



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

«Marina Tiefenbrunnen»  
Zürich-Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

## **Impressum**

Herausgeberin:  
Amt für Städtebau (AfS)

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau  
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:  
Amt für Städtebau (AfS)

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	5
2.3	Situation	5
2.4	Planungsgeschichte	8
2.5	Koordination der Verfahren	11
2.6	Bau- und Zonenordnung	11
<b>3</b>	<b>Gegenstand der BZO-Teilrevision</b>	<b>12</b>
3.1	Änderungen des Zonenplans	12
3.2	Änderung der Bauordnung Art. 4 «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» Abs. 13 (neu)	13
3.3	Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen» (neu)	14
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	16
4.2	Regionaler Richtplan	18
4.3	Kommunale Richtpläne	21
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	23
<b>5</b>	<b>Sachthemen / Auswirkungen</b>	<b>24</b>
5.1	Bauzonenkapazität und Bauzonenreserve	24
5.2	Mehrwertausgleich	24
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	25
5.4	Verkehr und Erschliessung	29
5.5	Freiraumversorgung	30
5.6	Öffentliche Infrastruktur, Entwässerung	30
5.7	Naturgefahren	31
5.8	Umwelt	32
5.9	Bauten auf konzessionierten Landanlagen	38
<b>6</b>	<b>Interessensabwägung</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>42</b>
7.1	Öffentliche Auflage	42
7.2	Parallele Verfahren	42
7.3	Kantonale Vorprüfung	44
7.4	Überarbeitung	44
7.5	Festsetzung Gemeinderat	44
7.6	Weiteres Verfahren	44
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>46</b>

# **1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts**

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV (1)).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

Das vorliegende Dossier zur BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» beinhaltet folgende Dokumente:

- Zonenplanänderungen «Marina Tiefenbrunnen», Mst. 1:5 000;
- Änderung der Bauordnung, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen»;
- Ergänzungsplan, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen», Mst. 1:5 000;
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Anlass**

Der kantonale Richtplan legt im Raum des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision die Vorhaben «Wassersportzentrum mit Hafen geplant» und «Ersatzneubau Wasserschutzpolizei» fest (siehe Kap. 4.1 dieses Berichts). Die Stadt Zürich hat die im Richtplan vorgesehenen Vorhaben mit privaten Investoren und unter Einbezug der kantonalen Verwaltung entwickelt, konkretisiert und die für deren Realisierung notwendigen Flächen bestimmt.

Das für die Umsetzung der Vorhaben vorgesehene Gebiet im Raum Tiefenbrunnen befindet sich in der Freihaltezone F. Die geplanten Vorhaben können mit der heutigen Zonierung, beziehungsweise mit einem Gestaltungsplan allein nicht umgesetzt werden. Es ist dafür eine Einzonung und die Zuteilung zu einer Bauzone gemäss § 48 Abs. 2 PBG erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Vorhaben muss die Bau- und Zonenordnung deshalb angepasst werden.

### **2.2 Ziele der BZO-Teilrevision**

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», bestehend aus den Zonenplanänderungen, der Änderung der Bauordnung, der Ergänzung von Art. 4 Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen» und dem Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen» hat das Ziel, zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» und der Gewässerraumfestlegung «Marina Tiefenbrunnen», die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wassersportzentrums, des Hafens und des Ersatzneubaus der Wasserschutzpolizei gemäss Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan zu schaffen.

### **2.3 Situation**

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» befindet sich nahe der Zürcher Stadtgrenze zu Zollikon im Quartier Riesbach, Zürich-Kreis 8. Die BZO-Teilrevision umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. Teil RI5122, RI5123, RI5124, Teil von RI5125 sowie die Strassenparzelle (Bellerivestrasse) Kat.-Nr. RI4980. Eigentümerin aller Grundstücke ist die Stadt Zürich. Bei den Grundstücken handelt es sich um Konzessionsland des Kantons Zürich (siehe Kap. 5.8 dieses Berichts). Die Seeparzelle ist nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision.

Das von der Teilrevision erfasste Areal wird heute von verschiedenen Mieterinnen und Mietern, der Baurechtsberechtigten «Ganz Yachting AG» (Areal Bellerivestrasse 264), Akademischer Sportverein Zürich (ASVZ) sowie der «KIBAG» (Teil ihrer nordwestlichen

Zufahrt) genutzt. Zu den städtischen Nutzenden gehören die Wasserschutzpolizei (Areal Kat.-Nrn. RI5123 und RI5124) sowie die Unterwasserarchäologie des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich.

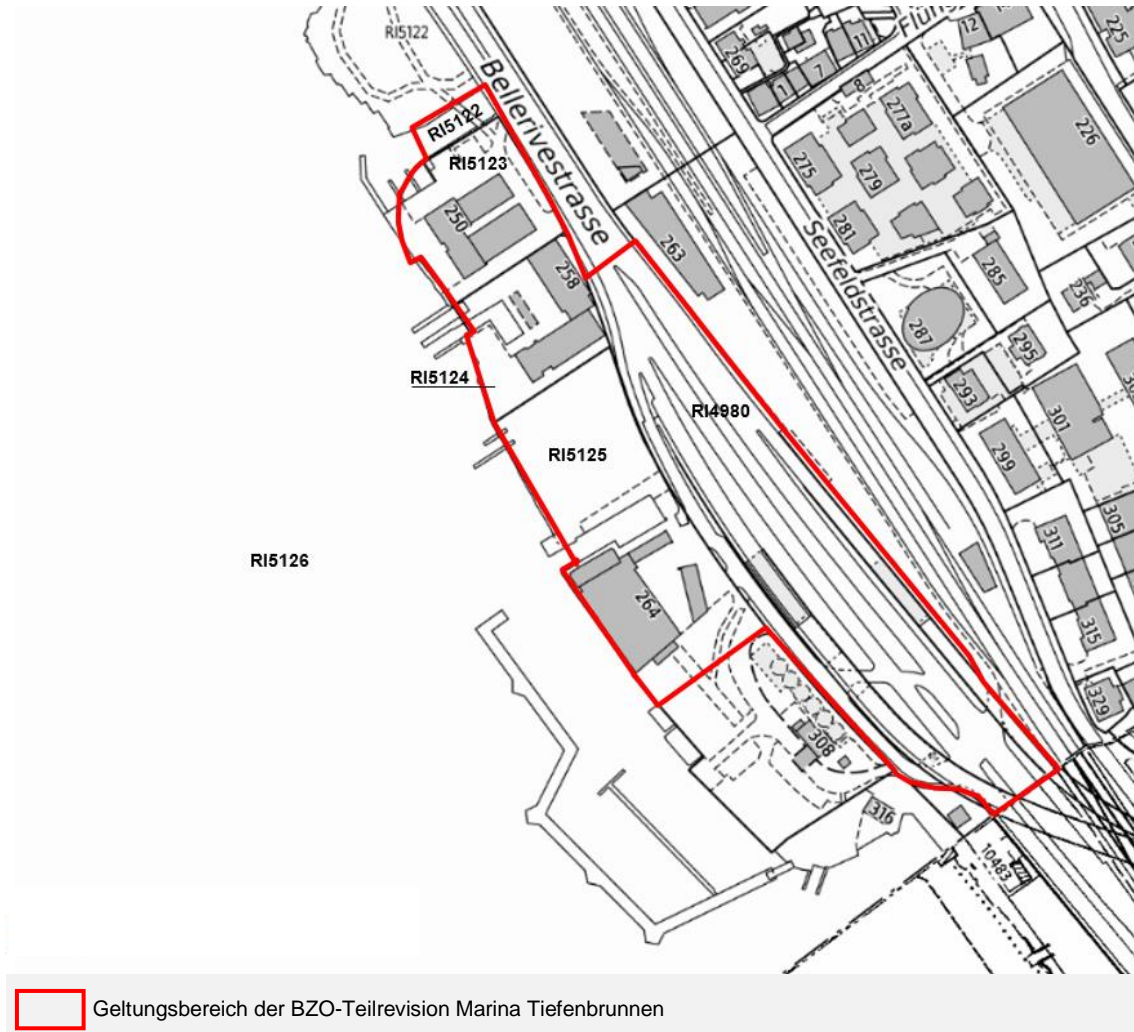
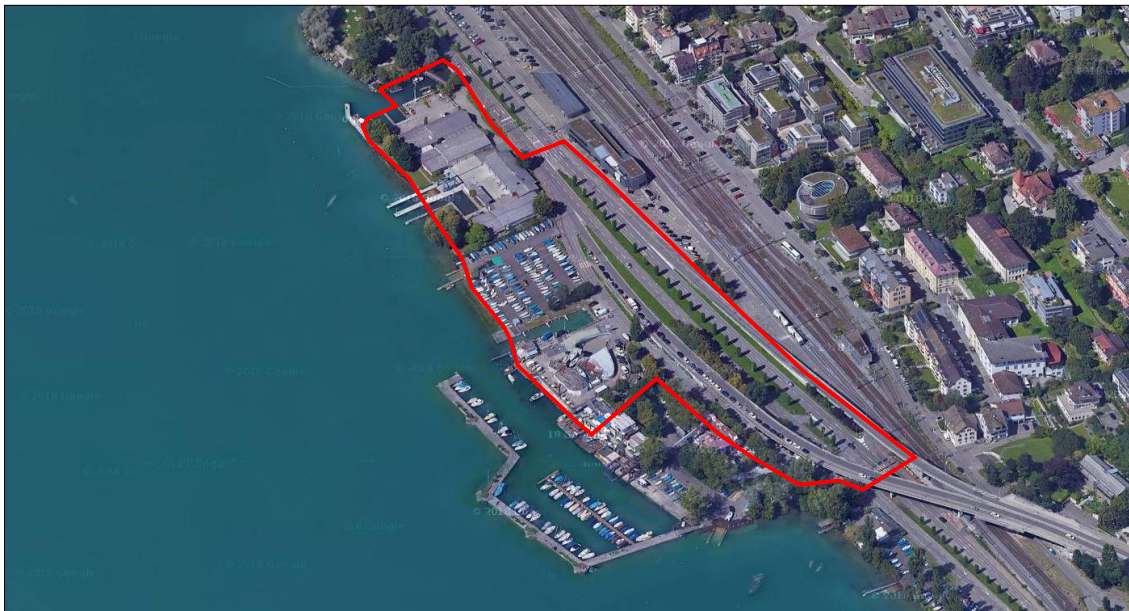


Abbildung 2-1: Situation Katasterplan mit Geltungsbereich




 Geltungsbereich BZO-Teilrevision Marina Tiefenbrunnen

Abbildung 2-2: Luftbildaufnahme Gebiet Marina Tiefenbrunnen

Der Uferabschnitt wird heute unterschiedlich genutzt. Neben den gewerblichen und see-  
polizeilichen Nutzungen weist das Areal relativ grosse Hartbelagsflächen für das Abstel-  
len von Kleinbooten auf dem Land auf. Die entsprechenden Bauten und Anlagen dieser  
Nutzungen dominieren mit der bestehenden Hafenanlage den Uferraum und prägen die  
Sicht vom See her. Das Seeufer ist in diesem Bereich wenig öffentlich zugänglich. Für  
die Öffentlichkeit steht in diesem Uferabschnitt nur wenig Raum zur Verfügung.

Die Bellerivestrasse und die SBB-Gleise wirken als starke Trennung zum Quartier.

Der bestehende, nördlich gelegene kleine Seeuferpark sowie einige Nischen beim heu-  
tigen Hafen Tiefenbrunnen werden von der Öffentlichkeit trotz der schlechten Anbindung  
ans Quartier und der nicht sehr attraktiven Umgebung heute bereits rege genutzt.

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über eine Parallelstrasse zur Bellerivestrasse, die  
im Bereich zur «Strassenrampe» nach Zollikon von der Bellerivestrasse abzweigt und  
kurz vor der Stadtgrenze wieder in die Bellerivestrasse führt.

Die von der BZO-Teilrevision betroffenen Grundstücke sind sehr gut mit dem öffentlichen  
Verkehr erschlossen. Der Bahnhof Tiefenbrunnen und die sich dort befindenden Bus-  
und Tramhaltestellen liegen in unmittelbarer Fusswegdistanz zum Areal der BZO-Teilre-  
vision «Marina Tiefenbrunnen» (rund 350 m). Der Fussweg ist heute, aufgrund der be-  
stehenden gewerblich geprägten Nutzungen, nicht sehr attraktiv gestaltet. Es besteht  
jedoch ein durchgehender Fuss- und Radweg von der Bushaltestelle am Bahnhof Tie-  
fenbrunnen und bis nach Zollikon.

## **2.4 Planungsgeschichte**

Die Planung der «Marina Tiefenbrunnen» basiert auf der Grundlage des kantonalen Richtplans und des Leitbilds Seebecken (2) und wurde von der Stadt Zürich gemeinsam mit privaten Investoren und unter Einbezug der kantonalen Behörden erarbeitet.

Der kantonale Richtplan bezeichnet im Raum Tiefenbrunnen die Vorhaben «Wassersportzentrum mit Hafen geplant» sowie «Ersatzneubau Wasserschutzpolizei geplant». Stadt und Kanton Zürich haben mit dem Leitbild Seebecken (2009) eine gemeinsame Haltung für die zukünftige Entwicklung der verschiedenen Nutzungen im Seebecken formuliert. Ein wichtiges Ziel des Leitbildes ist die behutsame Entflechtung der Nutzungen im unteren Seebecken (Badende, öffentlicher und privater Bootsverkehr, Erholungssuchende etc.). Zahlreiche Bootsplätze (vor allem bestehende Bojenplätze) im Zürcher Seebecken sollen deshalb verlegt und im neuen Hafen Tiefenbrunnen konzentriert werden.

Gestützt auf die Inhalte des Leitbilds Seebecken haben Stadt und Kanton Zürich 2010 den Masterplan «Entwicklungsplanung Marina Tiefenbrunnen» (3) erarbeitet. Auf der Basis des «Leitbilds Seebecken» wurde im Jahr 2009 eine Testplanung gestartet, deren Ergebnis im Masterplan «Marina Tiefenbrunnen» von 2010 festgehalten wurde.

Am 15. Mai 2013 übertrug der Stadtrat dem Projektstab Stadtrat (PSS) den Auftrag, eine private Finanzierung der Marina Tiefenbrunnen zu prüfen. Nach ersten Abklärungen des PSS stimmte der Stadtrat der Ausarbeitung einer Trägerschaft in Form eines strategischen Kooperationsmodells am 2. Juli 2014 zu. Gemäss diesem Modell soll die Stadt zusammen mit Privaten eine Aktiengesellschaft (AG) zur Realisierung der Marina Tiefenbrunnen gründen.

Der Projektstab Stadtrat (PSS) wurde im Jahr 2014 mit der Gesamtprojektleitung für die Planung des Wassersportzentrums mit Hafen und mit der Investorensuche beauftragt. Die Projektentwicklung für die Planung eines Hafens mit Wassersportzentrum im Raum Tiefenbrunnen wurde somit von der Stadt Zürich mit Unterstützung privater Investoren weiter vorangetrieben. Die Trägerschaft (Einfache Gesellschaft Marina Tiefenbrunnen, EGMT) besteht heute aus der Stadt Zürich, dem Zürcher Segel Club, dem Zürcher Yacht Club, der KIBAG sowie der Versicherungsgenossenschaft «Die Mobilier».

Der Gemeinderat der Stadt Zürich wird voraussichtlich im Jahr 2024 darüber befinden, ob die Trägerschaft von der EGMT an die Stadt Zürich übergehen soll.

Als Grundlage für die weitere Planung wurden die Vorhaben 2016 mit der Machbarkeitsstudie «Hafen Tiefenbrunnen» (Hafen und Wassersportzentrum) (4) für ein reduziertes und finanzierbares Projekt sowie 2018 mit der Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau mit gleichzeitiger Verlegung der Wasserschutzpolizei in das Hafengebiet (5) weiter konkretisiert. Die Machbarkeitsstudien zeigten, dass eine Verschiebung des Standorts



der Wasserschutzpolizei in das Hafengebiet (Ersatz des Gebäudes Bellerivestrasse 264) möglich ist und der heutige Standort der Wasserschutzpolizei für eine Erweiterung des bestehenden «kleinen Seeuferparks» zur Verfügung gestellt werden kann.

Gestützt auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum «Hafen Tiefenbrunnen» führte das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich im Auftrag der EGMT im Jahr 2018 einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (6) für das neue Wassersportzentrum und die Gestaltung der nördlichen Hauptmole des Hafens mit jeweils öffentlich zugänglichen Gastronomieangeboten durch. Das Projekt des Architekturbüros WALDRAP GmbH ging siegreich aus dem Wettbewerb hervor.

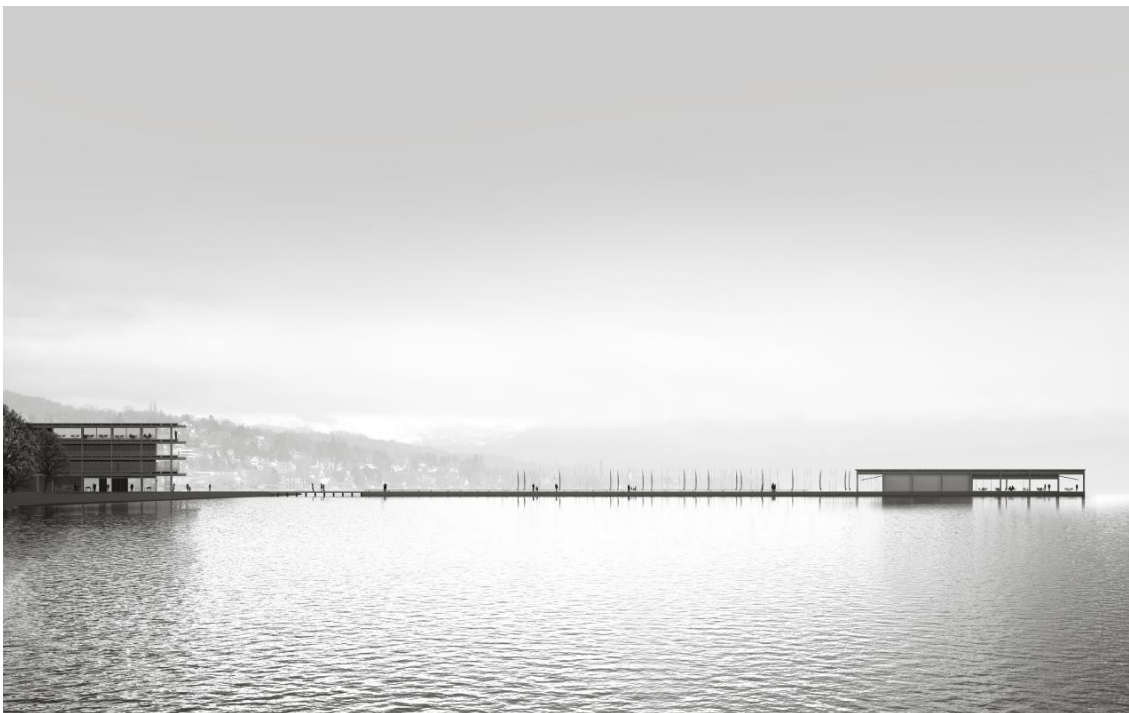


Abbildung 2-3: Ansicht auf Wasserportzentrum mit Restaurant im obersten Geschoss (links), öffentlich zugänglicher Mole (Mitte) und Buvette (rechts); Auszug aus dem Richtprojekt (Siegerprojekt Wettbewerb, WALDRAP GmbH) zum öffentlichen Gestaltungsplan, Stand 11.05.2020

Der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei war nicht Gegenstand des Architekturwettbewerbs. Da sich die bestehenden Gebäude noch in einem guten baulichen Zustand befinden, soll der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei am neuen Standort im Süden erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen späteren Neubau sollen jedoch bereits mit der vorliegenden BZO-Teilrevision und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» geschaffen werden.

Der Hafen, das Wassersportzentrum und der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei nehmen sowohl das Seegebiet als auch das angrenzende Landareal in Anspruch. Das Landareal befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich, ist jedoch als Seeaufschüttung dem Kanton unterstellt und gilt damit als Konzessionsland. Eigentümerin des Seegrundstücks ist der Kanton Zürich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» erfasst lediglich Flächen an Land.

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) (7) ist das von der vorliegenden BZO-Teilrevision betroffene Gebiet der Freihaltezone F zugeteilt. Für die planungsrechtliche Sicherung des Projekts wird ein Teil eingezont und der Zone für öffentliche Bauten (Oe) zugewiesen. Zusätzlich wird die neue Bauzone (ohne Strassenflächen) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Bereich der heutigen Gebäude der Wasserschutzpolizei wird die Freihaltezone F einer Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugewiesen. Nebst der BZO-Teilrevision muss ein Gestaltungsplan festgesetzt sowie der Gewässerraum zum Zürichsee festgelegt werden.

Mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» und der Festlegung des Gewässerraums «Marina Tiefenbrunnen» werden die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Wassersportzentrums mit Hafen und öffentlich zugänglicher Restauration, den Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei und einer privaten Werft sowie die Erweiterung des «kleinen Seeuferparks» geschaffen.



Abbildung 2-4: Volumenmodell Endausbau; Auszug aus dem Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan, Stand 11.05.2020

## 2.5 Koordination der Verfahren

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wird inhaltlich und hinsichtlich des Ablaufs der Verfahren mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» und der Festlegung des Gewässerraums im betroffenen Abschnitt koordiniert (Kap. 7.2). Um den öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» festsetzen zu können, ist die BZO-Teilrevision erforderlich.

Aufgrund der Grösse der Hafenanlage ist zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Gemäss Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (EV UVP) (8) ist das massgebliche Verfahren für die UVP das öffentliche Gestaltungsplanverfahren.

## 2.6 Bau- und Zonenordnung

Das von der BZO-Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich heute in der Freihaltezone F (vgl. Abb. 2-5).

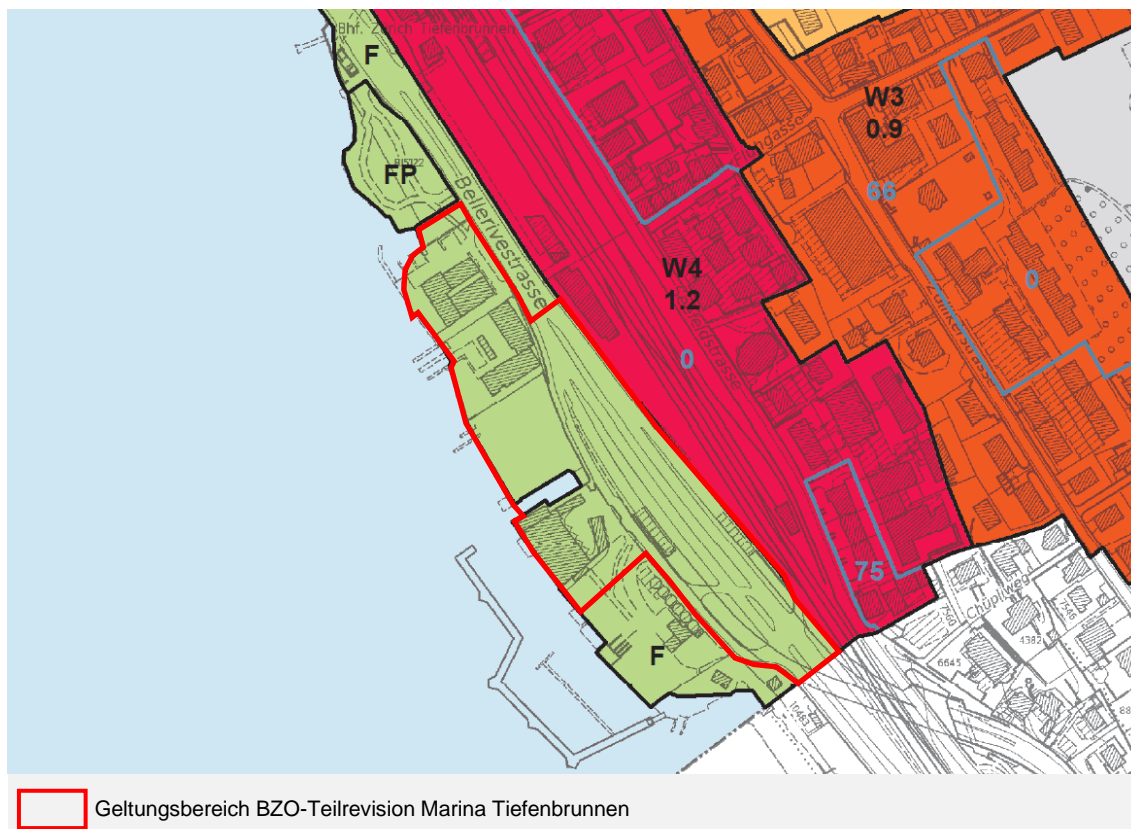


Abbildung 2-5: Rechtskräftiger Zonenplan Gebiet Tiefenbrunnen

## **3 Gegenstand der BZO-Teilrevision**

### **3.1 Änderungen des Zonenplans**

Eine Freihaltezone kann mit einem Gestaltungsplan allein nicht in eine Bauzone überführt werden. Deshalb wird das Gebiet für die vorgesehenen Vorhaben «Wassersportzentrum» und «Ersatzneubau Wasserschutzpolizei» (inkl. Erschliessungsflächen) von der Freihaltezone neu der Zone für öffentliche Bauten Oe3 und der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss LSV (Art. 3 Abs. 4 BZO) zugewiesen. Diese Zonierung entspricht der gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Nutzungsart (öffentliche Bauten und Anlagen, vgl. Kap. 4.1) (9) (10) und der für die Vorhaben benötigten baulichen Ausnützung. In der Oe3 sind drei Vollgeschosse sowie zwei anrechenbare Untergeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig (Art. 24a Abs. 1 BZO). Nebst dem Wassersportzentrum und der Ersatzneubauten der Wasserschutzpolizei soll ein Restaurationsangebot und eine private Werft realisiert werden. Sowohl die Restaurationsnutzung als auch die private Werft sind in der Oe3 nicht zonenkonform und werden mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» planungsrechtlich gesichert.

Das Areal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungs-, der ufernahe Bereich im Erholungsgebiet. Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden. Sowohl das Wassersportzentrum als auch die Bauten und Anlagen der Wasserschutzpolizei sind im kantonalen Richtplan eingetragen (vgl. Kapitel 4.1), womit eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten gerechtfertigt ist.

Das Wassersportzentrum und die Wasserschutzpolizei sind auf einen Standort direkt am Wasser angewiesen. Die seeseitige Zonengrenze erfolgt aufgrund der Standortgebundenheit der geplanten Vorhaben (inkl. derer Aussenanlagen) entlang der Uferlinie. Das bestehende Dock nördlich des Gebäudes Bellerivestrasse 264 (Dock mit der Möglichkeit zur Trockenlegung; Trockendock) gilt nicht als Gewässer und wird deshalb ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten Oe3, zugeteilt.

Das für die Realisierung der Vorhaben vorgesehene Areal wird über die parallel zur Bellerivestrasse führende Erschliessungsstrasse («Seitenast» zur Bellerivestrasse) erschlossen. Die Bellerivestrasse und der «Seitenast» zur Bellerivestrasse befinden sich gemäss geltender BZO in der Freihaltezone F. Wegen ihrer Erschliessungsfunktion hinsichtlich der Vorhaben sind sowohl die Bellerivestrasse als auch der «Seitenast» zur Bellerivestrasse der Zone für öffentliche Bauten (Oe3) zuzuweisen.

Das heutige Areal der Wasserschutzpolizei wird entsprechend dem später dafür vorgesehenen Zweck von der «Allgemeinen Freihaltezone» neu der Zone für «Parkanlagen und Plätze» FP zugewiesen.

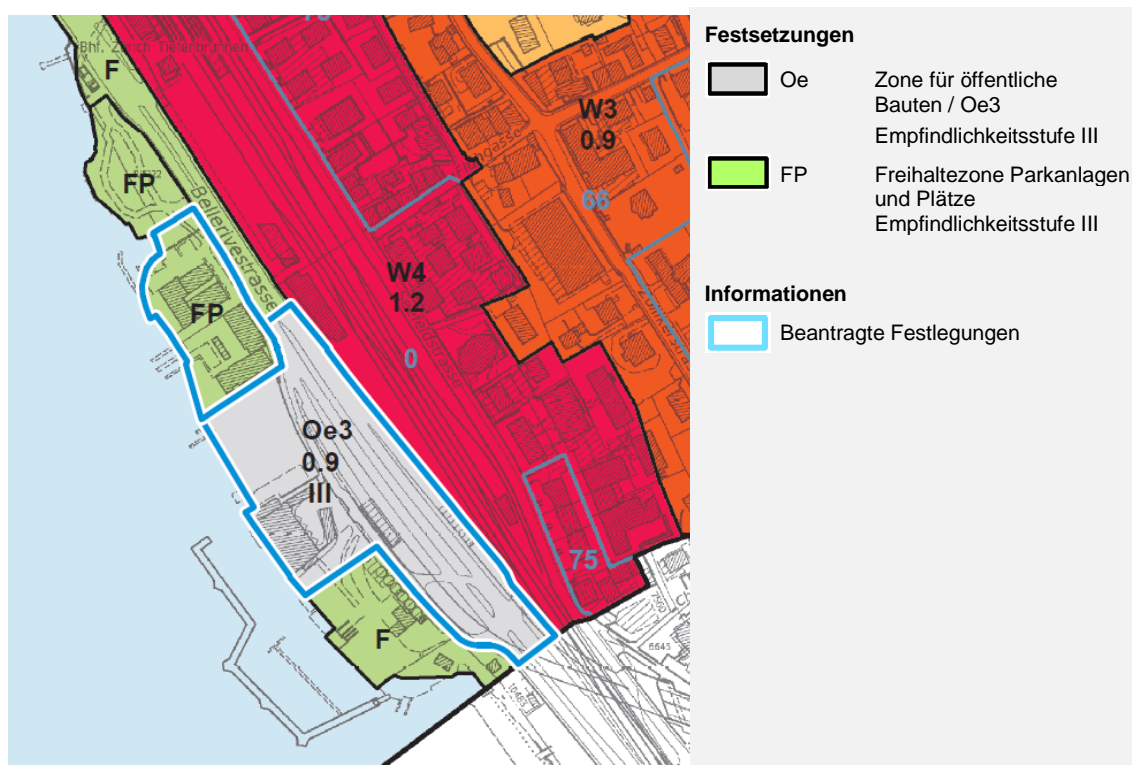


Abbildung 3-1: beantragte Festlegungen

### **3.2 Änderung der Bauordnung Art. 4 «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» Abs. 13 (neu)**

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Oe3 befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Erholungsgebiet direkt am Zürichsee. Vorhaben in diesem Bereich haben deshalb besondere Rücksicht auf diese Gegebenheiten zu nehmen und sind zudem mit den verschiedenen Anforderungen, insbesondere den übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (10) (9) und dem Leitbild Seebecken (2), abzustimmen. Diese Anforderungen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht grundeigentümerverbindlich gesichert. Die räumliche Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt mit dem Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Marina Tiefenbrunnen».

Art. 4 «Gestaltungsplanpflicht» der Bauordnung der Stadt Zürich (11) soll mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht für die «Marina Tiefenbrunnen» soll einerseits die Einhaltung der richtplanerischen Nutzungsvorgaben gesichert werden. Ausserdem soll der besonderen Lage am See mit erhöhten Anforderungen an die bauliche und landschaftliche Einordnung Rechnung getragen werden. Die Gestaltungsplanpflicht nimmt deshalb direkt Bezug auf die richtplankonforme Nutzung und

fordert eine städtebaulich und landschaftlich besonders gute Einordnung von zukünftigen Neubauten ein.

In Art. 4 «Gestaltungsplanpflicht» der Bauordnung der Stadt Zürich wird Abs. 16 neu aufgenommen, der wie folgt lautet:

**16 Im Gebiet «Marina Tiefenbrunnen» wird mit dem Gestaltungsplan eine richtplankonforme Nutzung sowie eine städtebaulich und landschaftlich besonders gute Einordnung gewährleistet.**

Die Gestaltungsplanpflicht wird erst bei massgeblichen Um- oder Neubauten oder bei einer massgeblichen Nutzungsänderung ausgelöst. Untergeordnete Massnahmen der bestehenden Gebäude (insbes. der Werftgebäude), wie z.B. eine Sanierung oder andere aufgrund von § 357 PBG zulässige bauliche Massnahmen, lösen keine GP-Pflicht aus (vgl. hierzu Art. 4 Abs. 3 BZO).

### **3.3 Ergänzungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen» (neu)**

Der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht für die «Marina Tiefenbrunnen» wird im Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» definiert (Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO). Er umfasst den Geltungsbereich der neu vorgesehenen Oe3, der für die Realisierung der Vorhaben benötigt wird und nicht der öffentlichen Erschliessungsfläche zugeordnet ist (beantragte Festlegung, Abbildung 3-2).



Abbildung 3-2: Ergänzungsplan «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Marina Tiefenbrunnen»

Die Gestaltungsplanpflicht beschränkt sich auf die angestrebte bauliche Entwicklung auf dem Land.

Der See obliegt der kantonalen Hoheit (§ 5 Abs. 2 Wasserwirtschaftsgesetz, WWG, LS 724.11). Die Bau- und Zonenordnung, zu welcher die Gestaltungsplanpflicht zählt (§ 48 Abs. 3 PBG, LS 700.1), trifft daher keine Festlegungen im See. Die Bewilligung bzw. Konzessionierung von Bauten und Anlagen im See erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des Wasserwirtschaftsgesetzes (LS 724.11).

Der Einbezug des Sees in den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Marina Tiefenbrunnen dient vornehmlich der Koordination zwischen den Verfahren der landseitigen Nutzungsplanung, der UVP für die Hafenanlage und der Bewilligung/Konzession für die baulichen Anlagen im See (vgl. auch Erläuterungsbericht Ziff. 2.11).

## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gebiet der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» dem Siedlungs- und dem Erholungsgebiet zugewiesen (siehe Abbildung 4-4).

Das Gebiet der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» liegt im Perimeter der kantonalen Gebietsplanung Nr. 8 «Wassersportzentrum Tiefenbrunnen Zürich». Die Gebietsplanung ist abgeschlossen und der Masterplan liegt vor (siehe Abbildung 4-1).

Nr. Gebiet, Gemeinde	Beteiligte	Stand Gebietsplanung	Koordinationsbedarf	Geplante Einzelvorhaben
8 Wassersportzentrum Tiefenbrunnen, Zürich	Kanton Zürich, Stadt Zürich, SBB, Private	abgeschlossen; Masterplan vorliegend	Kultur, Sicherheit, Freizeit, Landschaft, Verkehrserschliessung, Güterumschlag	Pt. 6.5.2 Nr. 7

Abbildung 4-1: Kantonaler Richtplan (10), Richtplantext, Kapitel 6.1 öffentliche Bauten und Anlagen, Gesamtstrategie, Kapitel 6.1.2 Karteneinträge

Das Wassersportzentrum mit dem Hafen sowie der Ersatzneubau für die Wasserschutzpolizei sind im Richtplan festgehalten (siehe Abbildung 4-2, Abbildung 4-3, Abbildung 4-4).

Nr. Objekt, Gemeinde	Trägerschaft	Funktion	Vorhaben	Realisierungshorizont
7 Wassersportzentrum Tiefenbrunnen, Zürich	noch offen	S	Wassersportzentrum mit Hafen geplant (vgl. GBP Nr. 8)	mittelfristig

Abbildung 4-2: Kantonaler Richtplan (10), Richtplantext, Kapitel 6.5 Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen, Kapitel 6.5.2 Karteneinträge (S:Sport)

Nr. Objekt, Gemeinde	Trägerschaft	Funktion	Vorhaben	Realisierungshorizont
4 Wasserschutzpolizei Tiefenbrunnen, Zürich	Stadt Zürich	S	Ersatzneubau (vgl. GBP Nr. 8)	langfristig

Abbildung 4-2: Kantonaler Richtplan (10), Richtplantext, Kapitel 6.6 öffentliche Bauten und Anlagen, Weitere öffentliche Dienstleistungen, Kapitel 6.6.2 Karteneinträge (S:Sicherheit)



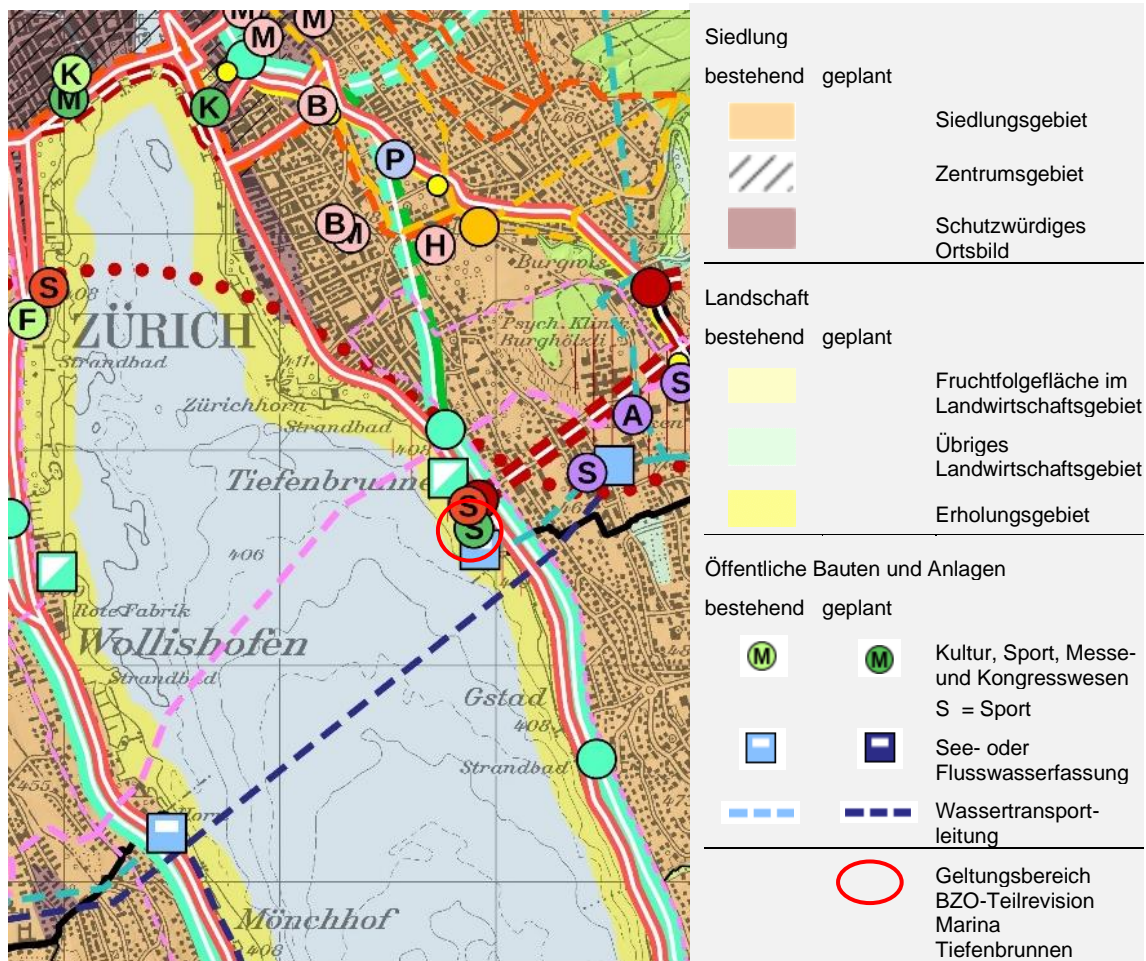


Abbildung 1-4: Richtplankarte Kantonalen Richtplan (9)

Gemäss Kap. 4.8.3 (Richtplankarte zum Richtplan Kanton Zürich) sind auf dem Zürichsee – gemeinsam mit den Kantonen St. Gallen und Schwyz – Massnahmen zur Konzentration von Bootsliegplätzen an ökologisch wenig empfindlichen Stellen, unter Abbau bestehender Bojenfelder, zu prüfen.

An der Stadtgrenze zu Zollikon befindet sich die für die Trinkwasserversorgung der Stadt Zürich wichtige Seewasserfassung Tiefenbrunnen. Die Seewasserfassung befindet sich mitten im See, rund 500 m vom Ufer entfernt. Das Wasser wird in das Seewasserwerk Lengg geleitet und dort zu Trinkwasser aufbereitet.

## 4.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan wird der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» dem Erholungsgebiet und teilweise dem Vernetzungskorridor des Zürichseeufers zugewiesen (siehe Abbildung 4-8). Für das südliche Seeufer des Geltungsbereichs besteht der Eintrag einer geplanten Aufwertung.

Der Vernetzungskorridor am See bezieht sich auf die aquatischen Lebensräume und angrenzenden Uferbiotope (Hochstaudenfluren, Schilf, Wiesenböschungen, Gehölze usw.) und bezweckt die Vernetzung gewässertypischer Arten (vgl. Tab. 3.6 «Ausprägung und Funktion der Vernetzungskorridore», Regionaler Richtplan, Richtplantext (RRB Nr. 576 vom 21.06.2017)).

Mit dem Eintrag «A2 – Zürichsee/Tiefenbrunnen» in der Tabelle 3.8 «Aufwertung See-/Flussufer» werden Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Zugänglichkeit für Erholungsuchende, zum Hochwasserschutz und zur ökologischen Aufwertung im Zusammenhang mit dem Wassersportzentrum Marina Tiefenbrunnen und in Abstimmung mit der Nachbarregion (ZPP) vorgesehen (vgl. Abbildung 4-5 und Abbildung 4-10).

Die Umlagerung der Bojenfelder vom Zürcher Seebecken in die «Marina Tiefenbrunnen» ist im Regionalen Richtplan verankert (siehe Abbildung 4-6).

Die Bellerivestrasse wird vom Strandbad Tiefenbrunnen bis zur Marina Tiefenbrunnen als kommunale Veloroute respektive übergeordnete Velohauptroute mit der überlagernden Festlegung «teilweise Komfortroute» für den allgemeinen Radverkehr eingestuft (vgl. Abbildung 4-7 und Abbildung 4-9).

Das Areal der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» liegt an der Fusswegverbindung entlang des Seeufers. Diese führt vom Utoquai auf der Uferpromenade bis Höhe Strandbad Tiefenbrunnen und verläuft weiter an der Bellerivestrasse bis nach Zollikon. Im Regionalen Richtplan Verkehr ist diese Verbindung als Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag verzeichnet (vgl. Abbildung 4-9).

Nr.	Bezeichnung	Vorhaben	Koordinationshinweise
A2	Zürichsee/Tiefenbrunnen	Wassersportzentrum Marina Tiefenbrunnen	Kant. Richtplan Pt. 3.4.2  Kant. Richtplan Pt. 6.1.2  Abstimmung mit Nachbarregion (ZPP)  Schiffahrt Kapitel 4.9.2

Abbildung 4-5: Regionaler Richtplan (12), Richtplantext, Tabelle 3.8 Aufwertung See-/Flussufer

**Zonenplanänderung, Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Objekt	Vorhaben	Bedeutung	Realisierungshorizont
1	Hafen Tiefenbrunnen	Ausbau Hafen in Koordination mit Wassersportzentrum Tiefenbrunnen (kant. Richtplan Pt. 6.5.2 Nr. 8 und Pt. 6.6.2 Nr. 4)	Kompensation Bogenfelder rund ums Seebecken	mittelfristig

Abbildung 4-6: Regionaler Richtplan (12), Richtplanktext, Tabelle 4.19 Geplante Schifffahrtlinien und Häfen

Nr.	Objekt	Klassierung	Vorhaben	Realisierungshorizont
1	Seebecken	Hauptroute, teilweise Komfortroute überlagert	Aus-/Neubau einzelner Abschnitte zur Vervollständigung	kurzfristig

Abbildung 4-7: Regionaler Richtplan (12), Richtplanktext, Tabelle 4.4.16 Geplante Infrastrukturen Veloverkehr

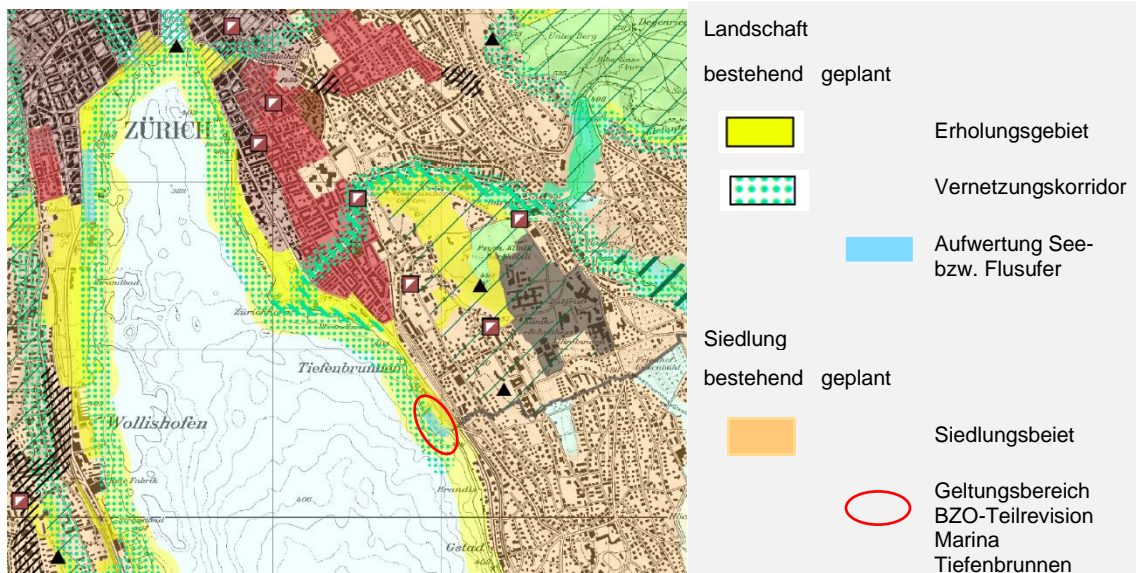


Abbildung 4-8: Regionaler Richtplan (13), Richtplankarte Siedlung und Landschaft

**Zonenplanänderung, Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

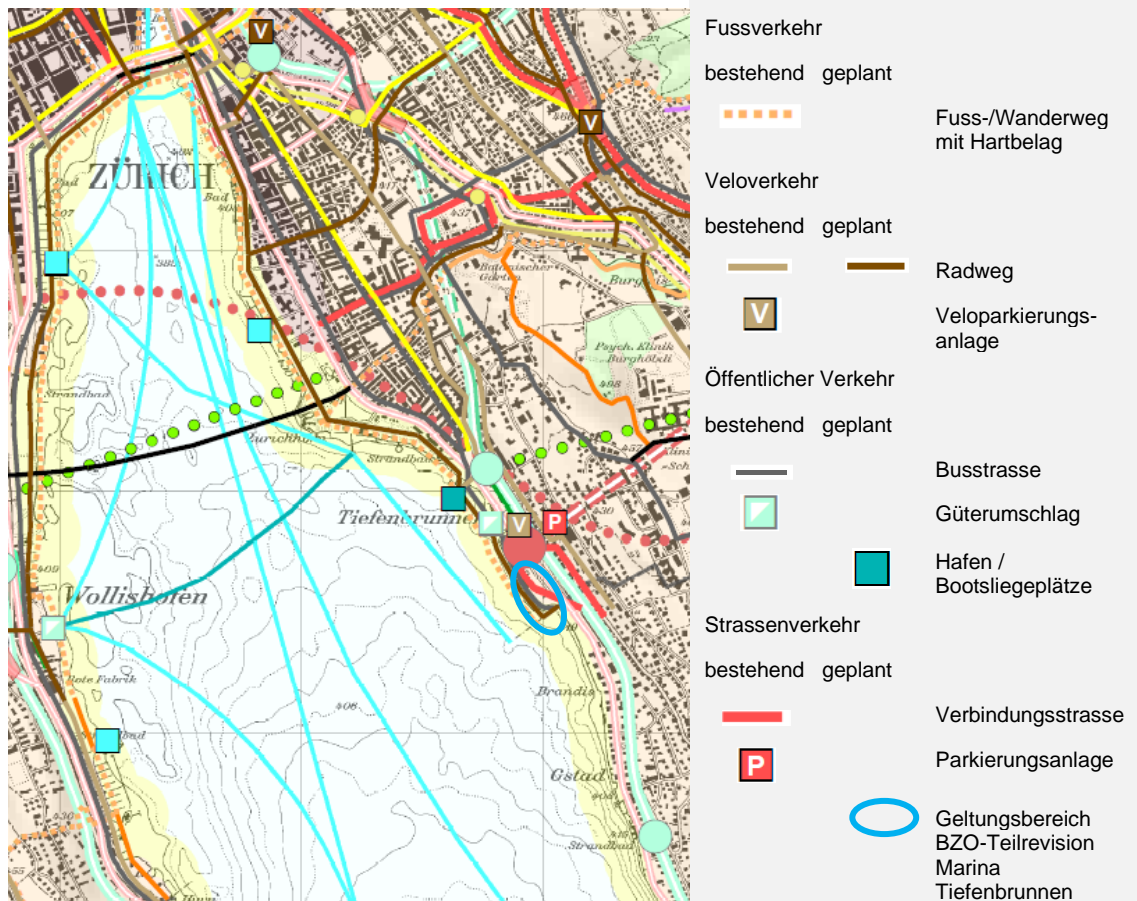


Abbildung 4-9: Regionaler Richtplan (13), Richtplankarte Verkehr

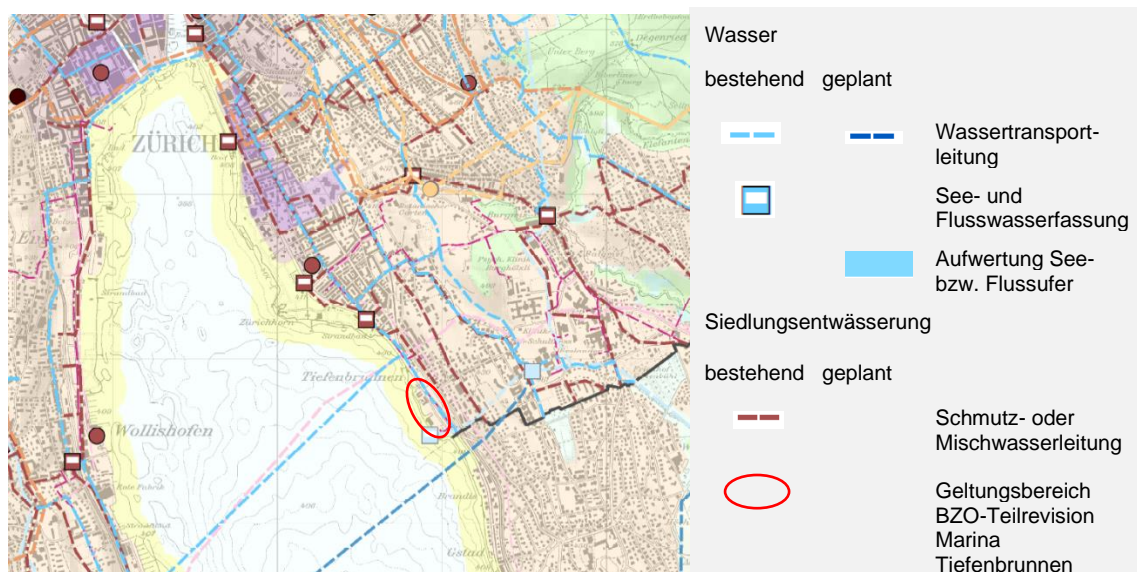


Abbildung 4-10: Regionaler Richtplan (13), Richtplankarte Versorgung und Entsorgung

### 4.3 Kommunale Richtpläne

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen trifft keine Festlegungen im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» (vgl. Abbildung 4-11). Einzig die nördlich angrenzende Grünfläche wird als Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (Parkanlage) ausgewiesen.

Der Seeuferweg wird im kommunalen Verkehrsrichtplan als Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität festgehalten (vgl. Abbildung 4-12). Die Fussgänger-/Veloquerung über Bahntrasse und Bellerivestrasse wird zur besseren Anbindung des Quartiers an den See (Verlängerung Flühgasse) als geplante Verbindung festgelegt (vgl. Abbildung 4-13).

Die Veloroute entlang der Bellerivestrasse ist bereits im Regionalen Richtplan aufgenommen. Der kommunale Verkehrsrichtplan trifft keine weiteren Festlegungen (vgl. Abbildung 4-14).

Der Plan Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse weist die bestehende Parkierungsanlage «Bootshafen Tiefenbrunnen» (öffentliche Parkplätze im Bereich Zolliker Rampe) aus (vgl. Abbildung 4-15).



Abbildung 4-11: Kommunaler Richtplan (16), Richtplankarte Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

**Zonenplanänderung, Gestaltungsplanpflicht «Marina Tiefenbrunnen»**  
 Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

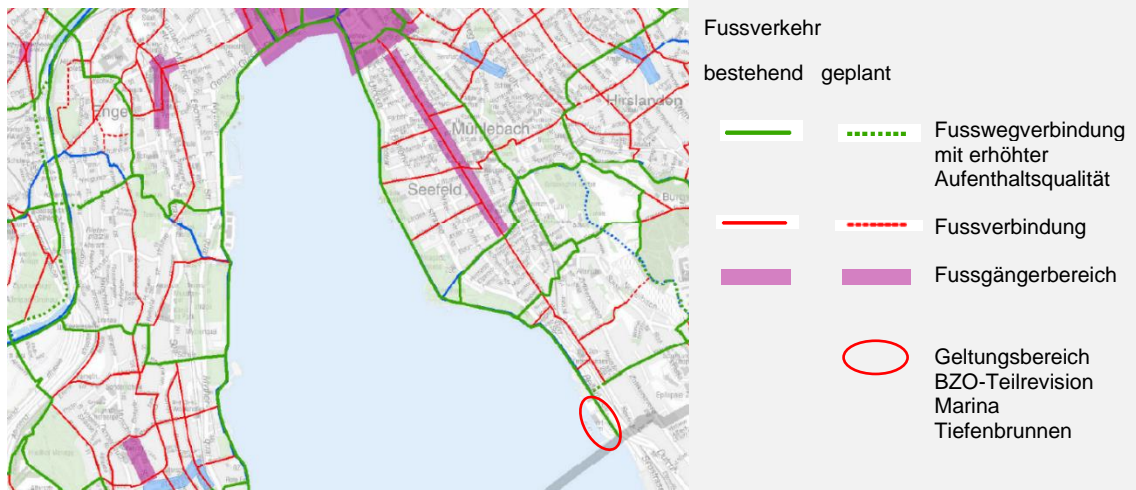


Abbildung 4-12: Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich (17), Plan Fussverkehr

Kreis	Objekt/Strecke	Vorhaben	Koordinationshinweis
B42	Verlängerung Flühgasse	neue Fussgänger-/Veloquerung (Unter-/Überführung) über Bahntrasse und Bellerivestrasse zur besseren Anbindung des Quartiers an den See	Marina Tiefenbrunnen

Abbildung 4-13: Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich (18), Richtplanteil, Tabelle 8.2 geplante Fusswegverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität

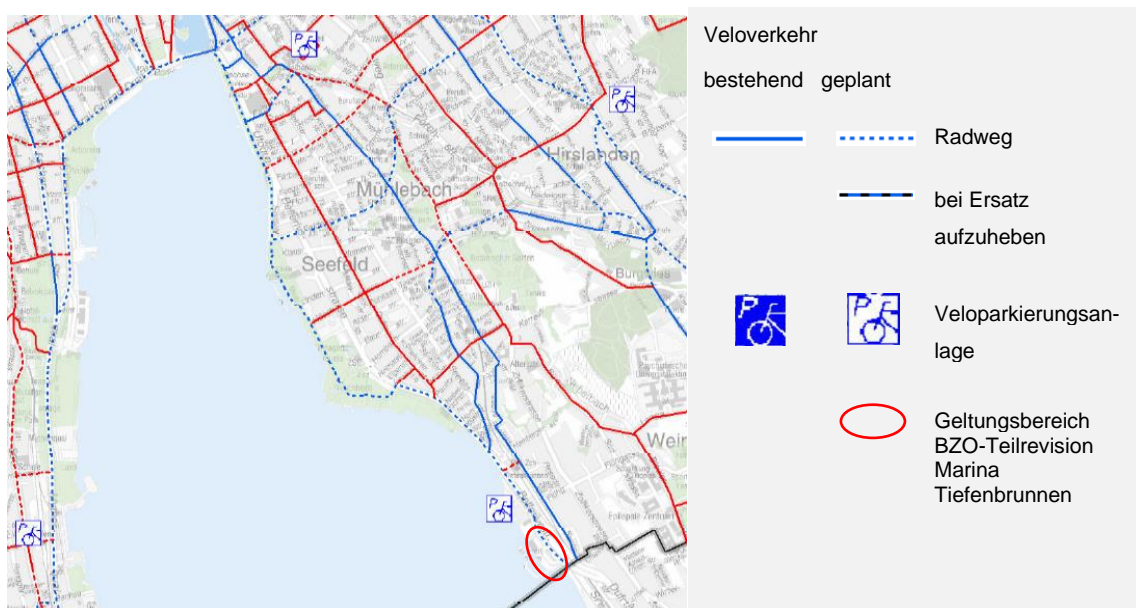


Abbildung 4-14: Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich (19), Plan Veloverkehr

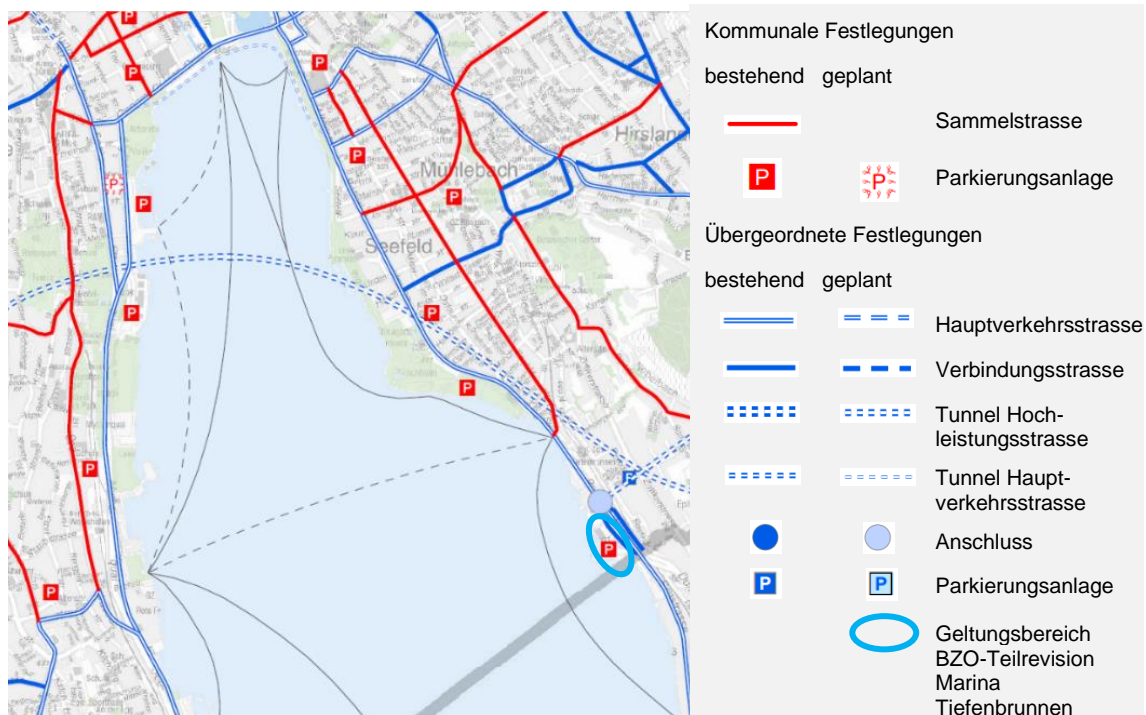


Abbildung 4-15: Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich (20), Plan Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse

## 4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

### 4.4.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>1</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

### 4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Zonenplanänderung und der Ergänzungsplan zur Gestaltungsplanpflicht entsprechen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP) (25) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

## **5 Sachthemen / Auswirkungen**

### **5.1 Bauzonenkapazität und Bauzonenreserve**

Die Grundstücke Kat.-Nrn. RI5125 und RI4980 sind heute der Freihaltezone F zugewiesen und umfassen insgesamt 13 538 m<sup>2</sup>. Da die vorgesehene Oe3 keine Wohnzone im Sinn des PBG (24) ist, weist die Parzelle zukünftig keine Veränderung der Bauzonenkapazität für Wohnen auf. Die Bauzonenkapazität für Nicht-Wohnnutzungen (öffentliche Nutzungen) erhöht sich um rund 6 932 m<sup>2</sup>. Allerdings bestehen die Nutzungen der Wasserschutzpolizei und der privaten Werft bereits in der heutigen Freihaltezone, womit sich die effektive Bauzonenkapazität für Nicht-Wohnnutzungen nur geringfügig erhöht. Die restliche Fläche umfasst Verkehrsfläche, welche nicht der Bauzonenkapazität angerechnet werden kann. Die bestehende gesamtstädtische Bauzonenreserve wird mit der Einzonung nur geringfügig verändert.

### **5.2 Mehrwertausgleich**

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)<sup>2</sup> ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst, entsprechend wird eine Mehrwertabgabe erhoben.

Die Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG dar. Damit erhebt der Kanton die Mehrwertabgabe (§ 2 Abs. 1 MAG).

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

Diese Mehrwertprognose beinhaltet nach aktuellem Stand der Planung die Werte des vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Grundstücks Kat.-Nr. RI5125. Für die Einzonung des Strassengrundstücks Kat.-Nr. RI4980 wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Da Anpassungen der Grundstücke nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.– liegen (§ 4 Abs. 2 MAG).

<sup>2</sup> vom 28. Oktober 2019, LS 700.9



<b>Betroffene Fläche</b>	<b>6 932 m<sup>2</sup></b>
Verkehrswerte (insgesamt)	
- Landwert mit Planungsmassnahme	ca. 13 464 750 CHF
- Landwert ohne Planungsmassnahme	ca. 4 837 550 CHF
<b>Ausgleichspflichtiger Bodenmehrwert (insgesamt)</b>	<b>8 679 850 CHF</b>
Kantonaler Mehrwertabgabesatz (§ 4 Abs. 1 MAG)	20 %
<b>Prognostizierte kantonale Mehrwertabgabe (insgesamt)</b>	<b>1 735 970 CHF</b>

## **5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz**

### **5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS**

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» liegt in keinem ISOS-Perimeter.

Nördlich grenzt die als «Seeufer und Quaianlagen» bezeichnete Umgebungszone Nr. II an, die sich entlang des Zürichsees vom Tiefenbrunnen bis nach Wollishofen ausdehnt und auch den kleinen Seeuferpark nördlich des heutigen Standorts der Wasserschutzpolizei erfasst (Nr. II in Abbildung 5-1). Die Umgebungszone Nr. II ist mit dem Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) belegt. Sie wird wie folgt beschrieben: *«Abfolge von Promenaden und Parks um das untere Seebecken, meist mit freiem Zugang zum Wasser; grösstenteils durch Aufschüttung entstanden, 1881–87, etappenweise Erweiterung bis Tiefenbrunnen und Wollishofen; wertvoller Begegnungs- und Erholungsraum der Stadt mit mehreren Schiffsanlegestellen, zahlreichen Bootshäfen, Seebädern und Wassersportclubs.»*

Im Osten grenzt die als «Areal des Bahnhofs Tiefenbrunnen» bezeichnete Umgebungszone Nr. XII an den Geltungsbereich an, die sich weiter nach Norden Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen erstreckt (Nr. XII in Abbildung 5-1). Die Umgebungszone Nr. XII ist mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) belegt. Sie wird wie folgt beschrieben: *«ebenes Gelände über Seeaufschüttung, Gleisfeld hangseitig begrenzt von Seefeldstrasse, seeseitig Bürogebäude, Bahnhof und Autowaschanlage, E. 19. Jh. – A. 21. Jh.»*

*nach Norden schmaler Gleiseinschnitt bis zum Tunnelgang unter der Münchhal-  
denstrasse.»*

Innerhalb der Umgebung des Areals werden der Bahnhof Tiefenbrunnen als Einzelele-  
ment und die markante Pappelreihe in der Mitte der Bellerivestrasse als Hinweis er-  
wähnt. Der Bahnhofsareal, das Gleisfeld als auch die Pappelreihe werden mit den Fest-  
legungen der BZO-Teilrevision nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Eine bauliche  
Entwicklung folgt seeseitig der Gleis-, Strassen- und Rampenanlagen sowie südlich des  
Bahnhofs direkt am Ufer.

Mit dem vorgesehenen Park anstelle der heutigen Gebäude der WAPO (Freihaltezone  
FP) wird ein qualitätsvoller Beitrag zur Aufwertung der Umgebungszone Nr. II geleistet,  
indem ihre Abfolge von Promenaden und Parks im Süden ergänzt wird.

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» tangiert keine ISOS-Schutzziele und führt  
mit der Festlegung der Lage der Freihaltezone FP und der Zone für öffentliche Bauten  
sowie der ergänzenden Gestaltungsplanpflicht zu keiner Beeinträchtigung der Erhal-  
tungsziele des ISOS bezüglich der angrenzend festgelegten Umgebungszonen Nr. II  
und Nr. XII.

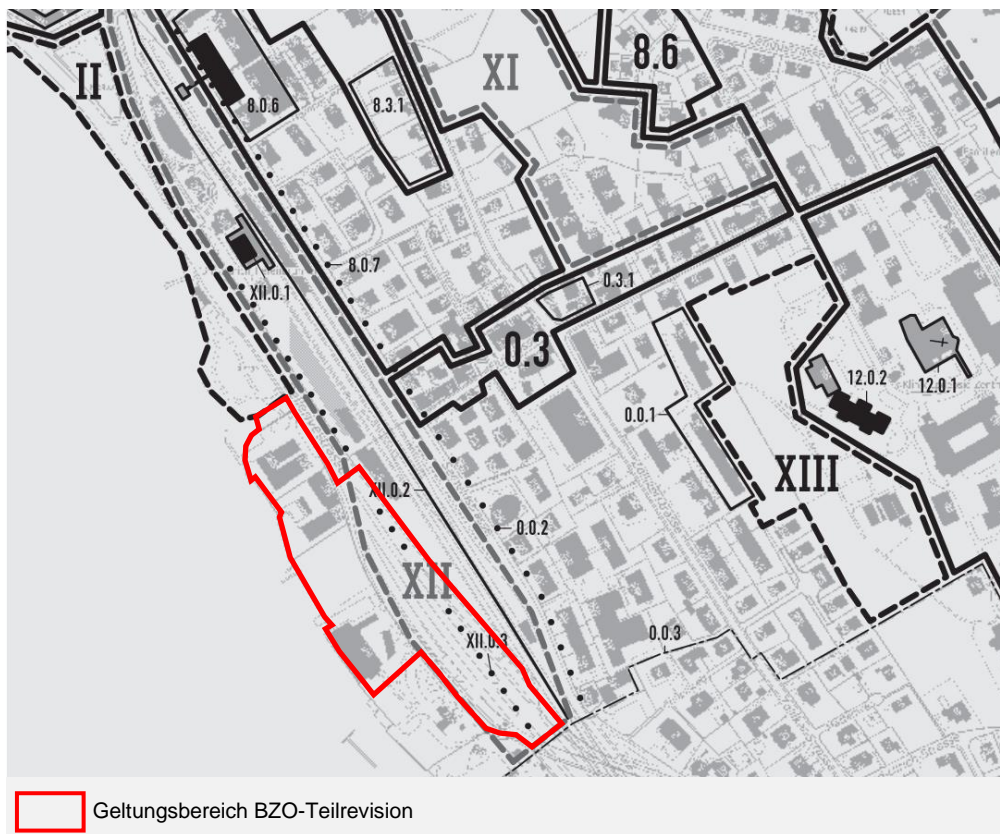


Abbildung 5-1: Auszug ISOS Riesbach (RB) (26), Plan-Ausschnitt Südost, BAK 2016

### **5.3.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der vorliegenden BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» tangiert keine kommunalen und überkommunalen Denkmalschutz- und Inventarobjekte.

### **5.3.3 Archäologische Stätten**

Im Gebiet der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» befindet sich keine archäologische Zone. Das von der BZO-Teilrevision betroffene Areal umfasst eine zwischen 1890 und 1980 angelegte Uferschüttung und den vorgelagerten Uferabschnitt.

### **5.3.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Zürichsee und seine Ufer sind im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) als Objekt KSO-32.00 «Landschaftsschutzobjekt Zürichsee» verzeichnet (Abbildung 5-2). Das KSO-Objekt wird als «sehr wertvoll» bewertet.

Das Inventarobjekt KSO-32.00 umfasst gemäss Objektbeschreibung den See mit Ufermauern, Promenaden und Quaianlagen. Vom natürlichen Ufer des Zürichsees ist nur noch die dem einstigen Röhricht (Verlandungszone) vorgelagerte Flachwasserzone erhalten geblieben. Sie reicht in der Regel bis in eine Tiefe von 6–8 m und ist besonders gut ausgeprägt in Wollishofen und der Enge, wo sie stellenweise bis etwa 300 m weit in den See herausragt.

Inventarziele des Objekts KSO-32.00 sind die Erhaltung der Flachwasserzone, kein weiteres Verfügen der Ufermauern, der Ersatz sanierungsbedürftiger Betonmauern durch unverfugte Bruchsteinmauern und die Neuschaffung naturnaher Uferabschnitte mit Verlandungszone.

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» unterstützt mit der Festlegung der Zone für öffentliche Bauten die Konzentration der standortgebundenen Bauten und der daraus resultierenden Festlegung der Freihaltezone FP sowie mit der Gestaltungsplanpflicht die im KSO-32.00 festgehaltenen Erhaltungsziele (vgl. dazu auch den Amtsbericht des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements vom 04.06.2020 betr. KSO-32.00-Objekt und öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» (27)).

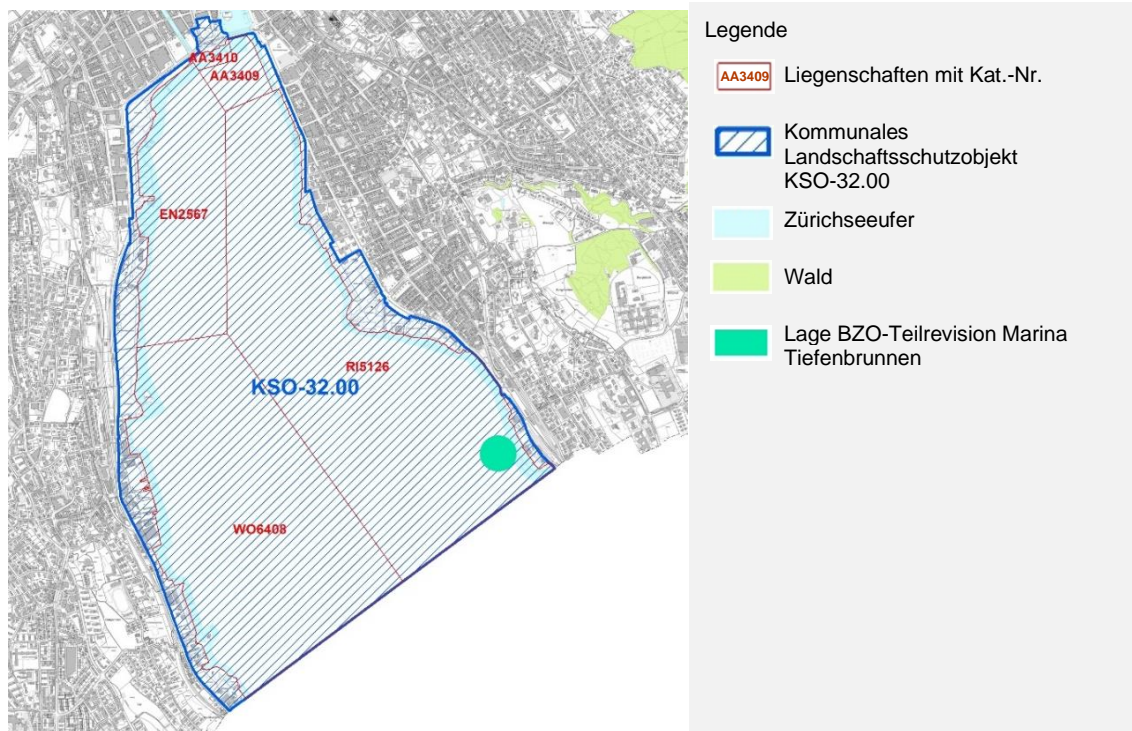


Abbildung 5-2: Landschaftsschutzobjekt KSO-32.00 «Landschaftsschutzobjekt Zürichsee», Amtsbericht vom 4. Juni 2020

### 5.3.5 Ökologische Vernetzungskorridore

Das Areal wird tangiert vom ökologischen Vernetzungskorridor Gewässer (Regionaler Richtplan (12), Kapitel 3.7 Landschaft, Vernetzungskorridor, Landschaftsverbindung, Wildübergang, 3.7.2 Karteneinträge, Abbildung 5-3). Die Ausprägung des Vernetzungskorridors Gewässer liegt in den aquatischen Lebensräumen und der angrenzenden Uferbiotope (Hochstaudenfluren, Schilf, Wiesenböschungen, Gehölze usw.). Die Hauptfunktion besteht in der Vernetzung der gewässertypischen Arten.

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» ist durch verschiedene Bauten und Anlagen mit gewerblicher und seepolizeilicher Nutzung sowie durch relativ grosse Hartbelagsflächen (Trockenplätze), Ufermauern und betonierten Rampen, die in den See gebaut sind, geprägt. Mit der vorgesehenen Freihaltezone FP auf dem Gebiet der heutigen Wasserschutzpolizei kann ein wertvoller Beitrag an die ökologische Vernetzung geleistet werden.



Abbildung 5-3: Regionaler Richtplan (12), Kapitel 3.7 Landschaft, Vernetzungskorridor, Landschaftsverbinding, Wild-übergang, 3.7.2 Karteneinträge

## 5.4 Verkehr und Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die gut ausgebaute Parallelstrasse zur Bellerivestrasse.

Es besteht heute sowohl eine Fuss- als auch eine Velowegverbinding zum Bahnhof Tiefenbrunnen. Fuss- und Veloweg sind heute nicht sehr attraktiv gestaltet. Die Wege führen im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» aufgrund der bestehenden Bauten und Nutzungen entlang der Bellerivestrasse, bzw. des «Seitenasts» zur Bellerivestrasse.

Das Areal ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof Tiefenbrunnen liegt in unmittelbarer Nähe zum Areal der BZO-Teilrevision (Luftlinie rund 350 m). Von dort bestehen direkte S-Bahnverbindungen zum Bahnhof Stadelhofen und zum Hauptbahnhof Zürich sowie zu den Gemeinden des rechten Zürichseeufers. Ausserdem verkehren ab dem Bahnhof Tiefenbrunnen zwei Tramlinien in die Innenstadt (Tramlinie 2 und 4), sowie mehrere Buslinien direkt zum Zürcher Bellevue und stadtauswärts in die angrenzenden Gemeinden.

Das bisherige Verkehrsregime zur Erschliessung des Gebiets wird mit dem Ausbau des Hafens im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» angepasst (Dossier zu öffentlichem Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen», Umweltverträglichkeitsbericht, Anhang 2 Marina Tiefenbrunnen Begleitbericht Verkehr, Kap. 4.3.3).

Im Rahmen der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» werden die Fuss- und Velowegverbindungen in ihrer Lage verändert, neugestaltet und damit insgesamt aufgewertet.

Die Erschliessung des Gebiets wird nicht mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», sondern mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» geregelt.

## **5.5 Freiraumversorgung**

Mit der geplanten Zonenplanänderung und der damit ermöglichten Verlegung der Gebäude der Wasserschutzpolizei gegen Süden kann mittelfristig in der vorgesehenen Freihaltezone FP eine zusätzliche Freifläche von rund 6 840 m<sup>2</sup> für die Bevölkerung unmittelbar am See geschaffen werden.

Ausserdem kann mit der Realisierung des Wassersportzentrums und der dazugehörigen Hafenanlagen ein weiterer Beitrag an die Freiraumversorgung geleistet werden. Durch eine attraktive Gestaltung dieser Anlagen können im Sinne des Leitbilds Seebecken (2) zusätzlich nutzbare Erholungsflächen auf dem Wasser geschaffen werden (siehe Richtprojekt zum Gestaltungsplan mit breiter, öffentlich zugänglicher Mole, Abbildung 2-3, Abbildung 2-4 (30)).

## **5.6 Öffentliche Infrastruktur, Entwässerung**

Grundsätzlich ist bei Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) gleichzeitig der Generelle Entwässerungsplan (GEP) anzupassen und der Baudirektion zur Genehmigung vorzulegen (§ 8 kantonale Verordnung über den Gewässerschutz, KGSchV (31)). Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wird gemäss erster kantonalen Vorprüfung hinsichtlich der Siedlungsentwässerung nicht als erheblich beurteilt.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

## 5.7 Naturgefahren

### 5.7.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich (GIS-Browser) liegt für den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» in Ufernähe teilweise eine mittlere bis geringe Gefährdung für Hochwasserereignisse (Hinweisbereich) vor (vgl. Abbildung 5-4).

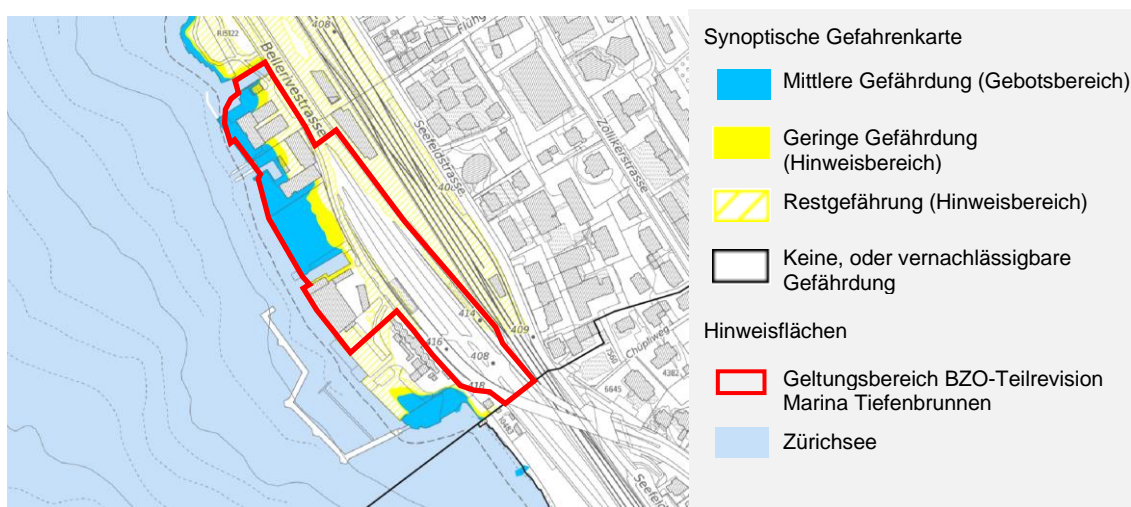


Abbildung 5-4: Auszug synoptische Gefahrenkarte (Hochwasser), GIS-Browser Kanton Zürich (besucht am 20.10.2023)

In Gebieten von geringer Gefährdung ist mittelhäufig mit Ereignissen von geringer Stärke, in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist häufig mit Ereignissen von geringer bis mittlerer Intensität, bzw. mittelhäufig mit Ereignissen mittlerer Intensität zu rechnen. Im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» geht die Gefährdung vom Hochwasser des Zürichsees aus. Es ist damit nicht von überraschend auftretenden, sondern von absehbaren Ereignissen auszugehen. Die Ereignisse treten selten auf, dürften dann aber über einige Tage andauern. Entsprechend können die Massnahmen für den Hochwasserschutz ausgerichtet werden. Gemäss Lesehilfe zur Gefahrenkartierung (32) sind in Gebieten mit geringer Gefährdung geeignete Vorsorgemassnahmen (Eigenverantwortung) zu treffen, mit denen Schäden verringert oder vermieden werden können. Personen in Untergeschossen können gefährdet sein, womit geeignete Massnahmen zu treffen sind (z.B. Objektschutz, lokale Dämme). Bauen ist mit Auflagen erlaubt.

Bei Neubauten am See wird das Schutzziel für ein dreihundertjähriges Hochwasser (HQ300) zuzüglich 50 cm Freibord (Wellenschlag, etc.) angestrebt. Dies ergibt für den Zürichsee eine massgebende Schutzkote von 407.70 m ü.M.

Aufgrund der Gefährdungslage ist das Ausscheiden der Bauzone Oe3 zulässig. Im Rahmen der baulichen Entwicklung sind entsprechende Vorsorgemassnahmen zum Schutz

der Gebäude und von Personen zu treffen, was mit dem Gestaltungsplan und/oder dem späteren Bauprojekt zu regeln und von der Baubehörde zu beurteilen ist.

### 5.7.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (33) liegen für den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» keine Gefährdungen durch Massenbewegungen vor.

## 5.8 Umwelt

### 5.8.1 Belastete Standorte/Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» ist im Kataster der belasteten Standorte mit der Nr. 0261/D.0015 (Seeuferschüttung) eingetragen. Vom belasteten Standort sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Im Rahmen von Bauten und Anlagen auf dem Areal ist belastetes Aushubmaterial gesetzeskonform und fachgerecht zu entsorgen.

### 5.8.2 Lokalklima

#### Ausgangslage

Der Kanton Zürich hat am 6. Juni 2018 Klimakarten zur heutigen und künftigen Situation für das Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Wärmebelastung, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht. Der Begleitbericht (34) enthält auch Empfehlungen für Massnahmen.

In der Nacht ist der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» mässig von Kaltluftströmen aus dem begrüneten Hangbereich der Weinegg resp. dem Wehribachtobel durchflossen (siehe Abbildung 5-6).

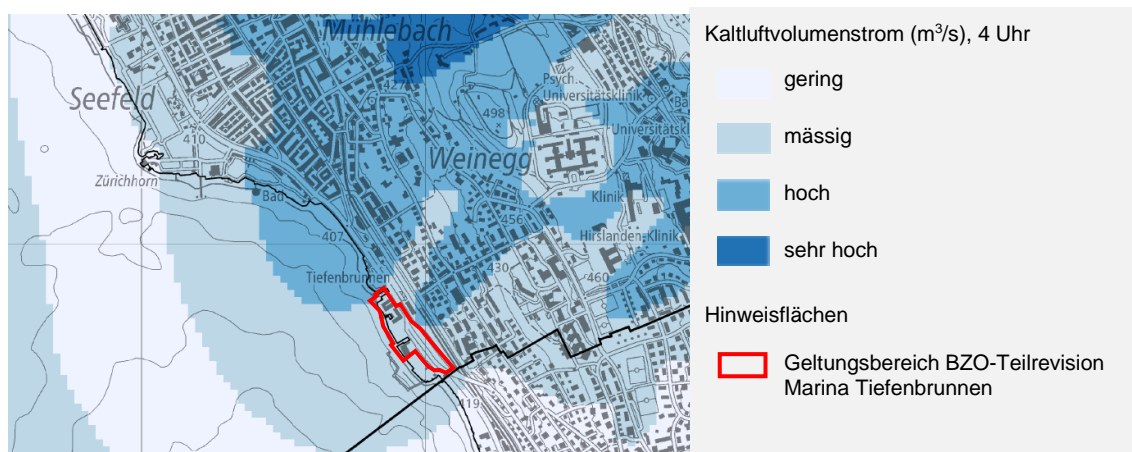


Abbildung 5-5: nächtlicher Kaltluftvolumenstrom (4 Uhr), GIS-Browser Kanton Zürich (besucht am 20.10.2023)



Die Seebucht Tiefenbrunnen und die Gleisanlagen bilden ausgeprägte nächtliche Wärmeinseln, die den Perimeter der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» beeinflussen (siehe Abbildung 5-7). Die Abweichung von der mittleren Lufttemperatur beträgt bis zu 3° C

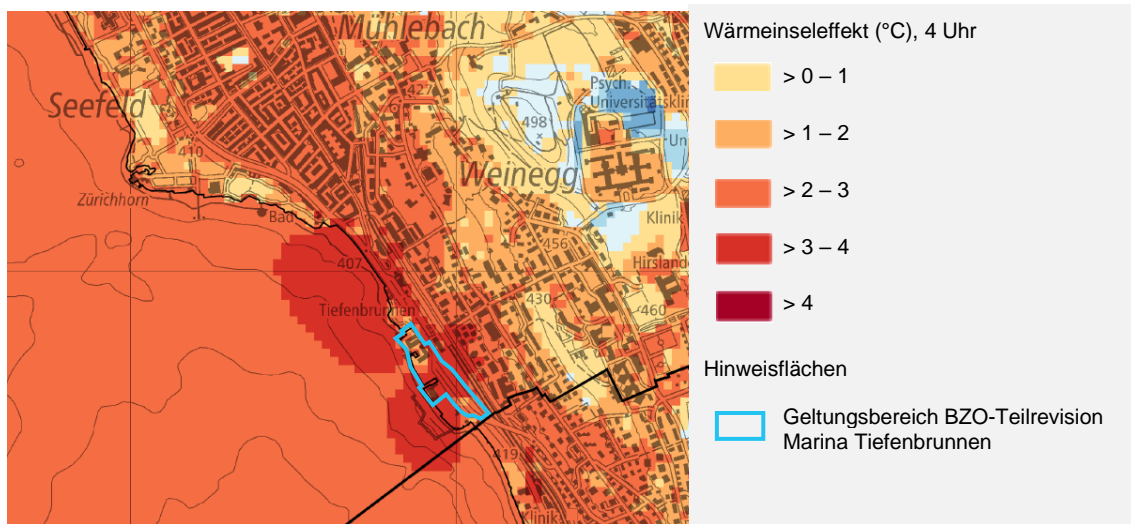


Abbildung 5-6: nächtlicher Wärmeinselleffekt (4 Uhr), GIS-Browser Kanton Zürich (besucht am 20.10.2023)

Den Grünelementen im und um den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» (Bäume, begrünte Flächen am Rande von Infrastrukturen und insbesondere dem Bellerivepark als flächenmässig bedeutendste Grünanlage) kommt daher eine hohe bioklimatische Bedeutung zu.

Die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich (35) baut auf den kantonalen Klimakarten auf und stellt Handlungsfelder und -ansätze in drei Teilplänen dar.

Der **Teilplan Hitzeminderung** (36) zielt darauf ab, die Hitzebelastung im gesamten Stadtgebiet Zürich insbesondere an heissen Tagen zu verringern und angenehme Aufenthaltsbedingungen im Aussenraum zu schaffen.

Die umliegenden Gebiete um den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» sind mehrheitlich dem Massnahmegebiet 1 zugewiesen, in dem eine Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig ist. Das Gebiet der BZO-Teilrevision selbst ist keinem Massnahmegebiet zugewiesen.

Der **Teilplan Entlastungssystem** (37) (Abbildung 5-8) zielt innerhalb der vulnerablen Gebiete auf die Schaffung von besseren Regenerationsmöglichkeiten im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld ab. Sommerkühle Freiräume sollen in kurzer Distanz oder auf klimatisch angenehmen Wegen erreichbar sein.



Abbildung 5-7: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem (37), Stadt Zürich (STRB 178/2020)

Der Teilplan Entlastungssystem enthält keine direkten Handlungsanweisungen für den Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen», da dieser etwas ausserhalb der vulnerablen Gebiete liegt. Die nördlich an den kleinen Seeuferpark angrenzenden Seeufergebiete liegen am Rande eines solchen Entlastungssystems.

Der **Teilplan Kaltluftsystem** (38) (Abbildung 5-9) zielt auf den Erhalt und Schutz des Kaltluftsystems ab. Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» liegt knapp ausserhalb einer sekundären Leitbahn eines Talwindsystems und kann somit von dessen Einwirkungsbereich profitieren. Dies wird mittels der bodennahen Kaltluftströme verdeutlicht.

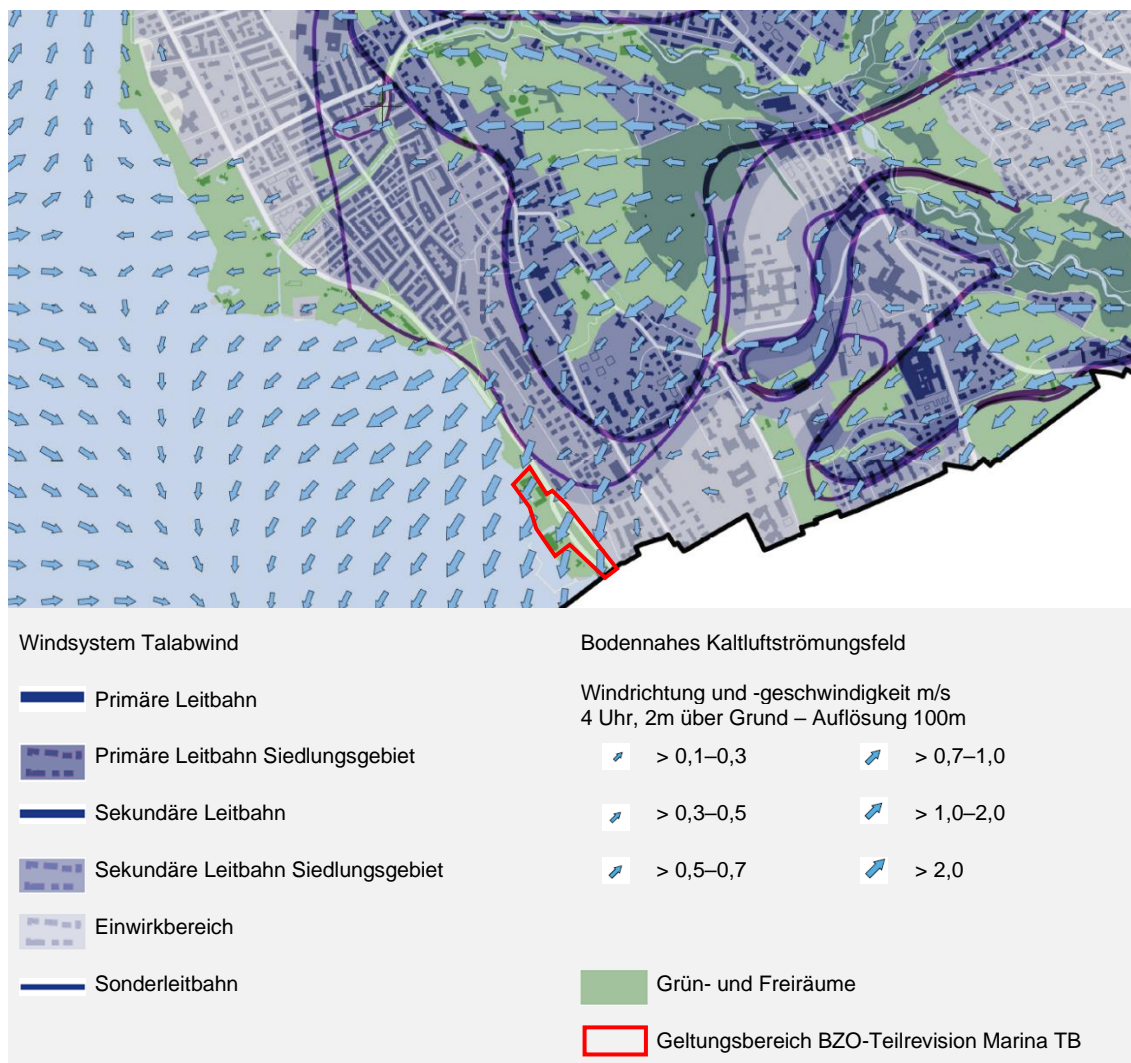


Abbildung 5-8: Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem (38), Stadt Zürich (STRB Nr. 178/2020)

### **Generelle Beurteilung der Auswirkungen der Planung**

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» sieht vor, die wasserbezogenen Nutzungen und Hochbauten zu konzentrieren. Im nördlichen Teil des Areals, das heute durch die Wasserpolizei genutzt wird, lässt sich dadurch der bestehende, nördlich des heutigen Standorts der Wasserschutzpolizei gelegene kleine Seeuferpark als hitzeminderndes Element nach Süden erweitern. Der bereits bestehende kleine Seeuferpark kann damit in seiner Grösse beinahe verdreifacht werden.

Im Rahmen der Parkerweiterung können Hochstammbäume gepflanzt werden. Das dadurch neu entstehende Baumvolumen trägt durch die Beschattung und durch Verdunstungseffekte zur Kühlung und damit zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

Im südlichen Arealteil sind die Möglichkeiten für hitzemindernde Massnahmen bedeutend kleiner, da hier zu Gunsten der Parkerweiterung eine Nutzungskonzentration erfolgt und hohe funktionale Anforderungen an die verschiedenen Anlagenteile bestehen. Entsprechende Massnahmen sind im Gestaltungsplan zu treffen. Gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO (11) ist bei Gebäuden der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Der Geltungsbereich der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr (Bus, Tram, S-Bahn) und das regionale Fuss- und Velowegnetz angebunden, was sich positiv auf den Anteil des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs am Verkehrsaufkommen auswirkt und somit zu einer Verringerung der Umweltbelastung beitragen kann (siehe Kapitel 5.3).

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» trägt insgesamt zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

### **5.8.3 Klimaschutzziel Netto-Null 2040**

Der Stadtrat hat ein neues Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (vgl. STRB 0381/2021). Diesem hat die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer klaren Mehrheit zugestimmt und es damit in der Gemeindeordnung verankert.

Das neue Klimaschutzziel ist eine Verschärfung des bisherigen Ziels in Bezug auf die Treibhausgasemissionen. Neu soll die Stadt Zürich bis 2040 klimaneutral werden. Die Stadtverwaltung soll das neue Klimaschutzziel bereits bis 2035 erreichen.

Als wichtiger Umsetzungsschritt sind die städtischen Regulierungen, Strategien und Planungen auf ihre Zielkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (vgl. STRB 0381/2021).

Zurzeit prüft das Amt für Städtebau, welchen Beitrag es zur Erreichung des neuen Klimaschutzziels künftig leisten kann.

Bei einer Anpassung der Grundordnung (Auf- und Umzonierungen) ist bezüglich Treibhausgasemissionen das revidierte kantonale Energiegesetz massgebend. Dieses ist seit 1. September 2022 in Kraft und gilt somit auch für diese Planung.

#### **5.8.4 Grundwasser**

Im Projektperimeter und dessen näherer Umgebung sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen verzeichnet.

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» liegt in einem grossräumigen Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub>, der ostwärts bis zur Zollikerstrasse reicht. Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen verzeichnet.

An der Stadtgrenze zu Zollikon befindet sich die für die Trinkwasserversorgung der Stadt Zürich wichtige Seewasserfassung Tiefenbrunnen. Die Seewasserfassung befindet sich mitten im See, rund 500 m vom Ufer entfernt. Das Wasser wird in das Seewasserwerk Lengg geleitet und dort zu Trinkwasser aufbereitet. Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» tangiert die Seewasserleitung nicht. Entsprechende Massnahmen werden mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» getroffen.

#### **5.8.5 Gewässerraum**

Gleichzeitig mit der Erarbeitung der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» wird der Gewässerraum festgelegt (vgl. Kapitel 2.5).

Entsprechend Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) (39) wird die Breite des Gewässerraums, gemessen ab der Uferlinie, mit 15 m definiert. D.h. nicht standortgebundene Bauten und Anlagen dürfen nicht innerhalb des Gewässerraums realisiert werden und haben einen Mindestabstand von 15 m, gemessen ab der Uferlinie, einzuhalten (Gewässerraum). Der technische Bericht zum Gewässerraum (40) bezeichnet jene Bauten und Anlagen, die als standortgebunden betrachtet werden.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Schutzmassnahmen vorgesehen. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens sind mit der Festlegung des Gewässerraums und im Gestaltungsplan zu regeln.

#### **5.8.6 Lärmschutz**

Das der Zone für öffentliche Bauten Oe3 zugewiesene Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Da es sich um eine Neueinzonung handelt, sind für Bauten und Anlagen die Planungswerte einzuhalten (Art. 29 Lärmschutzverordnung LSV (41)). In der Zone für öffentliche Bauten ist grundsätzlich keine Wohnnutzung zulässig. Deshalb gelten um 5 dB(A) erhöhte Planungswerte (Art. 42 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV). Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **5.8.7 Störfallvorsorge**

Der heutige wie auch künftige Hafenbetrieb ist nicht der Störfallverordnung (StFV) (42) unterstellt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch teilweise im Konsultationsbereich der Bellerivestrasse, die aufgrund des Gefahrguttransports der StFV unterliegt.

Im ersten Vorprüfungsbericht des AWEL vom 22. März 2019 wird festgehalten, dass der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Bellerivestrasse gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahre 2016 rund 26 000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 3,5 % betrug. Für das Jahr 2040 prognostiziert das Gesamtverkehrsmodell eine Steigerung auf rund 36 000 Fahrzeuge (Lastwagenanteil von 3,2 %). Gemäss den Screeningresultaten der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Bellerivestrasse auf der Höhe des Planungssperimeters im akzeptablen Bereich. Aufgrund der absehbaren Verkehrszunahme ist davon auszugehen, dass das Risiko zukünftig im unteren Übergangsbereich liegen wird. Durch die Zunahme des Personenaufkommens aufgrund des Planungsvorhabens werden die Risiken zusätzlich ansteigen. Es wird aber erwartet, dass die Personenrisiken der Bellerivestrasse auch zukünftig tragbar bleiben.

### **5.8.8 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Innerhalb des Projektperimeters sind derzeit keine Mobilfunkanlagen oder andere Quellen nichtionisierender Strahlung (NIS) vorhanden. Mit den geplanten Nutzungen sind aktuell auch keine Anlagen, die NIS emittieren, zu erwarten.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

## **5.9 Bauten auf konzessionierten Landanlagen**

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. RI5122, RI5123, RI5124 und RI5125 handelt es sich um Konzessionsland. Die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf dem Land ist nur mit Bewilligung der kantonalen Baudirektion zulässig.

## **6 Interessensabwägung**

### **Öffentliche Interessen**

Die Einträge für ein Wassersportzentrum mit Hafen und einem Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei im kantonalen Richtplan (12) (15) dokumentieren das hohe öffentliche Interesse an deren Realisierung. Der Standort für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen ist im Sinn von Art. 3 Abs. 4 RPG sachgerecht.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» und damit der Verlegung der Wasserschutzpolizei und die Realisierung des Wassersportzentrums mit Hafen geschaffen.

Der Zürichsee und seine Ufer sind ein wichtiger Erholungsraum für die Bevölkerung. Der kantonale, wie auch der regionale Richtplan weisen die gesamten Seeuferbereiche dem Erholungsgebiet zu. Für das Gebiet Tiefenbrunnen ist eine Aufwertung des Seeufers vorgesehen. Die BZO-Teilrevision schafft zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan die planungsrechtliche Grundlage, die geplanten Vorhaben auf einen kürzeren Uferabschnitt zu konzentrieren. Die von der BZO-Teilrevision nicht erfassten Uferabschnitte im Bereich Tiefenbrunnen sollen langfristig der Erholungsnutzung zugeführt werden. Bestehende Bauten und Anlagen mit deren Nutzungen haben Besitzstandsgarantie.

Mit den im öffentlichen Gestaltungsplan definierten Festlegungen wird die Grundlage geschaffen, den Stadtraum Tiefenbrunnen gestalterisch aufzuwerten. Damit wird ein neuer, attraktiver, öffentlich zugänglicher Erholungsraum für die Bevölkerung geschaffen; sei es mit der geplanten, mittelfristig umsetzbaren Parkerweiterung auf dem heutigen Areal der Wasserschutzpolizei, sei es mit dem neuen Wassersportzentrum und Hafen, der über eine breite, öffentlich zugängliche Mole verfügt. Der bestehende Erholungsraum am See kann damit bis zur Stadtgrenze erweitert werden und findet mit der neuen Hafenanlage eine attraktive Ergänzung. Der bestehende Fussweg kann nach dem Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei näher am See durch die erweiterte öffentliche Parkanlage geführt werden und erfährt dadurch eine wesentliche Aufwertung gegenüber heute.

Die Schutzziele des ISOS werden unterstützt. Die nördlich an die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» angrenzende Umgebungszone Nr. II (Erhaltungsziel a) wird im ISOS als Abfolge von Promenaden und Parks um das untere Seebecken, wertvoller Begegnungs- und Erholungsraum der Stadt mit mehreren Schiffsanlegestellen, zahlreichen Bootshäfen, Seebädern und Wassersportclubs beschrieben. Die BZO-Teilrevision unterstützt eine Weiterentwicklung der Erholungsräume im Sinne der Umgebungszone Nr. II.

Die in der Umgebungszone Nr. XII beschriebenen Schutzziele werden unterstützt. Im Osten überschneidet sich teilweise mit der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» in die als «Areal des Bahnhofs Tiefenbrunnen» bezeichnete Umgebungszone Nr. XII, die sich weiter nach Norden Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen erstreckt. Die

Umgebungszone Nr. XII (Erhaltungsziel b) umschreibt ein ebenes Gelände über Seeaufschüttung, das hangseits von der Seefeldstrasse begrenzte Gleisfeld, Bahnhof und Autowaschanlage. Als Hinweis ist nebst dem Bahnhof die Pappelreihe in der Mitte der Bellerivestrasse bezeichnet. Die Pappelreihe liegt zwar im Geltungsbereich der BZO-Teilrevision. Diese liegt jedoch im bestehenden Strassenbereich, der nicht verändert wird. Die bauliche Entwicklung erfolgt entlang des Ufers, auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnareals. Das kommunale Landschaftsschutzobjekt (KSO-32.00 See mit Ufermauern, Promenaden und Quaianlagen sowie Flachwasserzonen) wird durch die BZO-Teilrevision nicht tangiert.

Die mit der BZO-Teilrevision ermöglichte Entwicklung wirkt sich zudem positiv auf das Lokalklima aus. In der vorgesehenen Freihaltezone FP kann nach der Verlegung der Wasserschutzpolizei mittelfristig der bestehende kleine Seeuferpark um 6400 m<sup>2</sup> erweitert und eine ökologische Aufwertung erzielt werden. Die Dachflächen der Ersatzbauten sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Sowohl durch die Erweiterung des kleinen Seeuferparks mit entsprechender Begrünung und Neupflanzung von Bäumen sowie der Begrünung der Dachflächen auf den Neubauten wird das Lokalklima gegenüber heute klar verbessert.

Der besonderen Lage des Geltungsbereichs der geplanten Zone für öffentliche Bauten Oe3 am See wird mit der Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass sich Bauten und Anlagen besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Die mit der BZO-Teilrevision angestrebte Entwicklung führt zudem zu einer gestalterischen und städtebaulichen Aufwertung im Uferabschnitt der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen». Die bestehenden Bauten und Anlagen in diesem Uferabschnitt treten eher zusammenhangslos und wenig attraktiv in Erscheinung. Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» steht im Einklang mit den Schutzzielen des ISOS.

### **Private Interessen**

Der von der Planung betroffene Uferabschnitt wird heute vor allem gewerblich und zum Abstellen von Booten auf dem Land genutzt. Die bestehenden Trockenplatzbereiche bleiben grundsätzlich bestehen, wobei der nördliche Trockenplatz aufgrund der darauf entstehenden Bauten und Anlagen in seiner Grösse reduziert wird. Durch eine optimierte Anordnung der Boote auf den verbleibenden Flächen der Trockenplatzbereiche soll der vorhandene Platz möglichst effizient genutzt werden, damit möglichst viele Boote auf diesen Plätzen abgestellt werden können.

Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe ausserhalb der BZO-Teilrevision geniessen Besitzstandsgarantie (Bauten und Anlagen der KIBAG und der Willi Stäubli AG, Wasserbau). Für die private Werft wird ein möglicher Ersatzneubau mit dem öffentlichen Gestaltungsplan sichergestellt.



Die verschiedenen Nutzungen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind, werden mit der BZO-Teilrevision berücksichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage der BZO-Teilrevision wurden keine der Planung entgegenstehende privaten Interessen geltend gemacht.

### **Würdigung**

Mit der BZO-Teilrevision und dem parallel dazu erarbeiteten öffentlichen Gestaltungsplan werden die notwendigen planerischen Grundlagen für eine qualitätsvolle Umsetzung der im kantonalen Richtplan aufgeführten Vorhaben geschaffen. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden Bojenplätze im unteren Seebecken aufgehoben und im neuen Hafen der Marina konzentriert. Damit wird das Landschaftsbild im Bereich des Seeufers der BZO-Teilrevision aufgewertet. Der positive Effekt auf das Landschaftsbild wird nicht zuletzt mit der Vorgabe im Gestaltungsplan unterstützt, wonach sich Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen müssen.

Den im kantonalen und regionalen Richtplan verankerten übergeordneten Interessen wird entsprochen. Der BZO-Teilrevision stehen keine öffentlichen und privaten Interessen entgegen.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. August bis 27. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung und die dazugehörige Stellungnahme sind im Bericht zu den Einwendungen festgehalten.

### **7.2 Parallele Verfahren**

Parallel zur BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» erfolgt das öffentliche Gestaltungsplanverfahren «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung und die Gewässerraumfestlegung nach Art. 41b GSchV und §§ 15 ff. HWSchV. Die BZO-Teilrevision und der öffentliche Gestaltungsplan werden mit separater Weisung dem Gemeinderat überwiesen. Das nachfolgende Schema (Abbildung 7-1) zeigt, wie diese Verfahren koordiniert sind.

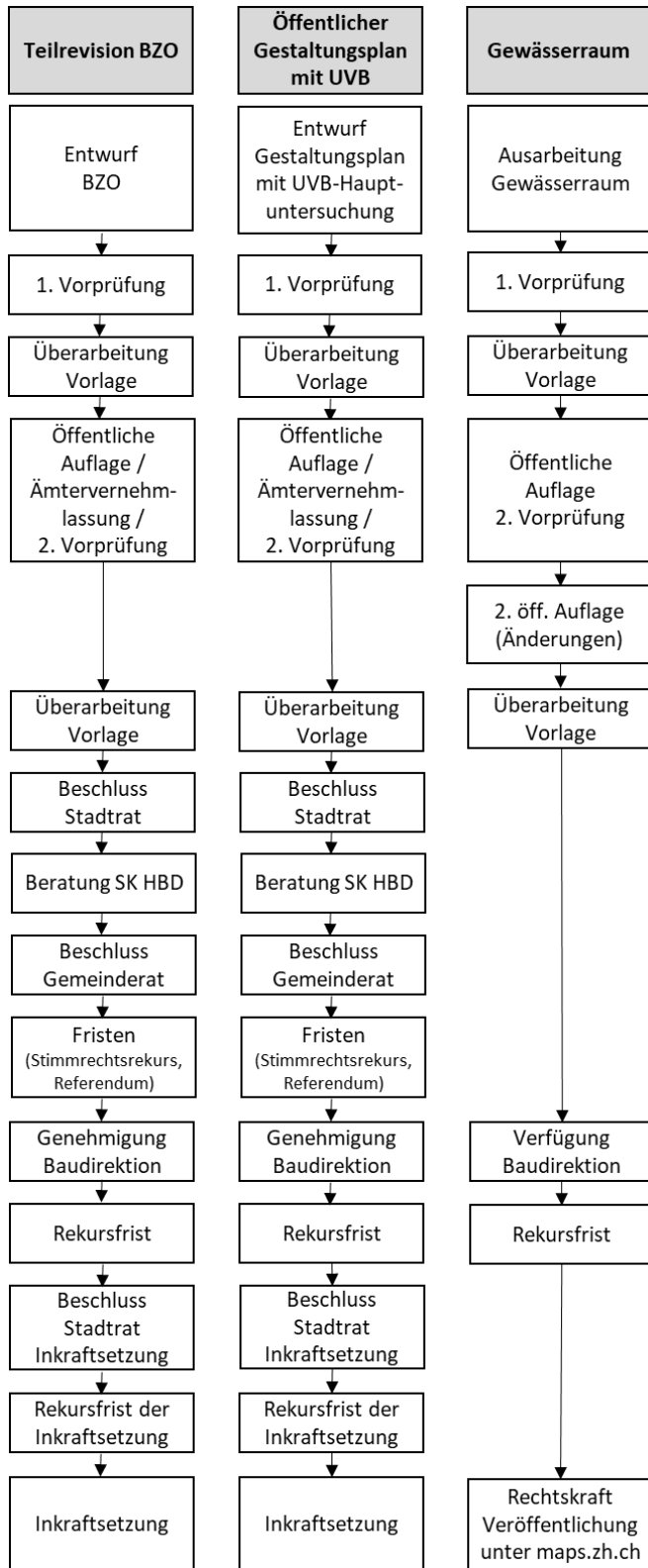


Abbildung 7-1 Verfahren Planungsinstrumente

### **7.3 Kantonale Vorprüfung**

Zum Beginn der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» dem Kanton Zürich zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der ersten Vorprüfung (Vorprüfung vom 2. April 2019) wurde festgehalten, dass mit dem Planungsconstruct (BZO-Teilrevision und öffentlicher Gestaltungsplan) die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sowie dem Leitbild Seebecken, u.a. mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, zielführend umgesetzt wurde. Vor dem Hintergrund, dass die Standortgebundenheit des Vorhabens mit dem kantonalen Richtplaneintrag (Gebietsplanung Nr. 8) gegeben ist, seien die gemäss Richtplan vorgesehenen Nutzungen in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Diesem Antrag wurde mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht entsprochen.

Die BZO-Vorlage «Marina Tiefenbrunnen» bestehend aus Zonenplanänderung, Änderung Art. 4 Bauordnung und Ergänzungsplan Gestaltungsplanpflicht wurden mit der 2. Vorprüfung vom 26. Juli 2022 als genehmigungsfähig eingestuft.

### **7.4 Überarbeitung**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente aktualisiert und mussten nur geringfügig überarbeitet werden.

### **7.5 Festsetzung Gemeinderat**

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

### **7.6 Weiteres Verfahren**

#### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

#### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen».

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Marina Tiefenbrunnen» in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

## 8 Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

1. Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000. 1979. SR 700.1. Stand 1. Juli 2022.
2. Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft & Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau. *Seebecken der Stadt Zürich - Leitbild und Strategie*. 2009. September 2009, revidiert März 2018 (Strategien «Gastronomie» sowie «Kultur und Veranstaltungen»).
3. Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft & Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau. *Entwicklungsplanung Marina Tiefenbrunnen. Masterplan*. 2010. Stand Mai 2010.
4. E2A Piet und Wim Eckert Architekten ETH BSA SIA AG, Staubli, Kurath & Partner AG Ingenieurbüro SIA USIC, Cockpit Projektmanagement AG. *Machbarkeitsstudie Hafen Tiefenbrunnen*. 2016. Stand 22. August 2016.
5. E2A Piet und Wim Eckert Architekten ETH BSA SIA AG. *Machbarkeitsstudie Verlegung WAPO Tiefenbrunnen*. 2018. Stand 2. Mai 2018.
6. Stadt Zürich, Amt für Hochbauten. *Neubau Marina Tiefenbrunnen, Zürich-Riesbach. Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, Bericht des Preisgerichts, Neubau Marina Tiefenbrunnen*. 2018. Stand Juli 2018.
7. Stadt Zürich. *Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Zonenplan*. 1991. Stand 19. Dezember 2018.
8. *Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (EV UVP)*. 2011. LS 710.5. Stand 5. Oktober 2011.
9. *Richtplan Kanton Zürich, Richtplankarte*. 2014. Stand 6. Februar 2023.
10. *Richtplan Kanton Zürich, Richtplantext*. 2014. Stand 6. Februar 2023.
11. Stadt Zürich. *Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich, Bauordnung*. 1991. AS 700.100. Stand 24. November 2021.
12. *Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Stadt Zürich. Richtplantext*. 2017. Stand 30. März 2022.
13. *Kanton Zürich, regionaler Richtplan Stadt Zürich, Karte Siedlung und Landschaft*. 2017. Stand 30. März 2022.
14. *Kanton Zürich, regionaler Richtplan Stadt Zürich, Karte Verkehr*. 2017. Stand 30. März 2022.
15. *Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Karte Versorgung, Entsorgung*. 2017. Stand 30. März 2023.
16. *Stadt Zürich, kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten, Richtplankarte*. 2021. Stand 10. April 2021.
17. *kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich, Plan Fussverkehr*. 2021. 2. Juli 2021.
18. *kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich, Richtplantext*. 2021. Stand 2. Juli 2021.
19. *kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich, Plan Veloverkehr*. 2021. Stand 2. Juli 2021.
20. *kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich, Plan Strassennetz MIV, Parkierung im öffentlichen Interesse*. 2021. Stand 2. Juli 2021.
21. *Raumplanungsgesetz (RPG)*. 1979. SR 700. Stand 1. Januar 2019.
22. *Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)*. 2019. Stand 28. Oktober 2019.
23. *Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)*. 2020. Stand 30. September 2020.
24. *Planungs- und Baugesetz (PBG)*. 1975. LS 700.1. Stand 28. Februar 2017.
25. *Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP)*. 2016. LS 701.12. Stand 1. Juni 2020.

26. Bundesamt für Kultur (BAK). *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)*. 2016. Riesbach (RB), Gemeinde Zürich, Kanton Zürich.
27. Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement. *Amtsbericht betreffend öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen»*. 2020. Stand 4. Juni 2020.
28. Stadt Zürich. *Dossier öffentlicher Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung «Marina Tiefenbrunnen»*. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV. 2023. Stand 27. März 2024. Abrufbar über ÖREB-Kataster, [https://oerebdocs.zh.ch/documents/15442\\_](https://oerebdocs.zh.ch/documents/15442_)
29. B + S Ingenieure und Planer. *öffentlicher Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen», Begleitbericht Verkehr*. 2022. Stand 7. Dezember 2022.
30. WALDRAP GmbH. *Richtprojekt zum öffentlichen Gestaltungsplan, Marina Tiefenbrunnen Zürich*. 2023. Stand 31. Mai 2023.
31. *Verordnung über den Gewässerschutz (KGSchV)*. 1975. LS 711.11, Stand 1. Januar 2022.
32. Nationale Plattform Naturgefahren (PLANAT) c/o Bundesamt für Umwelt (BAFU). *Lesehilfe Gefahrenkarten für gravitative Naturgefahren*. 2012. Stand 4. Januar 2012.
33. Kanton Zürich, Baudirektion. *Verfügung BDV Nr. 1881*. GIS-Browser Kanton Zürich: 2010. 6. Oktober 2010.
34. Kanton Zürich, Baudirektion, AWEL. *Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Gebiet des Kantons Zürich*. 2018. Stand April 2018.
35. Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich. *Programm Klimaanpassung, Fachplanung Hitzeminderung, Text*. 2020. Stand 20. Januar 2020.
36. Stadt Zürich. *Programm Klimaanpassung, Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Hitzeminderung*. 2023. Stand März 2023.
37. Stadt Zürich. *Programm Klimaanpassung, Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Entlastungssystem*. 2023. März 2023.
38. Stadt Zürich. *Programm Klimaanpassung, Fachplanung Hitzeminderung, Teilplan Kaltluftsystem*. 2023. März 2023.
39. *Gewässerschutzverordnung (GSchV)*. 1998. SR 814.201. Stand 1. Februar 2023.
40. Stadt Zürich. *Gewässerraumfestlegung nach § 15 HWSchV im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans «Marina Tiefenbrunnen» Zürich-Riesbach, Kreis 8, Kanton Zürich, Technischer Bericht*. 2023. Stand 27. März 2024
41. *Lärmschutz-Verordnung*. 1986. SR 814.41. Stand 1. Juli 2021.
42. *Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV)*. 1991. SR 814.012. Stand 1. August 2019.
43. *Umweltschutzgesetz (USG)*. 1983. SR 814.01. Stand 1. Januar 2022.
44. Stadt Zürich, *kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplantext*. 2021. Stand 10. April 2021.

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
T + 41 44 412 11 11  
afs@zuerich.ch  
[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

Hochbaudepartement