende Bojenplätze. Die im heutigen Hafen Tiefenbrunnen bestehenden 99 Wasserliegeplätze werden im neuen Hafen der «Marina Tiefenbrunnen» aufgenommen. Der bestehende, nördliche Trockenplatz wird aufgrund der zusätzlichen Bauten und Anlagen auf dem Areal in seiner Grösse reduziert. Der bestehende, südliche Trockenplatz wird nicht verändert und bleibt bestehen. Die Boote können auf beiden Trockenplätzen kompakter angeordnet werden, sodass die für die Boote zur Verfügung stehende Fläche möglichst gut ausgenutzt werden kann.



Abb. 3: Richtprojekt, Volumenmodell, Etappe Wassersportzentrum und Hafen (Quelle: WALDRAP GmbH)

Die Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park» kann ab 2030 bzw. nach Ablauf des bestehenden Baurechtsvertrags mit der privaten Werft realisiert werden. Sie umfasst die Realisierung des Ersatzneubaus der WAPO mit privater Werft und die Umsetzung des öffentlichen Parks auf dem heutigen Areal der WAPO.



Abb. 4: Richtprojekt, Volumenmodell, Endausbau (Quelle: WALDRAP GmbH)



6/18

Durch das Projekt «Marina Tiefenbrunnen» findet eine morphologische Beeinträchtigung (Veränderung) der Seegrundvegetation im Perimeter der Hafenanlage statt. Für die Beeinträchtigung ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Der Ersatzbedarf wurde anhand anerkannter Berechnungsmodelle erhoben und beträgt maximal 2645 m<sup>2</sup> (nach Realisierung beider Etappen).

Da die Ersatzmassnahmen aufgrund der aktuellen Nutzung und der vorliegenden Platzverhältnisse nicht im Gestaltungsplanperimeter umgesetzt werden können, werden die Ersatzflächen im Raum «Landiwiese» geschaffen. Die Ersatzflächen können vergleichbare ökologische Funktionen übernehmen wie die beeinträchtigten Flächen im Areal «Marina Tiefenbrunnen» und sind somit ein gleichwertiger Ersatz.

Das von Grün Stadt Zürich ausgearbeitete Vorprojekt «Landiwiese/Saffa-Insel» wurde von der zuständigen kantonalen Behörde geprüft und die Anrechenbarkeit der Flächen zu Gunsten des Projekts «Marina Tiefenbrunnen» bestätigt. Das Bauprojekt ist nach der positiven kantonalen Prüfung zurzeit in Erarbeitung. Das Projekt soll im Winter 2024/25 bereits baulich umgesetzt werden.

## **6. Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) in der Freihaltezone bzw. im Zürichsee.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist somit sowohl eine BZO-Teilrevision als auch ein öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich. Mit der BZO-Teilrevision werden die Erschliessungsflächen und das Areal des Wassersportzentrums sowie des Ersatzneubaus WAPO/Werft von der Freihaltezone in eine Bauzone, der Zone für öffentliche Bauten Oe3 umgezont. Zugleich wird mit der BZO-Teilrevision eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan konkretisiert die Bauten und Anlagen und schafft die Grundlage für die qualitätsvolle, koordinierte Entwicklung und Umsetzung der verschiedenen Bauvorhaben (Hafen, Wassersportzentrum, Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei). Mit dem Gestaltungsplan wird zudem der öffentliche Park am heutigen Standort der Wasserschutzpolizei, ein Gastronomieangebot und der Ersatzneubau für eine Werft gesichert.

Die BZO-Teilrevision erfolgt zeitgleich und inhaltlich koordiniert mit dem Gestaltungsplan; die BZO-Teilrevision wird als separate Vorlage dem Gemeinderat überwiesen. Die mit der BZO-Teilrevision verknüpfte Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Marina Tiefenbrunnen» wird mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» erfüllt.

## **7. Mehrwertausgleich**

Mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wird ein Teil der Freihaltezone neu in die Zone für öffentliche Bauten (Oe3) eingezont. Damit entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Weil es sich um eine Neueinzonung handelt, fällt die Erhebung der Mehrwertabgabe gemäss § 2 Abs. 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) in die Zuständigkeit des Kantons.

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe infolge des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» fällt in die Zuständigkeit der Stadt (§ 19 Abs. 1 MAG i. V. m. § 20 Abs. 1 MAG).

7/18

Im Rahmen der Mehrwertprognose wurde geprüft, ob im Sinne des MAG ein Planungsmehrwert gegenüber den neuen Festlegungen der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» entsteht und ausgleichend werden muss.

Die Mehrwertprognose für den öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» erfolgte mit einer individuellen Schätzung durch die städtische Schätzungskommission (Protokoll der Schätzungskommission vom 10. Mai 2023). Gemäss Protokoll der städtischen Schätzungskommission entsteht mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» kein zusätzlicher planungsbedingter Mehrwert gegenüber der mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» vorgesehenen neuen Zone für öffentliche Bauten Oe3. Entsprechend wird für den Gestaltungsplan keine Mehrwertabgabe erhoben.

## 8. Wichtigste Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen»

Grundlage des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans bildet das auf der Basis verschiedener Machbarkeitsstudien und des Wettbewerbs «Marina Tiefenbrunnen» erstellte Richtprojekt.

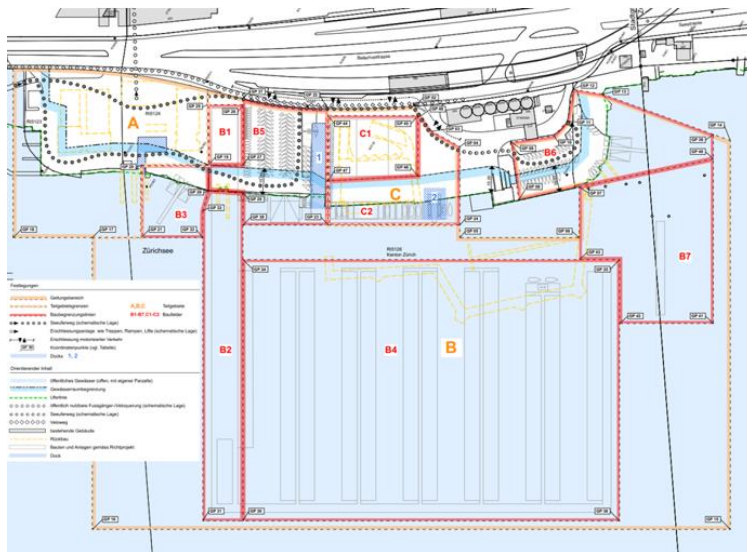


Abb. 5 Situation öffentlicher Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen»

### A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–7)

Der öffentliche Gestaltungsplan setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 zusammen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines Hafens, eines Wassersportzentrums, eines Gastronomieangebots, des Ersatzneubaus der WAPO und der Werft.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, bestehende Bojen- und Stegplätze aus dem Zürcher Seebecken an eine ökologisch und städtebaulich weniger empfindliche Lage zu verlagern und räumlich kompakter in einer Hafenanlage zu fassen. Im Hafen werden keine



8/18

neuen permanenten Liegeplätze geschaffen. Mit der Neugestaltung und dem Ersatz des bestehenden Hafens bzw. der bestehenden Bauten und Anlagen kann das Planungsareal gestalterisch aufgewertet und eine erhebliche Fläche entlang des Seeufers für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und stadträumlich aufgewertet werden.

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Geltungsbereich des Gestaltungsplans – ausser im Teilgebiet A (Park) – keine Anwendung. Soweit die Gestaltungsplanvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV, AS 741.500]). Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG samt zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 5).

Der Geltungsbereich wird in die drei Teilgebiete A «Park», B «Wassersportzentrum und Hafen mit öffentlich zugänglicher Gastronomie» und C «Wasserschutzpolizei und Werft» aufgeteilt.

Bestehende Bauten, insbesondere der WAPO, können im Rahmen der Besitzstandsgarantie nach wie vor genutzt und unterhalten werden. Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig. Bestehende Absperranlagen können verschoben oder ergänzt werden (Art. 7).

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 8–38)**

### **1. Nutzungen, Baufelder (Art. 8 und 9)**

Im Teilgebiet A (heutiger Standort Wasserschutzpolizei) ist ein Park zu erstellen. Es gelten die Bestimmungen der BZO zur Freihaltezone FP (Art. 81 BZO).

Das Teilgebiet B ist für die Realisierung der Hafenanlage und des Wassersportzentrums mit öffentlich zugänglicher Restauration bestimmt. Es sind darin alle Nutzungen vorgesehen, die für den Betrieb des Wassersportzentrums, einer Hafenanlage und der Restauration notwendig sind. Das Teilgebiet B erstreckt sich sowohl über die Landanlagen als auch über den See.

Das Teilgebiet C ist für die Ersatzneubauten der WAPO und der Werft bestimmt. Das Teilgebiet C liegt ebenfalls sowohl auf dem Land als auch im See. Es schliesst das nahe gelegene Seegebiet für Bootsliegeplätze und eine Travelliftanlage mit ein.

Gebäude sind nur in den Teilgebieten B und C zulässig.

Das Teilgebiet B wird in sieben Baufelder (B1 bis B7), das Teilgebiet C in zwei Baufelder (C1 und C2) eingeteilt.

### **2. Teilgebiet B (Art. 10–25)**

Im Baufeld B1 ist der Neubau des Wassersportzentrums mit Clubräumen und ein öffentlich zugängliches Restaurant zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei, die Höhe wird mit einer Höhenkote von 423.5 m ü. M. begrenzt, was ein viergeschossiges Gebäude zulässt. In den Vollgeschossen ist eine Geschossfläche von höchstens 1600 m<sup>2</sup>, im Untergeschoss eine Geschossfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup> zulässig.





9/18

Der eigentliche Hafen liegt in den Baufeldern B2 (breite Mole) und B4 (Bootsliegeplätze im See). Im Süden schliesst die Hafenanlage mit dem Baufeld B7 ab, das die Realisierung eines Wellenbrechers ermöglicht. Kann der Hafen kompakter gebaut werden, ist eine Realisierung des Wellenbrechers auch im Baufeld B4 möglich. Sämtliche Hafenanlagen sind schwimmend und werden am Seegrund entsprechend verankert. Für die schwimmenden Hafenanlagen in den Baufeldern B2, B4 und B7 gilt eine Höhe von höchstens 1,5 m über dem Seespiegel. Im Baufeld B2 ist auf der breiten, schwimmenden Mole ein Gebäude (Kiosk) mit einer maximalen Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> und einer Höhe von höchstens 6,5 m über dem Seespiegel zulässig. Im Baufeld B4 ist eine überdachte Betankungsanlage zulässig, die eine Höhe von höchstens 5 m über dem Seespiegel aufweisen darf.

Im Baufeld B3 kann eine landschaftlich in den Park eingepasste Einwasserungsrampe für Kleinsegler, die ihre Boote auf den Trockenplätzen im Baufeld B5 stationiert haben, erstellt werden. Um einen sicheren Betrieb am heutigen Standort der Wasserschutzpolizei zu gewährleisten, kann die Einwasserungsrampe erst realisiert werden, wenn die WAPO ihren Ersatzneubau im Teilgebiet C in Betrieb nehmen kann. Mit der Realisierung des Hafens ist der bestehende Tauchplatz im Süden aufzuheben. Im Baufeld B3 ist in Abstimmung mit der WAPO ein neuer Taucheinstieg mit dem Neubau der Hafenanlage zulässig.

Das Baufeld B5 dient als Abstellplatz für Boote, Velos, einen Behindertenparkplatz und, solange die Parkierungsanlage im Baufeld C1 noch nicht realisiert ist, zum Abstellen von vier Autos. Ausserdem wird die für den Betrieb des Hafens notwendige Hafeninfrastruktur wie der Boots Kran, der Takelmast und die Einwasserungsrampe im Baufeld B5 angeordnet. Entlang des Ufers ist eine über dem See angeordnete Plattform für weitere Trockenplätze zulässig.

Im Baufeld B6 sind Trockenplätze für Boote zulässig. Zudem wird das Aufstellen eines Containers ermöglicht, um Segelmaterial, insbesondere für die Segelschulen, lagern zu können.

Das Areal der Baufelder B1 und B5 wird heute ausschliesslich für Trockenplätze zum Abstellen von Booten genutzt. Die zusätzlichen Nutzungen (Wassersportzentrum, nautische Infrastruktur, Abstellplätze für Velos und Motorräder, Behindertenparkplatz) bringen folglich eine Verkleinerung der heutigen Fläche für Trockenplätze mit sich. Mit einer Optimierung der Bootsplatzierungen sowie Doppelgestellen für kleine Boote sollen auf der für die Trockenplätze noch zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viele Bootsliegeplätze geschaffen werden. Ergänzend dazu sollen auch die Boote im Baufeld B6 platzsparender abgestellt werden, sodass ein möglichst grosses Angebot an Trockenplätzen zur Verfügung gestellt werden kann. Trotzdem wird es gemäss heutigem Planungsstand insgesamt zu einer Abnahme von Trockenplätzen kommen. Vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach Trockenplätzen deutlich tiefer ist als die Nachfrage nach Plätzen auf dem Wasser, ist die Reduktion aber vertretbar.

Im Bereich der südlichen Zufahrt ist ein Wellenbrecher im Baufeld B7 angeordnet.

Der Seegrund ist im Bereich der «Marina Tiefenbrunnen» stark abfallend, womit die Unterwasservegetation nur in ufernahen Bereichen zu finden ist. Die Hafenplätze im Baufeld B4 sind im tiefen Wasser angeordnet und liegen damit ausserhalb des Bereichs der Unterwas-



10/18

servegetation. Sämtliche Anlagen im Bereich der Unterwasservegetation wie Brücken, Einwasserungsrampen und Stege werden lichtdurchlässig gestaltet, um die Beeinträchtigung der Unterwasservegetation möglichst gering zu halten.

### 3. Teilgebiet C (Art. 26–29)

Im Baufeld C1 ist der Neubau von ein bis zwei Gebäuden zulässig. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Die maximale Höhenkote basiert auf der Machbarkeitsstudie für das Areal der WAPO und der Werft. Die Geschosshöhe ist innerhalb der vertikalen Ausdehnung frei. In den Vollgeschossen ist eine Geschossfläche von höchstens 4500 m<sup>2</sup>, im Untergeschoss eine Geschossfläche von höchstens 1800 m<sup>2</sup> zulässig. Davon können in den Vollgeschossen höchstens 1800 m<sup>2</sup> und im Untergeschoss 600 m<sup>2</sup> für private Gewerbenutzungen beansprucht werden, die einen Bezug zur Wassersportnutzung haben (z. B. Werft). Die restliche Fläche ist für Nutzungen der Wasserschutzpolizei oder für andere öffentliche Nutzungen bestimmt, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind (z. B. Nutzflächen für die Unterwasserarchäologie).

Das Baufeld C2 ist für die betriebsnotwendige Infrastrukturanlagen der WAPO und der privaten Gewerbenutzungen wie eine Travellifanlange, Bootsplätze im See (teilweise überdacht) einschliesslich der betriebsnotwendigen Rangierflächen bestimmt. Ausserdem kann eine Betankungsanlage, eine Bilgenanlage und eine Fäkalientleerungsanlage erstellt werden, sofern diese nicht im Baufeld B4 realisiert werden.

### 4. Weitere Bestimmungen (Art. 30–38)

Zur Einwasserung von Booten werden Rampen (Baufelder B3, B5 und B6), ein Hafenkran für mittelgrosse Boote (Baufeld B5) und eine Travellifanlange für grosse Boote (Baufeld C2) vorgesehen. Der Hafenkran ist am Ende des Docks 1 angeordnet. Das Dock 1 dient ausserdem der seeseitigen Booterschiessung der Werft (Baufeld C1). Das heutige Dock wird deshalb auf die Kote von 402.4 m ü. M. abgesenkt, um die Zufahrt für die entsprechenden Boote zum Hafenkran und zur Werft zu ermöglichen.

In den Baufeldern B1, B5, C1 und C2 ist eine unterirdische Seewasser-Pumpstation mit einer maximalen Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig. Das Seewasser wird im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung in das Hochschulgebiet Zürich Zentrum gepumpt. Der Rücklauf erfolgt über die Limmat bei der Kaverne der ehemaligen Wärmepumpe Walche.

Eine etappenweise Überbauung ist zulässig. Vorgesehen sind zwei Etappen:

- Etappe «Wassersportzentrum und Hafen» (Bauten und Anlagen im Teilgebiet B, ausgenommen die Einwasserungsrampe im Baufeld B3);
- Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park» (Bauten und Anlagen im Teilgebiet C, der Rückbau der Bauten im Teilgebiet A, sowie die Einwasserungsrampe im Baufeld B3).

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.



11/18

### **C. Freiraum (Art. 39–42)**

Für die jeweiligen Etappen ist ein Gestaltungskonzept der Aussenanlagen auszuarbeiten. Das Teilgebiet A ist nach Bezug des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei zu einem Park umzugestalten. Der Park soll gestalterisch auf den bereits bestehenden, nördlich gelegenen kleinen Seeuferpark sowie auf die Aussenräume in den Teilgebieten B und C abgestimmt werden. Die Versiegelung, insbesondere in den Teilgebieten B und C ist möglichst gering zu halten. Alle Aussenanlagen sind öffentlich zugänglich zu gestalten. Sollten im Rahmen des Betriebs Sicherheitsprobleme entstehen, können für einzelne Anlageteile dauerhafte oder temporäre Absperrungen realisiert werden. Die Absperrungen sind jedoch auf ein Minimum zu beschränken.

### **D. Gestaltung (Art. 43)**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

### **E. Erschliessung und Parkierung (Art. 44–49)**

Das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz ist zu berücksichtigen. Durch den Geltungsbereich ist ein durchgehender, öffentlich nutzbarer Fussweg am Seeufer mit Ausstattung für seeuferbezogene Erholungsnutzung zu erstellen. Das bestehende Fusswegnetz wird damit im Abschnitt des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ergänzt, womit eine attraktive Fusswegverbindung bis nach Zollikon entstehen kann.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die im kommunalen Verkehrsrichtplan geplante Fussgänger-/Veloquerung, die das hinter der Bahnlinie liegende Wohnquartier mit den Seeanlagen verbindet. Im Teilgebiet A wird auf die Erstellung der Erschliessungsanlage (Wege, Treppen, Rampen, Lifte) der Fussgänger-/Veloquerung hingewiesen.

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt über den Seitenast der Bellerivestrasse. Mit der Realisierung der «Marina Tiefenbrunnen» erfolgt die Erschliessung für den MIV stadtauswärts wie bis anhin über den «Seitenast» der Bellerivestrasse. Stadteinwärts erfolgt die Zufahrt auch weiterhin über den Linksabbieger auf der Seestrasse (nach Knoten K 622) und der Unterquerung der Rampe. Die Erschliessungsstrasse (Seitenast der Bellerivestrasse) darf nicht als Warteraum, z. B. für die Anlieferung oder den Boottransport genutzt werden.

Damit das gesamte Areal von Süden her erreichbar ist und Wendemanöver über den Vorplatz beim Bahnhof Tiefenbrunnen vermieden werden können, ist auf dem Seitenast eine Verlängerung des Gegenverkehrs bis zu den Trockenplätzen im Baufeld B5 geplant. Die Umsetzung dieses Verkehrsanschlussprojekts erfolgt koordiniert mit der Umsetzung der Etappe «Wassersportzentrum und Hafen».

Das Areal der Marina Tiefenbrunnen ist sehr gut an die regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und für zu Fuss Gehende gut von den Haltestellen erreichbar. Ausserdem tangiert der entlang des Seeufers führende Veloweg den Geltungsbereich



12/18

des Gestaltungsplans. Unter Berücksichtigung der geplanten Aufwertungsmassnahmen für den Fussverkehr, den Ausbau des Velowegnetzes sowie der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Tram, Bus), sieht der Gestaltungsplan eine Reduktion der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 5 Abs. 1 PPV (Reduktionsgebiet C) vor. Der Gestaltungsplan sichert den nördlichen Zugang zum Wassersportzentrum und Hafen, der nur rund 300 m von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs entfernt liegt. Im Sinne des regionalen Gesamtverkehrskonzepts der Stadt und des Masterplans Energie der Stadt wird damit zudem eine Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten einer effizienten und nachhaltigen Mobilität (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) gefördert.

Die Gestaltungsplanvorschriften sehen zudem vor, dass höchstens die gemäss PPV minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden darf. All diese Massnahmen tragen zu einer Verminderung von Luftschadstoffemissionen durch Fahrzeuge bei.

Bis zur Erstellung des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei / Werft dürfen die Abstellplätze für Personenwagen oberirdisch angeordnet und insbesondere die bestehenden Abstellplätze auf dem Gebäude der bestehenden Werft dürfen genutzt werden. Im Rahmen des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei / Werft sind die Abstellplätze im Neubau entweder unterirdisch oder eingehaust anzuordnen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Behinderte.

Die Abstellplätze können mehrfach genutzt werden und sind von der ersten Minute an lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Abstellplätze für leichte Zweiräder und für Motorfahrzeuge können in den Baufeldern B1, B5 und B6 angeordnet werden, wobei im Baufeld B5 die Abstellplätze für leichte Zweiräder überdacht werden können.

## **F. Umwelt (Art. 50–58)**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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 von den mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Nutzungen nicht tangiert.

Die im Gestaltungsplan und Richtprojekt enthaltenen Anlagen liegen im Uferbereich des Zürichsees. Wie die Untersuchungen der Unterwasservegetation (AquaPlus, 2017) zeigen, ist im Perimeter Ufervegetation i. S. v. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) vorhanden. Für die Beeinträchtigung des Uferbereichs durch den Bau und Betrieb der Hafen- und Erholungsanlagen ist nach Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG angemessener Ersatz zu leisten. Der Ersatzbedarf soll durch die ökologische Aufwertung im Gebiet Landiwiese und Saffa-Insel sowie durch die Aufhebung von Bojenplätzen mit Schwojkreisen auf dem Seegrund gedeckt werden. Das Vorprojekt «Uferschutz Landiwiese – Saffa-Insel» wurde von den



13/18

zuständigen kantonalen Stellen geprüft und als Ersatzmassnahme für die Beeinträchtigungen im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» anerkannt. Die ökologischen Ersatzmassnahmen müssen spätestens anlässlich der Realisierung des jeweiligen Bauprojekts umgesetzt werden. Das Projekt «Uferschutz Landiwiese – Saffa-Insel» soll bereits in den Wintermonaten 2024/25 realisiert werden.

Die Neubauten müssen die Minergie-Kennzahl sowie die Zusatzanforderungen ZAI, ZAIi und ZAIii des Minergie-P Standards, Ausgabe 2017, erfüllen. Ausserdem ist der obere Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco, Ausgabe 2018, einzuhalten.

Dem Vogelschutz ist aufgrund der besonderen Lage speziell Rechnung zu tragen. Als Orientierungshilfe dient die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach. Orniplan hat ein Gutachten zu den Auswirkungen des Bauprojekts auf die Vögel erstellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen bautechnischen Massnahmen sind umzusetzen.

Aufgrund der zunehmenden Lichtverschmutzung sind bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum zwingend Massnahmen zur Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen zu treffen. Insbesondere ist die direkte Beleuchtung der Wasserflächen zu vermeiden. Die Vorgaben der Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» und die Ausführungen der überarbeiteten «Vollzugshilfe Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt BAFU sind bei der Planung und im Betrieb zu berücksichtigen. Bei Räumen und auf Flächen, die öffentlich zugänglich sind, ist eine ausreichende Beleuchtung für die Sicherheit zu gewährleisten und damit den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Das Areal der heutigen WAPO kann durch die Konzentration der Bauten und Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Rückbau der heutigen Bauten und Anlagen der WAPO und der damit verbundenen Realisierung der neuen Parkanlage kann ein wesentlicher Beitrag an das Lokalklima geleistet werden. Basierend auf den Gestaltungsplanvorschriften sowie auf den Handlungsanweisungen der Fachplanung Hitzeminderung werden im Rahmen der weiteren Planungen verschiedene kompensatorische Massnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geprüft und umgesetzt.

## **9. Umweltverträglichkeit**

Der Hafen der Marina Tiefenbrunnen umfasst im Zürichsee rund 400 Bootsplätze. Die UVP-Pflicht gilt für einen Bootshafen im See, sobald der Hafen mehr als 100 Bootsplätze umfasst (Ziffer 13.3 im Anhang der UVPV). Ist für die Errichtung einer UVP-pflichtigen Anlage ein Gestaltungsplan vorgesehen und ist eine umfassende Prüfung der Umweltaspekte möglich, gilt das Gestaltungsplanverfahren als massgebliches Verfahren für die Durchführung der UVP (§ 1 Abs. 2 EV UVP i. V. m. Art. 5 Abs. 3 UVPV).

Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde erarbeitet und zusammen mit dem Gestaltungsplandossier den zuständigen kantonalen und städtischen Fachstellen zur Prüfung zugestellt. Die kantonale Koordinationsstelle (KofU) hat in der Folge – gestützt auf § 6 EV UVP – eine Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts vorgenommen.



14/18

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit ist die Umweltschutzfachstelle der Stadt Zürich (Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, UGZ) zuständig. In ihre Beurteilung hat die Umweltschutzfachstelle die massgebenden städtischen Fachstellen und die erwähnte Beurteilung der kantonalen Koordinationsstelle mit einbezogen. Die kantonale Stellungnahme erfolgte zusammengefasst in der Beurteilung der Baudirektion, Generalsekretariat, Koordination Bau und Umwelt mit der Referenz-Nr. UVP 0560-3 vom 15. Dezember 2022 im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsbericht gestützt auf §§ 83 ff. PBG (vgl. Kapitel 13). Die Umweltschutzfachstelle stellt den abschliessenden Antrag hinsichtlich Umweltverträglichkeit zu Händen der Bewilligungsbehörde. Im Fall des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» ist dies der Gemeinderat.

Die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle (UVP-Beurteilung und Antrag vom 9. April 2024) hat ergeben, dass die Unterlagen den in Art. 9 UVPV gestellten Anforderungen an eine Berichterstattung entsprechen. Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der im Antrag der Umweltschutzfachstelle aufgeführten Erwägungen und Anträge zum öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsbericht werden die massgeblichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten und das Planvorhaben als umweltverträglich beurteilt.

Die im Rahmen der Beurteilung der Umweltschutzfachstelle und der Baudirektion, Generalsekretariat Bau und Umwelt, gestellten Anträge sind in die Planung eingeflossen.

## **10. 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 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» und der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», jedoch in einem separaten kantonalen Verfahren nach den in der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) beschriebenen Verfahrensschritten.

In diesem kantonalen Verfahren legt die Baudirektion den Gewässerraum mit Verfügung fest, gestützt auf einen Antrag des Stadtrats. Der Antrag zur Festlegung erfolgt gleichzeitig mit dem Antrag auf Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» und der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen». Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Gegenstand der vom Gemeinderat festzusetzenden Vorlagen.

15/18

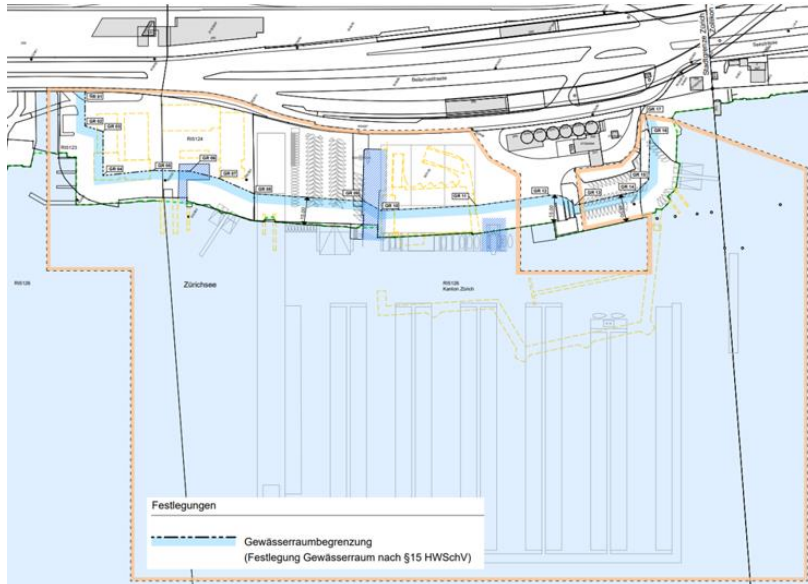


Abb. 6 Situation Festlegung Gewässerraum «Marina Tiefenbrunnen»

## 11. Projektierungskredit «Marina Tiefenbrunnen»

Die Finanzierung des Wassersportzentrums mit der Hafenanlage soll allein von der Stadt übernommen werden und die Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen soll aufgelöst werden. Der Stadtrat beantragt entsprechend dem Gemeinderat mit separatem Antrag die Projektübernahme durch die Stadt und den zugehörigen Projektierungskredit. Der Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat folgt gleichzeitig mit den Anträgen der BZO-Teilrevision und des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen».

## 12. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

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

Zur Auflage des öffentlichen Gestaltungsplans gingen neun Einwendungsschreiben mit fünfzig Anträgen ein. Die Anträge betreffen Themen zum Planungsrecht, zum Hafenslayout, zum Hafenbetrieb, zur Erschliessung und zur Umwelt. Die Einwendungen und die dazugehörigen Stellungnahmen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten.

## 13. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der erste Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» wurde dem Kanton Zürich am 12. Dezember 2018 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die in der Vorprüfung vom 2. April 2019 formulierten Anträge wurden bearbeitet und sind in den zweiten Entwurf, der vom 26. August 2020 bis 27. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt wurde, eingeflossen.



16/18

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der überarbeitete Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die abschliessende Vorprüfung unter Beilage der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts der kantonalen Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) (Referenz-Nr. UVP 0560-3) erfolgte mit Schreiben vom 26. Juli 2022.

Die Beurteilung der KofU (dat. 25. Juli 2022) hatte ergeben, dass die Unterlagen, mit Ausnahme des Nachweises der erforderlichen ökologischen Ersatzmassnahmen, den in Art. 9 UVPV gestellten Anforderungen an eine Berichterstattung entsprechen. Unter Berücksichtigung der in der Beurteilung der KofU aufgeführten Anträge kann eine Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» (inklusive Umweltverträglichkeitsbericht) in Aussicht gestellt werden. Die von der KofU vorgebrachten Anträge wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der öffentliche Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet. Zum Nachweis der erforderlichen Ersatzmassnahmen konnte das Vorprojekt «Uferschutz Landiwiese – Saffa-Insel» herangezogen werden. Die abschliessende Beurteilung der KofU erfolgte am 15. Dezember 2022 nach der Prüfung des Vorprojekts «Uferschutz Landiwiese – Saffa-Insel». Die Uferaufwertungsmassnahmen bei der Landiwiese werden vorgängig und unabhängig von der Marina Tiefenbrunnen realisiert. Die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen Fachstellen und die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) kommen zum Schluss, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in den eingereichten Unterlagen genannten Massnahmen sowie den in der Beurteilung formulierten Anträgen den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Die Anträge wurden in die Unterlagen eingearbeitet oder mit den massgeblichen kantonalen Amtsstellen bereinigt.

#### **14. 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 Regulierungsabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt folgendes: Der vorliegende Gestaltungsplan 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.

#### **15. Schlussbemerkungen**

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung 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. Den Anforderungen des übrigen Baurechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung wird, was die Umweltverträglichkeitsprüfung umfassend aufzeigt, Rechnung getragen. Zusammen mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» und der Gewässerraumfestlegung «Marina Tiefenbrunnen» schafft der Gestaltungsplan die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die gemäss kantonalem Richtplan und dem Leitbild Seebecken erwünschte, qualitätsvolle Entwicklung bzw. für die Realisierung eines Wassersportzentrums mit Hafen und für den Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei.





17/18

Die geplanten Vorhaben im Gestaltungsplanperimeter – 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 nebst 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. Die Bootsplätze werden an einem Ort konzentriert und damit empfindliche Seeuferbereiche im Zürcher Seebecken entlastet.

Mit dem neuen Hafen der Marina Tiefenbrunnen werden keine zusätzlichen permanenten Bootsliegeplätze geschaffen. Geplant ist eine Verlagerung von bestehenden Bootsliegeplätzen in den neuen Hafen der Marina Tiefenbrunnen. Für Gäste sollen maximal 30 Plätze erstellt werden können, die jedoch keine dauerhaften Bootsliegeplätze darstellen. Mit der Verlagerung der Bootsliegeplätze in die Marina können grössere Uferabschnitte von Booten freigeräumt werden und somit die freie Sicht vom See zum Ufer und umgekehrt wieder erlebbarer gemacht werden.

Die Umweltaspekte wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung umfassend geprüft und im Umweltverträglichkeitsbericht entsprechende Massnahmen definiert. Mit dem Aufwertungsprojekt der Uferrenaturierung «Landiwiese – Saffa-Insel» können die notwendigen Ersatzmassnahmen für die mit den Vorhaben im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» beeinträchtigten Bereiche geschaffen werden. Mit dem späteren Rückbau der heutigen Bauten und Anlagen der Wasserschutzpolizei und der dadurch ermöglichten Realisierung des öffentlichen Seeuferparks im Teilgebiet A kann ein wesentlicher Beitrag an zusätzlichen Erholungsflächen für die Bevölkerung und an Flächen für die Natur geschaffen werden. Die breite, öffentlich zugängliche Mole und der Ausbau des Fusswegnetzes führen zu einer weiteren qualitätsvollen Entwicklung und Aufwertung des heute wenig zugänglichen und unattraktiv gestalteten Gebiets, wird doch der Uferabschnitt heute vor allem durch eine über die ganze Länge ausgedehnte gewerbliche Nutzung und Verkehrsanlagen dominiert.

Die Verlagerung der Bojenplätze macht aus ökologischer Sicht Sinn. Die zur Verlagerung in die «Marina Tiefenbrunnen» vorgesehenen Bojenfelder befinden sich, insbesondere am linken Zürichseeufer, in ökologisch empfindlichen Flachwasserzonen (Naturschutzobjekt KSO 45.16, Flachwasserzone, Ufermauern Zürichsee) sowie in diversen archäologischen Zonen. Das Ufer im Bereich der «Marina Tiefenbrunnen» ist steil abfallend. Unterwasserflora ist nur im unmittelbaren Bereich des Ufers vorhanden. Der Hafen der «Marina Tiefenbrunnen» selbst liegt im tiefen Wasser, womit im Gegensatz zu den heutigen Bojenfeldern die Unterwasservegetation weniger beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigung kann örtlich auf den Abschnitt des Hafens begrenzt werden.

Der Hafen und die zugehörigen landseitigen Gebäude werden räumlich zusammengefasst und auf einen möglichst optimierten Uferabschnitt konzentriert. Die heutige Situation kann mit der gemäss Gestaltungsplan geforderten qualitätsvollen Gestaltung der neuen Bauten und Anlagen wesentlich aufgewertet werden. Insgesamt erfolgt eine wesentliche Verbesserung des Landschaftsbilds und es entsteht ein qualitätsvoller Auftakt vom rechten Zürichseeufer in die Stadt.



18/18

Der öffentliche Gestaltungsplan ermöglicht und sichert eine städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung im Gestaltungsplanperimeter. Die mit der BZO-Teilrevision verknüpfte Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Marina Tiefenbrunnen» wird mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» erfüllt; wie mit der Gestaltungsplanpflicht verlangt, wird den im kantonalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen entsprochen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung, bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:1000 (Beilagen 1 und 2), wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung 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 der Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.**
- 4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung, Beurteilung und Antrag, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Beilagen 4 und 5) wird Kenntnis genommen.**
- 5. Der Stadtrat setzt den öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums**

- 6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 6) sowie vom Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage 7) 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