



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/172

Immobilien Stadt Zürich und Tiefbauamt Stadt Zürich, Marina Tiefenbrunnen, Ersatzneubau Hafenanlage und Neubau Wassersportzentrum, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Basierend auf dem «Leitbild Seebecken» soll mit dem Projekt «Marina Tiefenbrunnen» im Quartier Seefeld das Gebiet mit einer neuen Hafenanlage und einem neuen Wassersportzentrum mit Gastronomieangebot aufgewertet werden. Dazu hat die Stadt zusammen mit Privaten diverse Vorbereitungsarbeiten inklusive eines Vorprojekts erstellt, wofür bisher bei der Stadt Ausgaben von Fr. 688 000.– angefallen sind.

Für die Überarbeitung des Vorprojekts (Integration städtischer Anforderungen), die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Ausführungsvorbereitung werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 890 000.– beantragt. Darin enthalten sind Fr. 1 560 000.– für den Abkauf des Projekts der privaten Gesellschafter der Einfachen Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen.

2. Ausgangslage

Der See und seine Ufer sind für Zürich von unschätzbarem Wert; sie bieten wertvolle Räume für Erholung, Kultur, Sport und Freizeit. Die Stadt und der Kanton Zürich wollen die Entwicklung des Seebeckens nicht dem Zufall überlassen und haben 2009 gemeinsam ein Leitbild und eine Strategie erarbeitet und damit den Gestaltungsspielraum für die weitere Entwicklung definiert. Der Raum Tiefenbrunnen wird im Leitbild Seebecken als Gebiet mit Entwicklungspotenzial ausgeschieden.

Die aktuelle Situation rund um den Hafen Tiefenbrunnen ist zu einem grossen Teil durch eingezäunte, nicht-öffentlich zugängliche Industrie- und Gewerbeareale geprägt. Der rege genutzte, kleine Park beim Bahnhof Tiefenbrunnen markiert die einzige öffentliche Anlage in diesem Bereich. Das Seeufer in Tiefenbrunnen ist eines der letzten Areale am See mit Entwicklungspotenzial. Als Anfangs- oder Endpunkt des Stadtzürcher Seeufers soll mit der Marina Tiefenbrunnen ein attraktiver Ort entstehen mit einer neuen Hafenanlage, die zudem mehr Erholungsraum schafft, und einem neuen Wassersportzentrum mit einer guten Infrastruktur für den Wassersport und einem Gastronomieangebot.

Seit der Erstellung des Leitbilds für das Seebecken durch den Kanton und die Stadt wurden zahlreiche Planungsbemühungen unternommen. Mit der im Jahr 2010 durch den Stadtrat und im Jahr 2011 durch den Regierungsrat verabschiedeten Entwicklungsplanung Marina Tiefenbrunnen, Masterplan (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1501/2010; Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 88/2011) wurde die Basis für die Planung im Raum Tiefenbrunnen gelegt. Mit dem

2/13

vorliegenden Vorprojekt sollen nun in einer ersten Etappe die Hafenanlage und das Wassersportzentrum mit Gastronomieangebot realisiert werden. Die Hafenanlage wurde im Vergleich zum oben erwähnten Masterplan optimiert. Mit dem Bau einer neuen Hafenanlage können verschiedene Ziele des «Leitbilds Seebecken» erfüllt werden. Zahlreiche Bojenplätze sollen aus dem unteren Seebecken in den neuen Hafen verlegt werden, was die ökologisch wichtigen Flachwasserzonen entlastet. Mit dieser Zusammenlegung der Bootsplätze am Rande der Stadt können im unteren Seebecken die Nutzungsbelastung reduziert und entsprechende Nutzungskonflikte entschärft werden. Zudem können die archäologisch heiklen Unterwasserzonen entlastet werden.



Abbildung 1: Etappe 1 Wassersportzentrum und Hafen (Stand Richtprojekt Gestaltungsplan, WALDRAP AG, 11.05.2020)

In einer zweiten Etappe soll die Erholungszone zusätzlich erweitert werden. Die Verlagerung des bestehenden Gebäudes der Wasserschutzpolizei hinter die neue Hafenanlage ermöglicht die markante Vergrößerung des bestehenden Parks beim Bahnhof Tiefenbrunnen. Zudem kann der Seezugang für den Tauch- und Jollensegelsport verbessert werden. Etappe 1 kann unabhängig von Etappe 2 projektiert werden. Die zweite Etappe (Wasserschutzpolizei, Werft und Park) ist nicht Teil des vorliegenden Projektierungskredits. Eine Realisierung der zweiten Etappe erfordert die Umsetzung der Etappe 1 und ist zudem frühestens ab 2031 möglich, nach Ablauf des Baurechtsvertrags mit der Ganz Yachting AG auf dem Areal.

Es ist geplant, 2024 die Vorbereitungsarbeiten für die zweite Etappe zu starten mit dem Ziel, die jeweiligen Kreditanträge der Etappen 1 und 2 koordiniert dem Gemeinderat vorzulegen.

3/13

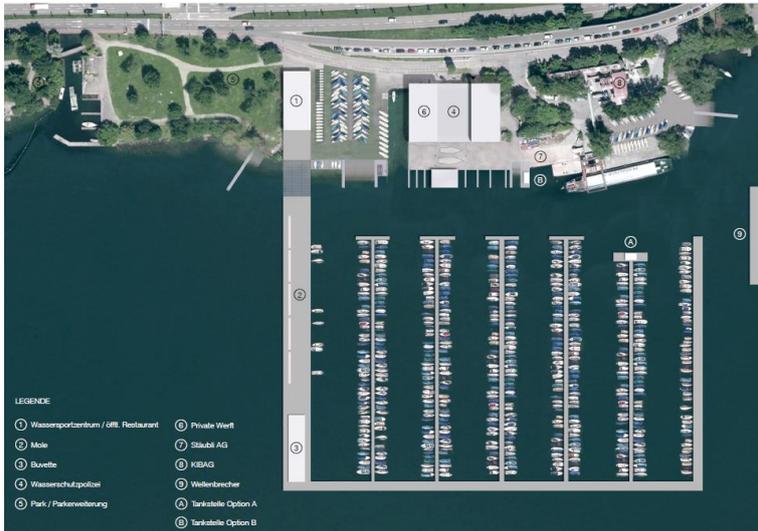


Abbildung 2: Etappe 2 Wasserschutzpolizei, Werft und Park (Stand Richtprojekt Gestaltungsplan, WALDRAP AG, 11.05.2020)

2.1 Bisherige private Trägerschaft und Übernahme des Projekts durch die Stadt

Aufgrund der angespannten städtischen Finanzen erhielt der Projektstab Stadtrat 2013 den Auftrag, die Realisierung und den Betrieb der Marina Tiefenbrunnen zusammen mit Dritten zu klären und die entsprechend notwendigen Verhandlungen zu führen. Verschiedene Trägerschaftsmodelle wurden geprüft. Da die Marina Tiefenbrunnen von öffentlichem Interesse ist, kam eine Übertragung des Projekts an rein private Investorinnen und Investoren nicht in Frage. Die Segelclubs äusserten frühzeitig Interesse, sich an einer Trägerschaft beteiligen zu wollen. Damit konnten ihre Anliegen direkt ins Projekt Marina Tiefenbrunnen eingebunden werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2017 eine private Trägerschaft gegründet: die Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen, bestehend aus der Stadt, dem Zürcher Segel Club, dem Zürcher Yacht Club und dem Segel-Club Enge sowie der KIBAG Gruppe und der Versicherungsgesellschaft Die Mobilier.

Die Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen beauftragte das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Durchführung des Architekturwettbewerbs für die Marina Tiefenbrunnen. Das Team WALDRAP GmbH, Zürich, und von Pechmann Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, gewann den Wettbewerb im Juli 2018 mit dem Projekt EMERGENCE. Anschliessend wurden die Grundlagen für das raumplanerische Verfahren erarbeitet (siehe nachfolgender Abschnitt) und das Gewinnerteam plante das Vorprojekt.

Die Komplexität des Projekts ist sehr gross. Da seit rund sechzig Jahren kein neuer Hafen in der Stadt Zürich gebaut wurde, kann nicht auf entsprechende Grundlagen und Erfahrungen zurückgegriffen werden. Auch stellte die Erarbeitung von ökologischen Ersatzmassnahmen am dicht genutzten Zürcher Seeufer eine grosse Herausforderung dar.

Am 7. März 2017 und am 10. Juli 2018 wurde das Projekt der Sachkommission HBD/SE präsentiert. Während die Sachkommission das Projekt selbst wohlwollend aufnahm, stellte sie



4/13

kritische Fragen zum Trägerschaftsmodell. Aufgrund der langwierigen Arbeiten und dem hohen Finanzbedarf stiegen 2018 der Segel-Club Enge und 2021 der Zürcher Yacht Club aus der Einfachen Gesellschaft aus. Die Finanzierung stellte auch für den verbliebenen Verein eine Herausforderung dar. Da die Stadt ein grosses Interesse an der Marina Tiefenbrunnen hat, wurde geprüft, ob sie als Darlehensgeberin der Einfachen Gesellschaft agieren könnte. In diesem Falle hätte die Stadt einen Grossteil der Finanzierung übernommen, aber nur über ein Mitspracherecht im Rahmen ihrer Minderheitsbeteiligung von rund 30 Prozent verfügt.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Stadt nach eingehender Prüfung zum Schluss gekommen, dass es sinnvoll ist, das Projekt Marina Tiefenbrunnen als städtisches Vorhaben weiterzuführen. Mit der Stadt als Trägerschaft können öffentliche Interessen wie z. B. die Nutzung der öffentlichen Hauptmole, die Querung des Areals durch Fussgängerinnen und Fussgänger oder die Vergabe der Gastronomie umfassend berücksichtigt werden. Zudem wird die Stadt auf die Bootsplatzvermietung keinen Gewinn schlagen. Die private Trägerschaft hätte zwingend einen Gewinn erwirtschaften müssen, um die privaten Investorinnen und Investoren zu vergüten.

Für die bisherigen Arbeiten hat die Einfache Gesellschaft rund 2,1 Millionen Franken ausgegeben. Damit die Stadt das Projekt übernehmen kann, muss sie die bereits erarbeiteten Grundlagen den anderen Investorinnen und Investoren der Einfachen Gesellschaft im Betrag von 1,56 Millionen Franken abkaufen. Die Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen wird nach Zustimmung des Gemeinderats zum Projektierungskredit aufgelöst.

2.2 Raumplanerisches Verfahren

Der Projektperimeter befindet sich an der Zürcher Stadtgrenze im Quartier Seefeld (Kreis 8) am Ende der Bellerivestrasse. Die Landparzelle Nummer RI5125 ist im Besitz der Stadt. Die Parzelle ist seit der BZO-Teilrevision 2016 der Freihaltezone F zugeordnet. Damit das Projekt realisiert werden kann, wurden basierend auf den Resultaten des Architekturwettbewerbs ein kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan und die BZO-Teilrevision zur Anpassung der Zonierung ausgearbeitet. Zudem wurde zusammen mit dem Kanton der Gewässerraum festgelegt. Diese raumplanerischen Instrumente wurden 2020 öffentlich aufgelegt. Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wurde der Umweltverträglichkeitsbericht erstellt und mehrere Konzepte für die ökologischen Ersatzmassnahmen erarbeitet. Das finale Projekt für die Realisierung der Ersatzmassnahmen bei der Landwiese wurde in der dritten Vorprüfung durch den Kanton Ende 2022 gutgeheissen. Die Anträge zur BZO-Teilrevision und zum Gestaltungsplan Marina Tiefenbrunnen werden gleichzeitig vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Die Genehmigung der raumplanerischen Beschlüsse sind Voraussetzung zur Realisierung des Projekts Marina Tiefenbrunnen.

Das vorliegende Projekt Marina Tiefenbrunnen wird im Gestaltungsplan als Etappe «Wassersportzentrum und Hafen» bezeichnet und bedarf nur eines Teils der Fläche, die durch den Gestaltungsplan neu geregelt wird, wie auch nur einer Teilfläche der Parzelle Nummer RI5125. Für die Nutzung der Seefläche wird eine wasserrechtliche Konzession des Kantons benötigt, die im Rahmen der Baubewilligung beantragt wird.



2.3 Betrieb und Nutzung der Marina

Mit der Übernahme und Umsetzung des Projekts durch die Stadt wird auch der künftige Betrieb der Marina Tiefenbrunnen durch die städtischen Ämter übernommen.

Die Nutzung der Marina ist breit gefächert. Vereine, Sportschulen, Privatpersonen und Sharing-Anbietende können verschiedene Arten von Booten in der Marina stationieren: Optimisten, Jollen, Segelyachten und Motorboote. Die Marina bietet die Infrastruktur für Regatten und Schulungen. Zu diesem Zweck sind Materialräume für den Zürcher Segel Club und den Akademischen Sportverband Zürich (ASVZ) vorgesehen. Für den Zürcher Segel Club ergibt sich die einmalige Möglichkeit, seinen Clubstandort direkt an den See und an den Standort seiner Jugendtrainings zu verlagern. Aktuell befinden sich die Clubräume hinter der Blatterwiese, während die Juniorinnen und Junioren in Tiefenbrunnen trainieren. Taucherinnen und Taucher haben Zugang zu einer Flaschenfüllstation und für registrierte, geführte Tauchgänge gibt es einen Taucheinstieg in den See. Für alle Sportarten stehen Garderoben und Schulungsräume zur Verfügung. Für die breite Öffentlichkeit bietet die Marina zwei Gastronomieangebote, eines im obersten Stock des Wassersportzentrums und voraussichtlich eines auf der Hauptmole an spektakulärer Lage im See. Auf der Hauptmole gibt es Sitzgelegenheiten ohne Konsumationszwang und an Land ein ZüriWC.

Das Raumprogramm des Wassersportzentrums sieht im Detail wie folgt aus:

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Unterrichtsraum	3	38	114
Büro	1	18	18
Materialraum ZSC, ASVZ	2	73/78	151
Tauchfüllstation	1	18	18
Werkstatt	1	52	52
Garderoben inkl. Duschen (IV, Männer, Frauen, Jungen, Mädchen)	5	5-28	94
WC-Anlagen (IV, Männer, Frauen)	5	3-11	40
ZüriWC	1	12	12
Clubraum ZSC	1	151	151
Küche ZSC	1	11	11
Vorstandsraum ZSC	1	24	24
Trainingsraum ZSC	1	25	25
Garderobe ZSC	1	13	13
Gastraum Restaurant	1	153	153
Küche Gastro	1	51	51
Kühl-Tiefkühlraum	3	6-8	21
Lager Gastro	2	8/16	24
Büro Gastro	1	6	6
Garderoben, WC Personal Gastro	2	8	16
Anlieferung Gastro	1	6	6
Entsorgung Gastro	1	6	6
Putzraum Gastro	1	6	6

6/13

Technik	3	17-74	126
Traforaum	1	50	20
Putzraum	1	6	6
Personen- und Speiselift	2	2/3	5

3. Gegenstand der Projektierung

Das Vorprojekt Marina Tiefenbrunnen wurde im Auftrag der Einfachen Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen erstellt und im September 2022 abgeschlossen. Das Projekt umfasst eine neue Hafenanlage sowie eine Buvette und ein Wassersportzentrum mit Gastronomieangebot.

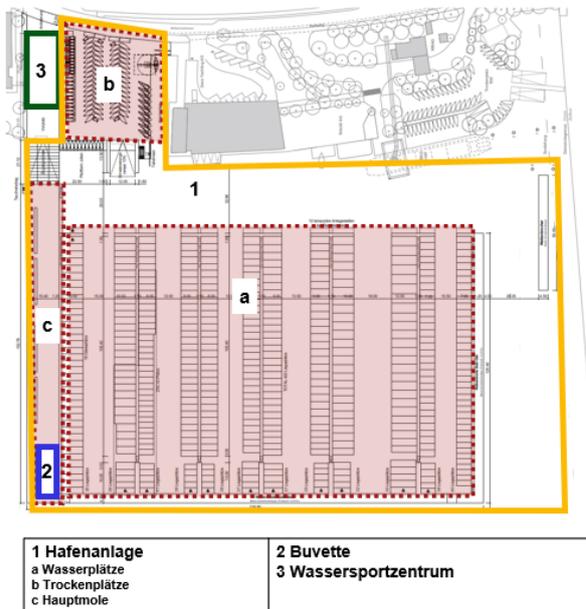


Abbildung 3: Situationsplan (Stand Vorprojekt, WALDRAP WTP GmbH)

3.1 Hafenanlage

Der Hafenneubau umfasst im Wesentlichen eine als Schwimm-Mole konzipierte Hafenanlage einschliesslich der zugehörigen nautischen Infrastruktur. Die Anlage bietet 422 Wasserplätze im Hafen und 100 Trockenplätze an Land. Rund drei Viertel dieser Wasserplätze sollen andernorts im Zürcher Seebecken aufgehoben und in den Hafen Tiefenbrunnen verlagert werden. Der Hafen verfügt auch über Bootsplätze, die für Personen mit einer Gehbehinderung zugänglich sind. Für Besuchende sind 18 Gästeplätze vorgesehen, und während der Durchführung von Regatten können weitere 12 Anlegestellen zur Verfügung gestellt werden.

Die nautische Hafeninfrastruktur umfasst eine Einwasserungsrampe, eine Krananlage, einen Takelmast, eine Hochdruckreinigungsanlage mit Spaltanlage zur Sicherstellung einer korrekten Abwasserabführung, einen Seeestieg für registrierte, geführte Tauchgänge sowie E-Ladestationen für Elektroboote.



7/13

Die rund 17 m breite Hauptmole (einschliesslich Winkelsteg) ist von einer hindernisfreien Zugangsrampe erschlossen. Sie erstreckt sich rund 150 m in den Zürichsee und dient als grosszügiger, öffentlicher Aufenthaltsort. Auch die beiden rund 4,5 m breiten Nebenmolen sind öffentlich und hindernisfrei zugänglich. Insbesondere das Hauptpier soll mit Sitzgelegenheiten und dem niederschweligen Gastronomieangebot einer Buvette zum Verweilen einladen.

3.2 Buvette

Das im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagene Buvettengebäude mit 100 Gästeplätzen im Innenraum und ebenso vielen im Aussenbereich wurde im Rahmen des Vorprojekts zu einer polyvalenten, offenen Fläche unter einer schattenspendenden Stahlkonstruktion weiterentwickelt, wo Food Trucks oder Marktstände Erfrischungen anbieten können. Die Buvette muss im Rahmen der Projektierung weiter konkretisiert werden. Ziel ist es, am Ende der Mole einen attraktiven Ort zu schaffen, der den öffentlichen Anforderungen genügt und während dem vorgesehenen saisonalen Sommerbetrieb entsprechend wirtschaftlich betrieben werden kann.

3.3 Wassersportzentrum

Das Wassersportzentrum tritt als viergeschossiges Gebäude in Erscheinung und markiert den Auftakt zur Hauptmole. Umlaufende Aussenerschliessungen auf allen Geschossen weiten sich gegen Süden zu Terrassen aus und wirken im Sommer als hitzemindernde Beschattungselemente für die unteren Geschosse. Während kleinteiligere Nebenräume jeweils kompakt landseitig angeordnet sind, geben grosszügigere Räume im Süden den Blick zum See frei. Der Neubau wird in Holzbauweise erstellt, mit aussteifendem Erschliessungskern aus Beton sowie Holz-Beton-Verbunddecken und einem Untergeschoss. Das Stützenraster erlaubt Einteilungen in grosse und kleinere Raumeinheiten, womit das Grundrisslayout eine grosse Nutzungsflexibilität für verschiedene Betriebskonzepte aufweist.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro sowie verschiedene Räume der Sportvereine, während im 1. Obergeschoss (OG) Unterrichts- und Trainingsräume sowie Garderoben angeordnet sind. Im 2. OG sind der Clubbereich des Zürcher Segel Clubs sowie Nebenräume der Gastronomie vorgesehen. Das 3. OG fasst das Restaurant mit Produktionsküche, einen Gastraum für 100 Personen sowie eine grosszügige Restaurantterrasse für ebenfalls maximal 100 Gäste.

Im Untergeschoss sind die Technikräume, eine Tauchfüllstation und ein Traforaum untergebracht. Der Traforaum stellt insbesondere auch die Stromversorgung der E-Ladestationen für Elektroboote im Hafen sicher.

Der Neubau soll den Minergie-P-(Eco)-Standard erreichen. Die Eigenproduktion von Strom erfolgt durch eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach. Die Dachfläche wird extensiv mit einheimischem, regionaltypischem Saatgut begrünt und bietet Fläche für Regenwasser-Retention.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Eine durchgehende, parkähnliche Erschliessung der Marina Tiefenbrunnen wird mit der zweiten Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park» geplant. Während der ersten Etappe



8/13

«Wassersportzentrum und Hafen» wird das Grundstück über den vorhandenen Fuss- und Radweg entlang der Bellerivestrasse erschlossen. Auch die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Bellerivestrasse her über den Seitenarm Marina Tiefenbrunnen. Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an 39 Autoabstellplätzen sowie rund 97 Veloabstellplätzen aus (vgl. Antrag Gestaltungsplan Marina Tiefenbrunnen, Beilage Verkehrsbericht STRB Nr. 1172/2024). Während sämtliche Veloabstellplätze auf dem Perimeter der Marina in unmittelbarer Nähe des Wassersportzentrums platziert werden, entsteht ein Grossteil der Autoabstellplätze auf dem südlich benachbarten Areal auf der ehemaligen Verladerampe. Auf dem Projektperimeter sind vier Autoabstellplätze sowie ein IV-Parkplatz vorgesehen (siehe Abb. 3 Bereich b Trockenplätze).

Die Werkleitungserschliessung ausserhalb der Parzellengrenze erfolgt voraussichtlich über die Seefeldstrasse.

3.5 Projektübernahme durch die Stadt und Anpassungen an städtische Anforderungen

Im Frühling 2023 wurde der zu übernehmende Projektstand von den verantwortlichen städtischen Dienstabteilungen und den weiter beteiligten Betreiberinnen und Betreibern sowie Nutzerinnen und Nutzern plausibilisiert und auf Vollständigkeit sowie Kompatibilität mit städtischen Anforderungen geprüft.

Für städtische Projekte gelten bauliche, betriebliche und planerische Anforderungen, die teils über die gesetzlichen Vorgaben für private Bauherrschaften hinaus gehen: So ist in städtischen Projekten z. B. die städtische Umweltstrategie bestmöglich umzusetzen. Dazu gehören die städtischen Netto-Null-Ziele, die Meilenschritte 23, die Fachplanungen zu Hitzeminderung und Stadtbäumen usw.

Die involvierten Dienstabteilungen kamen zum Schluss, dass der aktuelle Projektstand nicht vollständig einem abgeschlossenen Vorprojekt nach KBOB, SIA und den geltenden städtischen Anforderungen entspricht (z. B. Vorgaben zu PV-Anlagen ewz). Das bisher erarbeitete Vorprojekt muss im Rahmen der städtischen Übernahme vervollständigt und überarbeitet werden.

4. Projektierungskredit und voraussichtliche Gesamtkosten

4.1 Projektierungskosten

Für die bereits geleisteten Vorarbeiten hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 22. Juni 2017 mit Verfügung Nr. 170239 von Fr. 280 000.– eine erste Kredittranche bewilligt. Am 15. März 2019 wurde diese mit Verfügung Nr. 190088 um Fr. 405 000.– und am 19. November 2021 mit Verfügung Nr. 210724 um Fr. 275 500.– erhöht auf insgesamt Fr. 960 500.–.

Davon entfielen Fr. 96 500.– auf die Machbarkeitsstudie, Fr. 708 000.– wurden in die Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen einbezahlt, Fr. 100 000.– beliefen sich auf weitere städtische Aufwendungen (insbesondere für das raumplanerische Verfahren) und Fr. 56 000.– wurden nicht ausgeschöpft. Die Kosten der Machbarkeitsstudie werden praxismässig nicht in den



9/13

Projektierungs- und Ausführungskredit eingerechnet (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz 700).

Die Stadt hat nach Abschluss der Vorarbeiten eine anteilmässige Rückzahlung der Restmittel der Einfachen Gesellschaft zurückerhalten im Betrag von Fr. 120 000.–.

Insgesamt belaufen sich die bisherigen (zu aktivierenden) Aufwendungen der Stadt auf Fr. 688 000.–. Diese Ausgaben werden in den Investitionsrechnungen des Tiefbauamts (TAZ, Anteil 70 %, d. h. Fr. 482 000.–) und von Immobilien Stadt Zürich (IMMO, Anteil 30 %, d. h. Fr. 206 000.–) aktiviert.

Damit die Stadt alle Vorarbeiten zum Projekt Marina Tiefenbrunnen übernehmen kann, kauft sie diese im Wert von insgesamt Fr. 1 560 000.– allen bisherigen Gesellschaftern der Einfachen Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen ab (Anteil TAZ 70 %, d. h. Fr. 1 092 000.–, und Anteil IMMO 30 %, d. h. Fr. 468 000.–).

Für die Überarbeitung des Vorprojekts zur Integration städtischer Anforderungen, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Ausführungsvorbereitung werden Fr. 6 642 000.– (einschliesslich Reserven) benötigt.

Der Kredit für die bisherigen Aufwendungen, für die Projektierung des Vorhabens und den Abkauf des Projekts von den privaten Gesellschaftern beträgt insgesamt Fr. 8 890 000.– und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Beteiligung Stadt an EGMT*	708 000
Rückzahlung städtischer Anteil der nicht benötigten Gelder EGMT*	–120 000
Weitere Ausgaben Stadt	100 000
Total bisherige Ausgaben (AfS)	688 000
Anteil Abkauf Projekt IMMO (30 %)	468 000
Anteil Abkauf Projekt TAZ (70 %)	1 092 000
Total Abkauf Projekt von privaten Gesellschaftern	1 560 000
Projektierungskosten IMMO	3 035 000
Projektierungskosten TAZ	3 607 000
Total Projektierungskosten	6 642 000
Total Kredit	8 890 000

*EGMT= Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen

Der Betrag von Fr. 6 642 000.– für die zusätzlichen Projektierungsaufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:



10/13

Leistungen für Wassersportzentrum (IMMO)	
Architektur und Baumanagement	833 000
Bauingenieurinnen und -ingenieure	178 000
Elektroingenieurinnen und -ingenieure	116 000
HLKKS-/FK-GA-Ingenieurinnen und -Ingenieure	320 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	19 000
Vermessung / Geometer	19 000
Bauphysik / Akustik	26 000
Landschaftsarchitektur	16 000
Brandschutzplanung	26 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	48 000
Projektübernahme, Plausibilisierung	160 000
Projektmanagement AHB*	232 000
Nebenkosten, Diverses (Gebühren)	478 000
Reserve (ca. 25 %) / Rundung	564 000
Projektierungskosten total	3 035 000

* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung

Leistungen für Hafenanlage (TAZ)	
Wasserbauingenieurinnen und -ingenieure	1 958 000
Spezialistinnen/Spezialisten und diverse Fachplanerinnen/Fachplaner	344 000
TAZ Verwaltungskosten (10,5 %)	242 000
Koordinationsleistungen (GPL AHB und GP)	90 000
Nebenkosten, Diverses (Gebühren)	251 000
Reserve (ca. 25 %) / Rundung	722 000
Projektierungskosten total	3 607 000

Da es sich um ein Spezialprojekt handelt und vergleichbare Referenzprojekte fehlen, besteht ein erhöhtes Kostenrisiko, das mit Reserven von 25 Prozent berücksichtigt wird.

4.2 Erstellungskosten

Die Planenden der Einfachen Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen haben im September 2022 das Vorprojekt mit Kostenschätzungen von 16 Millionen Franken für das Wassersportzentrum einschliesslich Sonnendach statt Buvette und von 37 Millionen Franken für die Hafenanlage einschliesslich Trockendock und Umgebung abgeschlossen (Kostenangaben ± 15 Prozent nach SIA), insgesamt 53 Millionen Franken für die Etappe 1. Diese Kostenschätzung konnte bisher nicht durch die städtischen Dienstabteilungen verifiziert werden. Im Hinblick auf die Projektübernahme durch die Stadt prüften die beteiligten Dienstabteilungen den Vorprojektstand auf Vollständigkeit, Kostenplausibilität und in Bezug auf die generell höheren städtischen Anforderungen wie die ökologische Nachhaltigkeit. Die Prüfung fand ohne Beteiligung der externen Planungsfirmen statt, weil diese erst nach Genehmigung des Projektierungskredits für



11/13

die Klärung der offenen Fragen und eine entsprechende allfällige Überarbeitung des Vorprojekts beauftragt werden können.

Zu einzelnen Fachthemen konnte durch die städtischen Fachbereiche bereits festgestellt werden, dass diese im zu überarbeitenden Projekt ergänzt werden müssen. So ist ein Korrekturbedarf bei einzelnen Bauelementen festgestellt worden, insbesondere bei Werkleitungen, Mieterausbau, PV-Anlagen, Sonnenschutz, Pfählungen und Spundwänden.

Weiter ergab die Vollständigkeitsprüfung, dass nicht alle Projektunterlagen in der geforderten Qualität gemäss SIA-Phasenabschluss und Vorgaben der Stadt vorliegen. So gibt es etwa Gebäudetechnikkonzepte, die die städtischen Nachhaltigkeitsaspekte nicht genügend erfüllen und allenfalls umgeplant werden müssen.

Insbesondere nachfolgende Bereiche müssen während der Projektierung genau überprüft werden.

Wassersportzentrum:

- Tragwerk: Dauerhaftigkeit der Holzkonstruktion
- Hochwasserschutz und Entwässerungssysteme
- Gebäudetechnik: Konzepte für die Wärme- und Kälteerzeugung, Lüftung
- Umweltziele: Sommerlicher Wärmeschutz, Primärenergie, indirekte Emissionen

Hafenanlage und Umgebung:

- Statik der Molen, Wellenbrecher, Verankerung des Hafens
- Parkierung

Zudem gibt es Themen, die nach Übernahme des Projekts durch die Stadt erst erarbeitet werden müssen und Auswirkungen aufs Projekt haben können:

- Betriebskonzept des Sportamts
- Ausgestaltung der Buvette
- Allfällige Übergangslösung für bestehende Nutzungen während der Bauzeit
- Erschliessung

Die finanziellen Konsequenzen der bereits bekannten Projektüberprüfungen sowie allfälliger weiterer Projektänderungen und damit die gesamthaften Erstellungskosten können erst nach vertiefter Überprüfung und allfälliger Umplanungen mit den Planungsfirmen ermittelt werden.

Auch die genauen Abgaben für die Aufzonierung der Parzelle können derzeit noch nicht berechnet werden. Die Mehrwertprognose für die gesamte Parzelle Kat.-Nr. R15125, die die Etappen 1 und 2 umfasst, beträgt rund 1,74 Millionen Franken. Die Konzessionsgebühren, die von den Mehrwertabgaben abgezogen werden können, sind in dieser Prognose nicht berücksichtigt, da sie erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens kalkuliert werden.

5. Termine

Für die Etappe 1 mit Wassersportzentrum und Hafenanlage wird von folgendem Terminplan ausgegangen:



12/13

Abschluss Überarbeitung Vorprojekt	Sommer 2025
Inkraftsetzung Gestaltungsplan	Sommer 2025
Abschluss Bauprojekt	Frühling 2027
Objektkredit	Sommer 2028
Baubeginn vor Ort	Herbst 2029
Bezug	Sommer 2031

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die auf die IMMO entfallenden Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die Ausgaben des TAZ sind im Budget 2024 nicht eingestellt. Daher wird dem Gemeinderat folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) gemäss Art. 11 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) beantragt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(3515) 528905, Übrige Tiefbauten: Marina Tiefenbrunnen, Ersatzneubau Hafenanlage	5030 00 000, Übrige Tiefbauten	0	1 400 000	1 400 000

Für die Bewilligung von neuen, einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Bewilligung des Nachtragskredits fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 10 FHVO i. V. m. § 115 Abs. 1 und 2 GG) und erfolgt gemäss Art. 37 lit. b GO unter Ausschluss des Referendums.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend sind das Hochbaudepartement und das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlungen. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Unter Vorbehalt der Rechtskraft der mit separaten Weisungen beantragten Schaffung der raumplanerischen Grundlagen (Gestaltungsplan, BZO-Revision):**

Für die Projektierung der Marina Tiefenbrunnen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 890 000.– bewilligt.

2. **Unter Ausschluss des Referendums:**

Im Budget 2024 wird folgender Nachtragskredit bewilligt:



13/13

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(3515) 528905, Übrige Tiefbauten: Marina Tiefenbrunnen, Ersatzneu- bau Hafenanlage	5030 00 000, Übrige Tief- bauten	0	1 400 000	1 400 000

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti