

## Öffentlicher Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen»

Zürich – Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich

### Vorschriften

#### Festsetzung

<p><b>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.:</b> ..... <b>vom</b> .....</p> <p>Im Namen des Gemeinderats</p> <p>Die Präsidentin / Der Präsident: .....</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär: .....</p>
<p><b>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.</b> ..... <b>vom</b> .....</p> <p>Für die Baudirektion .....</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr.: ..... vom ..... auf den .....</p>

Erstellungs- und Druckdatum: 12.12.2023

# Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen»

vom...

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 56 Abs. 1 lit. c GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. April 2024<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck  
a. allgemein

Art. 1 <sup>1</sup> Zweck des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» ist, Bootsplätze im Hafen Tiefenbrunnen zu konzentrieren und das Zürcher Seebecken zu entlasten.

<sup>2</sup> Der Hafen schafft einen attraktiven, öffentlich zugänglichen Ort für die Bevölkerung.

<sup>3</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb:

- a. des Hafens;
- b. des Wassersportzentrums;
- c. des Gastronomieangebots;
- d. der Werft;
- e. der Wasserschutzpolizei.

<sup>4</sup> Der Ersatzneubau gemäss Abs. 3 lit. e ermöglicht eine Parkerweiterung auf dem Areal des heutigen Standorts der Wasserschutzpolizei.

b. Bootsplätze

Art. 2 <sup>1</sup> Der Hafen umfasst:

- a. fest zugeteilte Bootsplätze für Motor- und Segelboote;
- b. Gastplätze für Motor- und Segelboote;
- c. Trockenplätze für Kleinboote auf dem Land.

<sup>2</sup> Die zulässige Anzahl der fest zugeteilten Bootsplätze bestimmt sich nach der Anzahl der Bojen-, Hafen- und Stegplätze, die im Zürcher Seebecken aufgehoben werden.

Bestandteile

Art. 3 Der öffentliche Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. 1172 vom 17. April 2024.

Art. 4 Für das im Plan bezeichnete Gebiet gilt der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>3</sup>.

Geltungsbereich

Art. 5 <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>4</sup> soweit keine Anwendung, als nachfolgend nicht darauf verwiesen wird.

Geltendes Recht

<sup>2</sup> Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)<sup>5</sup> im Zeitpunkt des jeweiligen baurechtlichen Entscheids.

<sup>3</sup> Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG<sup>6</sup> und der zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 6 Das im Plan bezeichnete Gebiet ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiete

- a. Teilgebiet A «Park»;
- b. Teilgebiet B «Wassersportzentrum und Hafen mit öffentlich zugänglicher Gastronomie»;
- c. Teilgebiet C «Wasserschutzpolizei und Werft».

Art. 7 <sup>1</sup> Für die bestehenden Bauten und Anlagen in den Teilgebieten A und C (Stichtag 1. Januar 2021) gilt die Besitzstandsgarantie.

Bestehende Bauten und Anlagen

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen der Wasserschutzpolizei im Teilgebiet A, insbesondere bestehende Sicherungs- und Absperranlagen, dürfen verschoben und ergänzt werden.

## II. Bau- und Nutzungsvorschriften

### A. Nutzungen, Baufelder

Art. 8 <sup>1</sup> Im Teilgebiet A sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der BZO<sup>7</sup> zur Freihaltezone FP zulässig.

Allgemeine Nutzweise

<sup>2</sup> Im Teilgebiet B sind zulässig:

- a. Nutzungen des Hafenbetriebs;
- b. mit dem Wassersport zusammenhängende Nutzungen;
- c. Gastronomienutzungen.

<sup>3</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>5</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>6</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>7</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>3</sup> Im Teilgebiet C sind zulässig:

- a. Nutzungen der Wasserschutzpolizei;
- b. öffentliche Nutzungen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind;
- c. mit dem Hafenbetrieb und dem Wassersport zusammenhängende Gewerbenutzungen;
- d. sonstige mit dem Hafenbetrieb und dem Wassersport zusammenhängende Nutzungen.

Baufelder

Art. 9 In den Teilgebieten B und C sind folgende Baufelder angeordnet:

- a. Teilgebiet B: Baufelder B1 bis B7;
- b. Teilgebiet C: Baufelder C1 und C2.

## **B. Teilgebiet B**

Baufeld B1

a. Bauten und Anlagen

Art. 10 <sup>1</sup> Im Baufeld B1 ist ein Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Auf den vom Gebäude gemäss Abs. 1 nicht überstellten Flächen sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 20 Abs. 1 zulässig.

b. Nutzweise

Art. 11 <sup>1</sup> Im Gebäude gemäss Art. 10 Abs. 1 sind zulässig:

- a. Räume für den Wassersportbetrieb;
- b. Clubräume;
- c. ein öffentlich zugängliches Restaurant;
- d. Räume für den Hafenbetrieb.

<sup>2</sup> Nutzungen für schwer evakuierbare Personen sind nur zulässig, wenn anhand einer Risikoermittlung der ausreichende Schutz vor Störfällen auf der Bellerivestrasse nachgewiesen wird.

c. Ausnützung,  
Abmessungen

Art. 12 <sup>1</sup> Die Geschossfläche beträgt:

- a. in den Vollgeschossen höchstens 1600 m<sup>2</sup>;
- b. in den Untergeschossen höchstens 400 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die zulässige vertikale Ausdehnung (Höhe) der Bauten und Anlagen wird durch die Höhenkote von 423,5 m ü. M. definiert.

<sup>3</sup> Auf den nicht von Gebäuden überstellten Flächen sind Aufschüttungen bis zu einer Kote von 408 m ü. M. zulässig.

Baufeld B2

a. Bauten und Anlagen

Art. 13 <sup>1</sup> Im Baufeld B2 ist eine schwimmende, im Seegrund verankerte, öffentlich zugängliche Mole zulässig.

<sup>2</sup> Für die Mole gilt:

- a. Auf der Mole ist ein Gebäude zulässig.
- b. An der südöstlichen Seite der Mole dürfen Stege und Bootsplätze angeordnet werden.

- c. Die Mole kann mit einer Brücke mit dem Land verbunden werden.
- d. Im Bereich der Ufervegetation sind die Brücke und die Stege lichtdurchlässig zu gestalten.
- e. Absperrungen der Mole sind zulässig.

Art. 14 <sup>1</sup> Im Gebäude sind Gastronomie- und Kiosknutzungen zulässig.

b. Nutzweise

<sup>2</sup> Der Hohlraum des Schwimmkörpers der Mole darf zu Lagerungszwecken genutzt werden.

Art. 15 <sup>1</sup> Die Geschossfläche des Gebäudes beträgt höchstens 400 m<sup>2</sup>.

c. Ausnützung,  
Abmessungen

<sup>2</sup> Die vertikale Ausdehnung (Höhe) über dem jeweiligen Seespiegel beträgt für:

- a. die Mole höchstens 1,5 m;
- b. das Gebäude höchstens 6,5 m.

<sup>3</sup> Verankerungen der schwimmenden Mole in den Seegrund dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über das Baufeld hinausragen.

Art. 16 <sup>1</sup> Im Baufeld B3 sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

Baufeld B3  
a. Bauten und Anlagen

- a. eine lichtdurchlässige zweiteilige Bootsrampe mit lichtdurchlässigem Steg, sofern der Abbruch der Gebäude im Teilgebiet A vollzogen ist;
- b. ein lichtdurchlässiger Taucheinstieg;
- c. Zugangswege zu Bootsrampe, Steg und Taucheinstieg.

<sup>2</sup> Für die von der Bootsrampe, dem Steg und dem Taucheinstieg sowie den zugehörigen Zugangsbereichen nicht beanspruchte Landfläche gelten die Bestimmungen der BZO<sup>8</sup> zur Freihaltezone FP.

Art. 17 <sup>1</sup> Die Breite der zweiteiligen Bootsrampe beträgt höchstens 16 m, deren Länge höchstens 30 m.

b. Abmessungen

<sup>2</sup> Die Breite des Stegs beträgt höchstens 2 m, dessen Länge höchstens 30 m.

<sup>3</sup> Die Fläche für den Taucheinstieg beträgt höchstens 15 m<sup>2</sup>.

Art. 18 <sup>1</sup> Im Baufeld B4 ist ein Hafen mit insbesondere folgenden Bauten und Anlagen zulässig:

Baufeld B4  
a. Bauten und Anlagen

- a. einer schwimmenden, im Seegrund verankerten Hafenanlage;
- b. einem Wellenbrecher, sofern nicht im Baufeld B7 realisiert;
- c. einer überdachten Tankstelle mit Auffangwanne, sofern nicht im Baufeld C2 realisiert;

<sup>8</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

- d. einer Bilgenwasser-Anlage, sofern nicht im Baufeld C2 realisiert;
- e. einer Anlage für Fäkalientleerung, sofern nicht im Baufeld C2 realisiert.

<sup>2</sup> Absperrungen der Hafenanlage sind zulässig.

b. Abmessungen

Art. 19 <sup>1</sup> Die vertikale Ausdehnung (Höhe) über dem jeweiligen Seespiegel beträgt für:

- a. Bauten und Anlagen höchstens 1,5 m;
- b. die überdachte Tankstelle höchstens 5 m.

<sup>2</sup> Verankerungen der Hafenanlage in den Seegrund dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über das Baufeld hinausragen.

Baufeld B5

a. Bauten und Anlagen

Art. 20 <sup>1</sup> Im Baufeld B5 sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a. ein behindertengerechter Abstellplatz für Personenwagen ausserhalb des Gewässerraums;
- b. in der Etappe «Wassersportzentrum und Hafen» vier Abstellplätze für Personenwagen ausserhalb des Gewässerraums;
- c. Veloabstellplätze, wobei überdachte Veloabstellplätze nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind;
- d. Trockenplätze für Boote, wobei überdachte Trockenplätze nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind;
- e. ein Boots Kran;
- f. eine lichtdurchlässige Bootsrampe mit lichtdurchlässigen Stegen;
- g. ein Takelmast;
- h. Ufermauern und andere Uferbefestigungen;
- i. eine Hochdruckreinigungsanlage mit Auffangwanne;
- j. eine unterirdische Trafostation;
- k. ein Brückenkopf als Verbindung zwischen der schwimmenden Mole und dem Land, wobei der Brückenkopf im Bereich der Ufervegetation lichtdurchlässig ist;
- l. eine lichtdurchlässige Plattform.

<sup>2</sup> Im See dürfen ausserhalb der Uferlinie erstellt werden:

- a. Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 lit. f, g, k und l;
- b. Fundamente von Ufermauern und Uferbefestigungen, sofern diese für die Stabilität der Bauten und Anlagen notwendig sind.

b. Abmessungen

Art. 21 <sup>1</sup> Die Breite der Bootsrampe beträgt höchstens 23 m, deren Länge höchstens 20 m.

<sup>2</sup> Die Breite der Stege beträgt höchstens 2 m, deren Länge höchstens 20 m.

<sup>3</sup> Die Fläche der lichtdurchlässigen Plattform beträgt höchstens 150 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> An Land sind Aufschüttungen bis zu einer Kote von 408 m ü. M. zulässig.

Art. 22 <sup>1</sup> Im Baufeld B6 sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:

Baufeld B6  
a. Bauten und Anlagen

- a. Trockenplätze für Boote, wobei überdachte Trockenplätze nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind;
- b. eine lichtdurchlässige zweiteilige Bootsrampe mit lichtdurchlässigem Steg;
- c. Ufermauern und andere Uferbefestigungen;
- d. ein besonderes Gebäude ausserhalb des Gewässerraums für die Lagerung von Segelmaterial.

<sup>2</sup> Im See dürfen ausserhalb der Uferlinie erstellt werden:

- a. Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 lit. b und c;
- b. Fundamente von Ufermauern und Uferbefestigungen, sofern diese für die Stabilität der Anlagen notwendig sind.

Art. 23 <sup>1</sup> Die Breite der zweiteiligen Bootsrampe beträgt höchstens 16 m, deren Länge höchstens 25 m.

b. Abmessungen

<sup>2</sup> Die Breite des Stegs beträgt höchstens 2 m, dessen Länge höchstens 25 m.

<sup>3</sup> Die Grundfläche des besonderen Gebäudes beträgt höchstens 35 m<sup>2</sup>.

Art. 24 Im Baufeld B7 sind ein im Seegrund verankerter Wellenbrecher und Leitpfähle zulässig, soweit der Wellenbrecher nicht im Bau-  
feld B4 realisiert wird.

Baufeld B7  
a. Bauten und Anlagen

Art. 25 <sup>1</sup> Die vertikale Ausdehnung (Höhe) für den Wellenbrecher beträgt höchstens 1,5 m über dem jeweiligen Seespiegel.

b. Abmessungen

<sup>2</sup> Für die Leitpfähle wird die zulässige vertikale Ausdehnung (Höhe) über die Höhenkote von 410 m ü. M. definiert.

<sup>3</sup> Verankerungen des Wellenbrechers in den Seegrund dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über das Bau-  
feld hinausragen.

## C. Teilgebiet C

Art. 26 <sup>1</sup> Im Baufeld C1 sind zulässig:

Baufeld C1  
a. Bauten und Anlagen

- a. ein oder mehrere Gebäude;
- b. Abstellplätze für Personenwagen;
- c. eine Sammelgarage;
- d. ein unterirdisch verlegter Treibstofftank.

<sup>2</sup> Auf den gemäss Abs. 1 von Gebäuden nicht überstellten Flächen sind ausserdem Bauten und Anlagen gemäss Art. 28 zulässig.

b. Ausnützung,  
Abmessungen

Art. 27 <sup>1</sup> Die Geschossfläche beträgt:

- a. in den Vollgeschossen höchstens 4500 m<sup>2</sup>;
- b. in den Untergeschossen höchstens 1800 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Private Gewerbenutzungen dürfen von der Geschossfläche gemäss Abs. 1 beanspruchen:

- a. in den Vollgeschossen höchstens 1800 m<sup>2</sup>;
- b. in den Untergeschossen höchstens 600 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die zulässige vertikale Ausdehnung (Höhe) der Bauten wird durch die Höhenkote von 424 m ü. M. definiert.

Baufeld C2  
a. Bauten und Anlagen

Art. 28 Im Baufeld C2 sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a. Bootsanlegeplätze, teilweise überdacht und mit Wänden umgeben;
- b. das Dock 2 mit lichtdurchlässiger Einwasserungsrampe und Travellift-Anlage im See und an Land;
- c. eine Lehnkonstruktion oder Ufermauer mit Hinterfüllung bis zur Uferlinie;
- d. lichtdurchlässige Stege;
- e. Verankerungspfosten und Streifpfähle;
- f. eine überdachte Tankstelle mit Auffangwanne, sofern nicht im Baufeld B4 realisiert;
- g. eine Bilgenwasser-Anlage, sofern nicht im Baufeld B4 realisiert;
- h. eine Anlage für Fäkalienentleerung, sofern nicht im Baufeld B4 realisiert;
- i. ein unterirdisch verlegter Treibstofftank und überdachter Umschlagplatz für die Treibstoffanlieferung mit Rückhaltebecken;
- j. Sicherungsanlagen.

b. Ausnützung,  
Abmessungen

Art. 29 <sup>1</sup> Die Geschossfläche beträgt für die Einhausung von Bootsplätzen höchstens 150 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die zulässige vertikale Ausdehnung (Höhe) der Einhausung von Bootsplätzen wird durch die Höhenkote von 413 m ü. M. definiert.

<sup>3</sup> Die Breite der Stege beträgt höchstens 1,5 m.

<sup>4</sup> Der Werkplatz darf bis zu einer Kote von 408 m ü. M. aufgeschüttet oder bis zur gleichen Höhe in Form einer Lehnkonstruktion gestaltet werden.



## D. Weitere Vorschriften

Art. 30 <sup>1</sup> Das Dock 1 mit Anlagen zur Trockenlegung und mit baulicher Umfassung ist in den Baufeldern B5, C1 und C2 zulässig.

Dock 1

<sup>2</sup> Abgrabungen des Docks 1 sowie deren seeseitigen Zufahrtsbereiche sind zulässig.

<sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen im Seegrund die Kote von 402,4 m ü. M. nicht unterschreiten, ausser wenn die Abgrabungen für die Foundation des Docks erforderlich sind.

Art. 31 <sup>1</sup> In den Baufeldern B1, B5, C1 und C2 ist ausserhalb des Gewässerraums eine unterirdische Seewasser-Pumpstation zulässig.

Seewasser-Pumpstation

<sup>2</sup> Für den Betrieb der Seewasser-Pumpstation ist eine zusätzliche Geschossfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> in einem zusätzlichen Untergeschoss zulässig.

Art. 32 <sup>1</sup> Die Baufelder werden durch Baubegrenzungslinien begrenzt.

Baubegrenzungslinie

<sup>2</sup> Es darf auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.

<sup>3</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die Baubegrenzungslinien hinausragen:

- a. Dachvorsprünge höchstens 1 m;
- b. einzelne oberirdische Vorsprünge höchstens 1,2 m, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge;
- c. Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge höchstens 2 m;
- d. technische Anlagen wie Anlagen zur Fassadenreinigung, Sende- und Empfangsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Beschriftungen oder Fahnenmasten.

Art. 33 Die Übertragung von Geschossflächen in andere Baufelder ist unzulässig.

Übertragung von Geschossflächen

Art. 34 <sup>1</sup> Über die zulässige vertikale Ausdehnung der Gebäude hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten zulässig, wie insbesondere:

Zulässige Überschreitung der vertikalen Ausdehnung (Höhe)

- a. Liftaufbauten;
- b. Treppenhäuser;
- c. Kamine;
- d. Zu- und Abluftrohre;
- e. Sende- und Empfangsanlagen;
- f. Anlagen zur Fassadenreinigung und Gebäudesicherung (wie Blitzableiter);
- g. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

<sup>2</sup> Über die zulässige vertikale Ausdehnung aller Bauten und Anlagen dürfen hinausragen:

- a. Geländer;
- b. Verankerungspfosten;
- c. Streifpfähle;
- d. Zapfsäulen der Anlagen für Bilgenwasser und für Fäkalientleerung;
- e. Tanksäulen;
- f. Beleuchtungsanlagen;
- g. Warnleuchten;
- h. Beschriftungen/Hinweisschilder;
- i. Fahnenmasten;
- j. Sitzgelegenheiten;
- k. Absturzsicherungen;
- l. Absperranlagen.

Dachgestaltung

Art. 35<sup>1</sup> Der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs, einschliesslich Solaranlagen, wird ökologisch wertvoll begrünt.

<sup>2</sup> Die Pflicht gemäss Abs. 1 besteht, soweit die Begrünung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Geschosszahl

Art. 36<sup>1</sup> Innerhalb der zulässigen vertikalen Ausdehnung ist in den Baufeldern B1 und C1 die Geschosszahl frei.

<sup>2</sup> Im Baufeld B2 ist ein Vollgeschoss zulässig.

Abstände

Art. 37<sup>1</sup> Es darf ohne Rücksicht auf Strassen- und Wegabstände auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände im Geltungsbereich unterschritten werden.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Etappierungen

Art. 38<sup>1</sup> Etappierungen sind zulässig.

<sup>2</sup> Jede Etappe erfüllt für sich die gestalterischen Anforderungen; Gestaltungsmaßnahmen aus früheren Etappen werden, wenn notwendig, auf jene der späteren Etappen angepasst oder ergänzt.

<sup>3</sup> Insbesondere folgende Etappierungen sind zulässig:

- a. Etappe «Wassersportzentrum und Hafen»:
  1. Neubau Hafenanlage mit den notwendigen see- und landseitigen Bootsplätzen,
  2. Wassersportzentrum mit öffentlich zugänglicher Gastronomie sowie der nautischen Infrastruktur im Teilgebiet B (ohne Baufeld B3);
- b. Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park»:

1. Neubau Wasserschutzpolizei und Werft mit den notwendigen see- und landseitigen Bootsplätzen im Teilgebiet C,
2. Park im Teilgebiet A,
3. Bauten und Anlagen im Baufeld B3.

<sup>4</sup> Sobald die Gebäude der Wasserschutzpolizei im Baufeld C1 bezogen sind, erfolgt der Rückbau der bestehenden Gebäude und die Realisierung des Parks im Teilgebiet A.

### III. Freiraum

Art. 39 <sup>1</sup> Die Aussenräume werden zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet.

Gestaltungskonzept

<sup>2</sup> Im Rahmen der jeweiligen Etappen wird ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet.

<sup>3</sup> Das jeweilige Gestaltungskonzept:

- a. berücksichtigt die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzungen;
- b. gewährleistet die notwendigen Flächen für eine attraktive und sichere Wegführung der Fuss- und Velowege.

Art. 40 <sup>1</sup> Im Teilgebiet A ist in der Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park» ein öffentlich nutzbarer Park zu realisieren, der zusammen mit dem bestehenden, nordwestlich angrenzenden Park sowie den Aussenräumen der Teilgebiete B und C ein Ganzes bildet.

Öffentlicher Park

<sup>2</sup> Anlagen für eine seeuferbezogene Erholungsnutzung sind zulässig.

Art. 41 <sup>1</sup> Die Versiegelung von Flächen wird möglichst gering gehalten.

Versiegelung

<sup>2</sup> Hartbeläge sind insbesondere für folgende Anlagen zulässig:

- a. die zur Erschliessung und die zur Einwasserung der Boote notwendigen Flächen;
- b. Werkplätze und Manövriertflächen der Wasserschutzpolizei in den Baufeldern C1 und C2;
- c. Flächen um die Zapfsäulen der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- d. den Umschlagplatz für die Treibstoffanlieferung.

Art. 42 <sup>1</sup> Alle Anlagen werden öffentlich zugänglich gestaltet.

Öffentliche Zugänglichkeit

<sup>2</sup> Aus Sicherheitsgründen können in allen Teilgebieten innerhalb und ausserhalb der Baufelder einzelne Anlageteile dauerhaft oder temporär abgesperrt werden.

<sup>3</sup> Absperrungen werden auf das notwendige Minimum beschränkt.

#### **IV. Gestaltung**

Art. 43 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung werden für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen sowie in ihren Teilen so gestaltet, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Anforderung gemäss Abs. 1 gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtungen.

#### **V. Erschliessung und Parkierung**

Erschliessung

a. Fuss-  
und Veloverkehr

Art. 44 <sup>1</sup> Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr richtet sich auf das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz aus.

<sup>2</sup> Durch den Geltungsbereich wird mindestens ein durchgehender, öffentlich nutzbarer Fussweg am Seeufer mit Ausstattung für seeuferbezogene Erholungsnutzung erstellt.

<sup>3</sup> Im Teilgebiet A dürfen die Erschliessungsanlagen (insbesondere Wege, Treppen, Rampen, Lifte) und die notwendigen Abstützung zur öffentlich nutzbaren Fussgänger-/Veloquerung über die Bellerivestrasse und die Eisenbahngleise zur Seefeldstrasse und zur Flühgasse erstellt werden.

b. motorisierter  
Individualverkehr

Art. 45 <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen ab Bellerivestrasse.

<sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgung im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Betrieb des Gebäudes im Baufeld B2 darf über die schwimmende Mole erfolgen.

Abstellplätze für  
Personenwagen

a. Anzahl

Art. 46 <sup>1</sup> Die Anzahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach den Prozentsätzen des Normalbedarfs des Gebiets C der Parkplatzverordnung<sup>9</sup>.

<sup>2</sup> Höchstens die gemäss Parkplatzverordnung minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen darf erstellt werden.

<sup>3</sup> In der Etappe «Wassersportzentrum und Hafen» reduziert sich die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen in der Zeit von Anfang November bis Ende April für die Wasser- und die Trockenplätze auf 20 Prozent des Normalbedarfs; in dieser Zeit sind zusätzlich drei Abstellplätze für die Nutzung des Clubraums erforderlich.

b. Anordnung

Art. 47 <sup>1</sup> Abstellplätze für Personenwagen dürfen in der Etappe «Wassersportzentrum und Hafen» oberirdisch angeordnet werden.

---

<sup>9</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>2</sup> Sobald in der Etappe «Wasserschutzpolizei, Werft und Park» ein Neubau im Baufeld C1 erstellt ist, werden alle Abstellplätze für Personwagen im Geltungsbereich unterirdisch oder oberirdisch eingehaust angeordnet; davon ausgenommen sind die Abstellplätze für Behinderte.

Art. 48 <sup>1</sup> Die Abstellplätze werden mehrfach genutzt und ab der ersten Minute lenkungswirksam bewirtschaftet.

c. Nutzung

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftung wird mit der Bewirtschaftung der öffentlichen Abstellplätze in der näheren Umgebung abgestimmt.

Art. 49 <sup>1</sup> Abstellplätze für leichte Zweiräder und für Motorräder können ausserhalb des Gewässerraums in den Teilgebieten A und C sowie im Teilgebiet B in den Baufeldern B1, B5 und B6 angeordnet werden.

Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder

<sup>2</sup> Im Baufeld B5 dürfen die Abstellplätze für leichte Zweiräder überdacht werden.

## VI. Umwelt

Art. 50 Der Geltungsbereich ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung<sup>10</sup> zugeordnet.

Lärmschutz

Art. 51 Bauten, Anlagen und Umgebung werden im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz<sup>11</sup> optimiert.

Ökologischer Ausgleich

Art. 52 <sup>1</sup> Gestützt auf Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz<sup>12</sup> werden ökologische Ersatzmassnahmen gemäss Vorprojekt «Landiwiese – Saffainsel Uferschutz» vom 20. Juli 2022 realisiert.

Ökologische Ersatzmassnahmen

<sup>2</sup> Die ökologischen Ersatzmassnahmen werden spätestens zeitlich parallel zur Realisierung des jeweiligen Bauprojekts umgesetzt.

Art. 53 <sup>1</sup> Das anfallende unverschmutzte Regenwasser wird gemäss den Richtlinien des zuständigen Amtes des Kantons Zürich<sup>13</sup> über Versickerungsflächen:

Entwässerung

- a. dem Grundwasser zugeführt; oder
- b. in den Zürichsee eingeleitet, soweit dies technisch möglich, zweckmässig und wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Verschmutztes Regenabwasser wird gemäss diesen Richtlinien vorbehandelt und bewirtschaftet.

<sup>10</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

<sup>11</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

<sup>12</sup> vom 1. Juli 1966, SR 451.

<sup>13</sup> Bezugsquelle der Richtlinien: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft A-WEL, Abteilung Gewässerschutz, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich.

<sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch wird ein Entwässerungskonzept eingereicht.

Energie

Art. 54 <sup>1</sup> Neubauten:

- a. erfüllen die Minergie-Kennzahl sowie die Zusatzanforderungen ZAI, ZAII und ZAIII des Minergie-P Standards<sup>14</sup>, Ausgabe 2017;
- b. halten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco<sup>15</sup>, Ausgabe 2018, ein.

<sup>2</sup> Umbauten erfüllen die gleichen Anforderungen wie Neubauten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>3</sup> Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Minergiestandards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Hochwasserschutz

Art. 55 Bei Gefährdung durch Hochwasser trifft die Bauherrschaft eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen, sofern es sich nicht um ein Sonderrisikoobjekt handelt.

Vogelschutz

Art. 56 Aufgrund der besonderen Lage am See werden bei der Ausgestaltung der Bauten die Anliegen des Vogelschutzes berücksichtigt.

Lichtemissionen

Art. 57 <sup>1</sup> Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum werden Massnahmen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen getroffen.

<sup>2</sup> Die direkte Beleuchtung der Wasserflächen wird vermieden.

Lokalklima

Art. 58 <sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Freiräume werden so gestaltet, dass eine Erwärmung der Umgebung minimiert wird.

<sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch für Neubauten oder Veränderungen im Freiraum wird aufgezeigt:

- a. welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Lokalklima hat;
- b. mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

## VII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 59 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

---

<sup>14</sup> Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

<sup>15</sup> Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.