



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 186. Ratssitzung vom 15. April 2026

6099. 2024/170

**Weisung vom 17.04.2024:**

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

Rückkommensantrag

Der Ratspräsident stellt einen Rückkommensantrag und begründet diesen.

Der Rat stimmt dem Rückkommensantrag stillschweigend zu.

Materielles Rückkommen, Änderungsantrag der SP-Fraktion zu Dispositivziffer 6

**Angelica Eichenberger (SP):** Während der Lesung dieses Gestaltungsplans in der Redaktionskommission (RedK) tauchten mehrere Fragen auf, wie die Anträge in der Kommission verstanden werden sollen. Es ist schade, dass gerade bei dieser jahrelang diskutierten Weisung schlussendlich nicht klar ist, was die Änderungsanträge bewirken wollen. Darum bin ich der Meinung, dass die Erläuterungsberichte Hinweise geben sollten, warum gewisse Änderungsanträge gestellt wurden; am Berichtsende oder als Beilage soll eine kurze Zusammenfassung folgen. Darum stellen wir diesen Dispositivänderungsantrag. Solche Änderungsanträge sollten in der nächsten Legislatur bei länger diskutierten Weisungen und im Fall grundlegender Änderungen im Nachhinein öfters diskutiert werden.

Angelica Eichenberger (SP) beantragt namens der SP-Fraktion folgende Ergänzung der Dispositivziffer 6:

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 6) sowie vom Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage 7) wird Kenntnis genommen. Der Stadtrat wird ermächtigt, eine Ergänzung des Berichts nach Art. 47 RPV (Beilage 6) zu erstellen, die die Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15. April 2026 aufführt. Diese Ergänzung ist mit den genehmigten Unterlagen zu veröffentlichen.



2 / 15

Der Rat stimmt dem Antrag von Angelica Eichenberger (SP) mit 106 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses 6010 vom 25. März 2026:

Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Moritz Bögli (AL), Simon Kälin-Werth (Grüne), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Marcel Tobler (SP), Karin Weyermann (Die Mitte)  
Abwesend: Dr. Bernhard im Oberdorf (Die Mitte), Roger Meier (FDP)

Das Präsidium der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Matthias Renggli (SP):** *Bei diesem Erlass haben wir Vereinheitlichungen, Präzisierungen, Aufzählungen und Verweise vorgenommen. Anstatt «Zürcher Seebecken» haben wir «Seebecken der Stadt» verwendet, damit klar das Gemeindegebiet der Stadt gemeint ist. Vereinheitlicht haben wir den Begriff «Geltungsbereich», für den an mehreren Stellen der Begriff «Gestaltungsbereich» verwendet wurde. Weiter haben wir Verweise auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) oder innerhalb des Erlasses dort präzisiert und ergänzt, wo es das Lesen erleichtert. Den mehrfach verwendeten Begriff «vertikale Ausdehnung» haben wir einmal als «Höhe» eingeführt und sprachen dann aus Verständlichkeitsgründen nur noch von «Höhe». In Artikel 26 Absatz 4 wurde der Begriff «Fussabdruck des Gebäudes» zu «Gebäudegrundfläche» präzisiert, um eine Verwechslung mit dem ökologischen Fussabdruck auszuschliessen. Artikel 37 stellte uns vor Herausforderungen, da Etappierungen zulässig sein sollen und unverbindliche Beispiele aufgezählt werden, dann aber trotzdem auch eine verbindliche Ausnahme geregelt wird. Mit der vorgeschlagenen Gliederung soll sich die Verständlichkeit nun verbessern. Artikel 38 haben wir aus Gliederungsgründen verschoben, da er sich um die Bewirtschaftung der Gastplätze für Boote und nicht um Parkplätze dreht. Im neuen Artikel 56, der von einer kantonalen Vorgabe zum Hochwasserschutz handelt, haben wir die aktuelle kantonale Formulierung verwendet. Weitere Änderungen finden Sie in Protokoll und Synopse.*

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–5.



3 / 15

Mehrheit: Referat: Stefan Reusser (EVP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Roger Suter (FDP)  
Minderheit: Referat: Jürg Rauser (Grüne); Brigitte Furer (Grüne), Karen Hug (AL)  
Abwesend: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Marco Denoth (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 82 gegen 23 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Referat: Stefan Reusser (EVP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Reto Brüesch (SVP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Furer (Grüne), Karen Hug (AL), Jean-Marc Jung (SVP), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Jürg Rauser (Grüne), Roger Suter (FDP)  
Abwesend: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Marco Denoth (SP)

Aufgrund der Abstimmung zum Änderungsantrag von Angelica Eichenberger (SP) zu Dispositivziffer 6 wird über die bereinigte Dispositivziffer 6 abgestimmt.

Der Rat stimmt der bereinigten Dispositivziffer 6 mit 106 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung, bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:1000 (Beilagen 1 und 2, mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 15. April 2026) wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht der Einwendungen gemäss Beilage 3 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung, Beurteilung und Antrag, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Beilagen 4 und 5) wird Kenntnis genommen.



5. Der Stadtrat setzt den öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» mit Umweltverträglichkeitsprüfung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums

6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 6) sowie vom Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage 7) wird Kenntnis genommen. Der Stadtrat wird ermächtigt, eine Ergänzung des Berichts nach Art. 47 RPV (Beilage 6) zu erstellen, die die Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15. April 2026 aufführt. Diese Ergänzung ist mit den genehmigten Unterlagen zu veröffentlichen.

#### **Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen»**

vom 15. April 2026

*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 Seebecken der Stadt 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 privaten Werft;
- e. der Wasserschutzpolizei;
- f. der Parkanlage.

<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 Seebecken der Stadt aufgehoben werden.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

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



Bestandteile	Art. 3 Der öffentliche Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.
Geltungsbereich	Art. 4 Für das im Plan bezeichnete Gebiet gilt der öffentliche Gestaltungsplan «Marina Tiefenbrunnen» im Sinne von §§ 83–89 Planungs- und Baugesetz (PBG) <sup>3</sup> .
Geltendes Recht	Art. 5 <sup>1</sup> Solange dieser Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) <sup>4</sup> nur Anwendung, wenn nachfolgend darauf verwiesen wird. <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 bis zum 28. Februar 2017.
Teilgebiete	Art. 6 Das im Plan bezeichnete Gebiet ist in folgende Teilgebiete unterteilt: a. Teilgebiet A «Park»; b. Teilgebiet B «Wassersportzentrum und Hafen mit öffentlich zugänglicher Gastronomie»; c. Teilgebiet C «Private Werft und Wasserschutzpolizei».
	<b>II. Bau- und Nutzungsvorschriften</b> <b>A. Nutzungen, Baufelder</b>
Allgemeine Nutzungsweise	Art. 7 <sup>1</sup> Im Teilgebiet A sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der BZO <sup>7</sup> zur Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) zulässig. <sup>2</sup> Im Teilgebiet B sind zulässig: a. Nutzungen des Hafensbetriebs; b. mit dem Wassersport zusammenhängende Nutzungen; c. Gastronomienutzungen. <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 Hafensbetrieb und dem Wassersport zusammenhängende Gewerbenutzungen; d. sonstige mit dem Hafensbetrieb und dem Wassersport zusammenhängende Nutzungen.
Baufelder	Art. 8 In den Teilgebieten B und C sind folgende Baufelder angeordnet: a. Teilgebiet B: Baufelder B1 bis B7; b. Teilgebiet C: Baufelder C1 und C2.

<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.



<b>B. Teilgebiet B</b>	
Baufeld B1 a. Bauten und Anlagen	<p>Art. 9 <sup>1</sup> Im Baufeld B1 ist ein Gebäude zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes werden an der nördlichen und westlichen Seite angeordnet.</p> <p><sup>3</sup> Auf den vom Gebäude nicht überstellten Flächen sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 19 Abs. 1 zulässig.</p>
b. Nutzweise	<p>Art. 10 <sup>1</sup> Im Gebäude gemäss Art. 9 Abs. 1 und 2 sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Räume für den Wassersportbetrieb;</li><li>Clubräume;</li><li>ein öffentlich zugängliches Restaurant;</li><li>Räume für den Hafenbetrieb.</li></ol> <p><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.</p>
c. Ausnützung, Abmessungen	<p>Art. 11 <sup>1</sup> Die Geschossfläche des Gebäudes gemäss Art. 9 Abs. 1 und 2 beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>in den Vollgeschossen höchstens 1600 m<sup>2</sup>;</li><li>in den Untergeschossen höchstens 400 m<sup>2</sup>.</li></ol> <p><sup>2</sup> Die zulässige vertikale Ausdehnung (Höhe) der Bauten und Anlagen wird durch die Kote 423,5 m ü. M. definiert.</p> <p><sup>3</sup> Auf den vom Gebäude nicht überstellten Flächen sind Aufschüttungen bis zur Kote 408 m ü. M. zulässig.</p>
Baufeld B2 a. Bauten und Anlagen	<p>Art. 12 <sup>1</sup> Im Baufeld B2 ist eine schwimmende, im Seegrund verankerte, öffentlich zugängliche Mole zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Für die Mole gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Auf der Mole ist ein Gebäude zulässig.</li><li>An der südöstlichen Seite der Mole dürfen Stege und Bootsplätze angeordnet werden.</li><li>An der nordwestlichen Seite der Mole dürfen Vorrichtungen angeordnet werden, die die Zugänglichkeit zum Wasser sicherstellen, insbesondere Treppen und Stege.</li><li>Die Mole darf mit einer Brücke mit dem Land verbunden werden.</li><li>Im Bereich der Ufervegetation werden die Brücke und die Stege lichtdurchlässig gestaltet.</li><li>Absperrungen der Mole sind nicht zulässig.</li></ol>
b. Nutzweise	<p>Art. 13 <sup>1</sup> Im Gebäude gemäss Art. 12 Abs. 2 lit. a sind Gastronomie- und Kiosknutzungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Gastronomie- und Kiosknutzungen sind ganzjährig im Innen- und Aussenbereich des Gebäudes zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Der Hohlraum des Schwimmkörpers der Mole darf zu Lagerungszwecken genutzt werden.</p>



- c. Ausnützung, Abmessungen
- Art. 14 <sup>1</sup> Die Geschossfläche des Gebäudes gemäss Art. 12 Abs. 2 lit. a beträgt höchstens 600 m<sup>2</sup>.  
<sup>2</sup> Die Höhe über dem Seespiegel beträgt für:  
a. die Mole höchstens 1,5 m;  
b. das Gebäude höchstens 7 m.  
<sup>3</sup> Verankerungen der schwimmenden Mole in den Seegrund dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über das Baufeld hinausragen.
- Baufeld B3  
a. Bauten und Anlagen
- Art. 15 <sup>1</sup> Im Baufeld B3 sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:  
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 den Anlagen gemäss Abs. 1 nicht beanspruchte Landfläche gelten die Bestimmungen der BZO<sup>8</sup> zur Freihaltezone FP.
- b. Abmessungen
- Art. 16 <sup>1</sup> Die Breite der zweiteiligen Bootsrampe beträgt höchstens 16 m, deren Länge höchstens 30 m.  
<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>.
- Baufeld B4  
a. Bauten und Anlagen
- Art. 17 Im Baufeld B4 ist ein Hafen zulässig, der insbesondere folgende Bauten und Anlagen umfasst:  
a. eine schwimmende, im Seegrund verankerte Hafenanlage;  
b. Bootsplätze, wovon mindestens ein Drittel für gemeinschaftlich genutzte Boote vorgesehen wird;  
c. einen Wellenbrecher, sofern nicht im Baufeld B7 realisiert;  
d. eine Bilgenwasser-Anlage, sofern nicht im Baufeld C2 realisiert;  
e. eine Anlage für Fäkalientleerung, sofern nicht im Baufeld C2 realisiert.
- b. Abmessungen
- Art. 18 <sup>1</sup> Die Höhe über dem 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. 19 <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;

---

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



- 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. 20 <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 zur Kote 408 m ü. M. zulässig.
- Baufeld B6  
a. Bauten und Anlagen      Art. 21 <sup>1</sup> Im Bau Feld B6 sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:
- 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.
- b. Abmessungen      Art. 22 <sup>1</sup> Die Breite der zweiteiligen Bootsrampe beträgt höchstens 16 m, deren Länge höchstens 25 m.
- <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>.
- Baufeld B7  
a. Bauten und Anlagen      Art. 23 Im Bau Feld B7 sind ein im Seegrund verankerter Wellenbrecher und Leitpfähle zulässig, sofern der Wellenbrecher nicht im Bau Feld B4 realisiert wird.
- b. Abmessungen      Art. 24 <sup>1</sup> Die Höhe für den Wellenbrecher beträgt höchstens 1,5 m über dem Seespiegel.
- <sup>2</sup> Verankerungen des Wellenbrechers in den Seegrund dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über das Bau Feld hinausragen.



<sup>3</sup> Für die Leitpfähle wird die zulässige Höhe durch die Kote 410 m ü. M. definiert.

### C. Teilgebiet C

Baufeld C1  
a. Bauten und  
Anlagen

Art. 25 <sup>1</sup> Im Baufeld C1 sind zulässig:

- a. ein oder mehrere Gebäude;
- b. Abstellplätze für Personenwagen;
- c. eine Sammelgarage;
- d. ein unterirdisch verlegter Treibstofftank;
- e. Trockenplätze für Boote, wobei überdachte Trockenplätze nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind.

<sup>2</sup> Auf den nicht überstellten Flächen sind ausserdem Bauten und Anlagen gemäss Art. 27 zulässig.

b. Ausnützung,  
Abmessungen

Art. 26 <sup>1</sup> Die Geschossfläche der Gebäude gemäss Art. 25 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 Höhe der Bauten wird durch die Kote 424 m ü. M. definiert.

<sup>4</sup> Die Gebäudegrundfläche wird möglichst gering gehalten.

Baufeld C2  
a. Bauten und  
Anlagen

Art. 27 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. Trockenplätze für Boote, wobei überdachte Trockenplätze nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind;
- e. lichtdurchlässige Stege;
- f. Verankerungspfosten und Streifpfähle;
- g. eine überdachte Tankstelle mit Auffangwanne;
- h. eine Bilgenwasser-Anlage, sofern nicht im Baufeld B4 realisiert;
- i. eine Anlage für Fäkalientleerung, sofern nicht im Baufeld B4 realisiert;
- j. ein unterirdisch verlegter Treibstofftank und überdachter Umschlagplatz für die Treibstoffanlieferung mit Rückhaltebecken.

b. Ausnützung,  
Abmessungen

Art. 28 <sup>1</sup> Die Geschossfläche für die Einhausung von Bootsplätzen beträgt höchstens 150 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die zulässige Höhe der Einhausung von Bootsplätzen wird durch die Kote 413 m ü. M. definiert.

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

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



#### D. Weitere Vorschriften

Dock 1	<p>Art. 29 <sup>1</sup> Das Dock 1 mit Anlagen zur Trockenlegung und mit baulicher Umfassung ist in den Baufeldern B5, C1 und C2 zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Abgrabungen für das Dock 1 sowie dessen seeseitige Zufahrtsbereiche sind zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen im Seegrund die Kote 402,4 m ü. M. nicht unterschreiten, soweit sie nicht für die Foundation des Docks erforderlich sind.</p>
Seewasser-Pumpstation	<p>Art. 30 <sup>1</sup> In den Baufeldern B1, B5, C1 und C2 ist ausserhalb des Gewässerraums eine unterirdische Seewasser-Pumpstation zulässig.</p> <p><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.</p>
Baubegrenzungslinie	<p>Art. 31 <sup>1</sup> Die Baufelder werden durch Baubegrenzungslinien begrenzt.</p> <p><sup>2</sup> Es darf auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.</p> <p><sup>3</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die Baubegrenzungslinien hinausragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Dachvorsprünge: höchstens 1 m;</li><li>einzelne oberirdische Vorsprünge: höchstens 1,2 m und höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge;</li><li>Vordächer: höchstens 2 m auf der gesamten Fassadenlänge;</li><li>technische Anlagen, insbesondere:<ol style="list-style-type: none"><li>Anlagen zur Fassadenreinigung,</li><li>Sende- und Empfangsanlagen,</li><li>Beleuchtungsanlagen,</li><li>Beschriftungen,</li><li>Fahnenmasten.</li></ol></li></ol>
Übertragung von Geschossflächen	<p>Art. 32 Die Übertragung von Geschossflächen in andere Baufelder ist nicht zulässig.</p>
Zulässige Überschreitung der Höhe	<p>Art. 33 <sup>1</sup> Über die zulässige Höhe der Gebäude hinaus sind ausschliesslich technisch bedingte Aufbauten zulässig, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Liftaufbauten;</li><li>Treppenhäuser;</li><li>Kamine;</li><li>Zu- und Abluftrohre;</li><li>Sende- und Empfangsanlagen;</li><li>Anlagen zur Fassadenreinigung und Gebäudesicherung, insbesondere Blitzableiter;</li><li>Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.</li></ol> <p><sup>2</sup> Über die zulässige Höhe aller Bauten und Anlagen dürfen hinausragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Geländer;</li><li>Verankerungspfosten;</li><li>Streifpfähle;</li><li>Zapfsäulen der Anlagen für Bilgenwasser und für Fäkalientleerung;</li><li>Tanksäulen;</li></ol>



	<ul style="list-style-type: none"><li>f. Beleuchtungsanlagen;</li><li>g. Warnleuchten;</li><li>h. Beschriftungen und Hinweisschilder;</li><li>i. Fahnenmasten;</li><li>j. Sitzgelegenheiten;</li><li>k. Absturzsicherungen;</li><li>l. Absperranlagen.</li></ul>
Dachgestaltung	<p>Art. 34 <sup>1</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs, einschliesslich Solaranlagen, wird ökologisch wertvoll begrünt.</p> <p><sup>2</sup> Die Pflicht gemäss Abs. 1 besteht, soweit die Begrünung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 35 <sup>1</sup> In den Baufeldern B1 und C1 ist die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Höhe frei.</p> <p><sup>2</sup> Im Baufeld B2 ist ein Vollgeschoss zulässig.</p>
Abstände	<p>Art. 36 <sup>1</sup> Das Bauen auf die Baubegrenzungslinien gemäss Art. 31 Abs. 2 ist ohne Rücksicht auf Strassen- und Wegabstände zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss §§ 269–274 PBG<sup>9</sup> dürfen im Geltungsbereich unterschritten werden, sofern einwandfreie hygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewahrt sind.</p> <p><sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>
Etappierungen	<p>Art. 37 <sup>1</sup> Etappierungen sind zulässig, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Etappe «Wassersportzentrum und Hafen»:<ul style="list-style-type: none"><li>1. Neubau der Hafenanlage mit den notwendigen see- und landseitigen Bootsplätzen,</li><li>2. Wassersportzentrum mit öffentlich zugänglicher Gastronomie sowie der nautischen Infrastruktur im Teilgebiet B ohne Baufeld B3;</li></ul></li><li>b. Etappe «Wasserschutzpolizei, private Werft und Park»:<ul style="list-style-type: none"><li>1. Neubau für die Wasserschutzpolizei und Neubau der privaten Werft mit den notwendigen see- und landseitigen Bootsplätzen im Teilgebiet C sowie des Parks im Teilgebiet A,</li><li>2. Bauten und Anlagen im Baufeld B3.</li></ul></li></ul> <p><sup>2</sup> Mit den Neubauten im Baufeld C1 erfolgt der Rückbau der bestehenden Gebäude und die Realisierung des Parks im Teilgebiet A.</p> <p><sup>3</sup> Jede Etappe erfüllt für sich die gestalterischen Anforderungen; Gestaltungsmaßnahmen aus früheren Etappen werden, soweit notwendig, an jene der späteren Etappen angepasst oder ergänzt.</p>
Bewirtschaftung der Gastplätze	<p>Art. 38 Die Gastplätze für Motor- und Segelboote gemäss Art. 2 Abs 1 lit. b werden ab der ersten Minute der Parkierungsdauer lenkungswirksam bewirtschaftet.</p>

<sup>9</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



Gestaltungskonzept	<p><b>III. Freiraum</b></p> <p>Art. 39 <sup>1</sup> Die Aussenräume werden zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet. <sup>2</sup> Im Rahmen jeder Etappe wird ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet. <sup>3</sup> Das Gestaltungskonzept:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>berücksichtigt die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzungen;</li><li>gewährleistet die notwendigen Flächen für eine attraktive und sichere Führung der Fuss- und Velowege.</li></ol>
Öffentlicher Park	<p>Art. 40 <sup>1</sup> Im Teilgebiet A wird ein öffentlich nutzbarer Park realisiert, der zusammen mit dem bestehenden, nordwestlich angrenzenden Park sowie den Aussenräumen der Teilgebiete B und C ein Ganzes bildet. <sup>2</sup> Anlagen für eine seeuferbezogene Erholungsnutzung sind zulässig.</p>
Versiegelung	<p>Art. 41 <sup>1</sup> Die Versiegelung von Flächen wird möglichst gering gehalten. <sup>2</sup> Hartbeläge sind insbesondere für folgende Anlagen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die zur Erschliessung notwendigen Flächen;</li><li>die zur Einwasserung der Boote notwendigen Flächen;</li><li>Werkplätze und Manövriertflächen der Wasserschutzpolizei in den Baufeldern C1 und C2;</li><li>Flächen um die Zapfsäulen der Ver- und Entsorgungsanlagen;</li><li>den Umschlagplatz für die Treibstoffanlieferung.</li></ol>
Öffentliche Zugänglichkeit	<p>Art. 42 <sup>1</sup> Alle Anlagen werden öffentlich zugänglich gestaltet. <sup>2</sup> Aus Sicherheitsgründen können in den Baufeldern B4, B5, B6, C1 und C2 einzelne Anlageteile dauerhaft oder vorübergehend abgesperrt werden. <sup>3</sup> Absperrungen werden auf das notwendige Minimum beschränkt.</p>
	<p><b>IV. Gestaltung</b></p> <p>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.</p>
Erschliessung a. Fuss- und Veloverkehr	<p><b>V. Erschliessung und Parkierung</b></p> <p>Art. 44 <sup>1</sup> Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr richtet sich auf das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz aus. <sup>2</sup> An der im Plan bezeichneten Lage wird mindestens ein den ganzen Geltungsbereich durchquerender, öffentlich nutzbarer Fussweg am Seeufer mit Ausstattung für seeuferbezogene Erholungsnutzung erstellt. <sup>3</sup> Im Teilgebiet A dürfen die Erschliessungsanlagen, insbesondere Wege, Treppen, Rampen oder Lifte, und die notwendigen Abstützungen zur öffentlich nutzbaren Fussgänger- und Veloquerung der Bellerivestrasse und der Eisenbahngleise zur Seefeldstrasse und zur Flühgasse erstellt werden.</p>
b. motorisierter Individualverkehr	<p>Art. 45 <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt in den im Plan bezeichneten Bereichen ab der Bellerivestrasse.</p>



<sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgung für 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 gemäss Parkplatzverordnung<sup>10</sup>.

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

<sup>3</sup> Beim Wassersportzentrum und beim Hafen reduziert sich die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für die Wasser- und die Trockenplätze in der Zeit von Anfang November bis Ende April 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 beim Wassersportzentrum und beim Hafen oberirdisch angeordnet werden.

<sup>2</sup> Sobald ein Neubau im Baufeld C1 erstellt ist, werden alle Abstellplätze für Personenwagen im Geltungsbereich unterirdisch oder oberirdisch eingehaust angeordnet; davon ausgenommen sind die Abstellplätze für Behinderte.

c. Nutzung

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

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

d. E-Ladestationen

Art. 49 <sup>1</sup> Für sämtliche Abstellplätze werden die erforderlichen Grundinstallationen für den Einbau von E-Ladestationen vorgenommen, insbesondere Leerrohre und Zuleitungen.

<sup>2</sup> Ein angemessener Teil der Abstellplätze wird ab Inbetriebnahme mit betriebsbereiten E-Ladestationen ausgestattet.

Abstellplätze für  
leichte Zweiräder  
und Motorräder

Art. 50 <sup>1</sup> Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder dürfen ausserhalb des Gewässerraums in den Teilgebieten A und C sowie in den Baufeldern B1, B5 und B6 angeordnet werden.

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

## VI. Umwelt

Lärmschutz

Art. 51 Der Geltungsbereich ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung<sup>11</sup> zugeordnet.

Ökologischer Ausgleich

Art. 52 Bauten, Anlagen und Umgebung werden im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz<sup>12</sup> optimiert.

<sup>10</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>11</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

<sup>12</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.



Ökologische Ersatzmassnahmen	<p>Art. 53 <sup>1</sup> Gestützt auf Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz<sup>13</sup> werden ökologische Ersatzmassnahmen gemäss Vorprojekt «Landwiese–Saffainsel Uferschutz» vom 20. Juli 2022 realisiert.</p> <p><sup>2</sup> Die ökologischen Ersatzmassnahmen werden spätestens gleichzeitig mit der Realisierung des jeweiligen Bauprojekts umgesetzt.</p>
Entwässerung	<p>Art. 54 <sup>1</sup> Das anfallende unverschmutzte Regenwasser wird gemäss den Richtlinien der zuständigen Stelle des Kantons<sup>14</sup> über Versickerungsflächen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>dem Grundwasser zugeführt; oder</li><li>in den See eingeleitet, soweit dies technisch möglich, zweckmässig und wirtschaftlich tragbar ist.</li></ol> <p><sup>2</sup> Verschmutztes Regenabwasser wird gemäss diesen Richtlinien vorbehandelt und bewirtschaftet.</p> <p><sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch wird ein Entwässerungskonzept eingereicht.</p>
Energie	<p>Art. 55 <sup>1</sup> Neubauten:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>erfüllen die Minergie-Kennzahl sowie die Zusatzanforderungen ZAI, ZAII und ZAIII des Minergie-P Standards<sup>15</sup>, Ausgabe 2017;</li><li>halten den oberen Grenzwert für Graue Energie gemäss Minergie-Eco<sup>16</sup>, Ausgabe 2018, ein.</li></ol> <p><sup>2</sup> Umbauten erfüllen die gleichen Anforderungen wie Neubauten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann bei Änderungen der Minergie-Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich erklären.</p>
Hochwasserschutz	<p>Art. 56 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, weist die Bauherrschaft im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nach.</p>
Vogelschutz	<p>Art. 57 Bei der Ausgestaltung der Bauten werden die Anliegen des Vogelschutzes berücksichtigt.</p>
Lichtemissionen	<p>Art. 58 <sup>1</sup> Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum werden Massnahmen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen getroffen.</p> <p><sup>2</sup> Die direkte Beleuchtung der Wasserflächen wird vermieden.</p>
Lokalklima	<p>Art. 59 <sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Freiräume werden so gestaltet, dass die Erwärmung der Umgebung minimiert wird.</p> <p><sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch für Neubauten oder Veränderungen im Freiraum wird aufgezeigt:</p>

---

<sup>13</sup> vom 1. Juli 1966, SR 451.

<sup>14</sup> Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich.

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

<sup>16</sup> Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.



15 / 15

- a. welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Lokalklima hat;
- b. welche kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beitragen.

**VII. Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten      Art. 60 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 22. April 2026 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 22. Juni 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat