



Referenz-Nr.: ARE 17-0198

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai, Ergänzung Art. 24 Abs. 2 BZO – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung (BZO; Ergänzung aufgrund des Entscheids des Baurekursge-
Unterlagen richts des Kantons Zürich BRGE I Nr. 0067/2016 vom 8. April 2016) vom 1. November
2016
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 1. November 2011, Ergänzung vom 19. Oktober 2016
aufgrund Vorprüfung vom 28. September 2016
 - Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 23. Mai 2012 eine Teilre-
vision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Wache Wasserschutzpolizei am
Mythenquai fest. Gegen diese Teilrevision der Nutzungsplanung wurde kein Referen-
dum ergriffen. Es wurde jedoch ein Rechtsmittel eingelegt.

Mit Entscheid BRGE I Nr. 0017/2013 vom 1. Februar 2013 hiess das Baurekursgericht
des Kantons Zürich den Rekurs gut und hob den Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai
2012 auf. Gegen diesen Entscheid legte die Stadt Zürich Beschwerde beim Verwaltungs-
gericht ein. Mit Verfügung ARE/87/2013 genehmigte die Baudirektion die Änderung des
Zonenplans und der Bauordnung (Genehmigungsentscheid zu Handen des Verwaltungs-
gerichts). Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 12. Juni 2014
teilweise gut und wies die Sache zur neuen Entscheidung an das Baurekursgericht zu-
rück (VB.2013.00153). Am 8. April 2016 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise
gut und lud den Gemeinderat ein, Art. 24 Abs. 2 BZO hinsichtlich der Abstände im Sinne
der Erwägungen zu präzisieren bzw. zu ergänzen (BRGE I Nr. 0067/2016). Im Übrigen
wurde der Rekurs abgewiesen. Gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom
18. Mai 2016 ist dieser Entscheid rechtskräftig.

In Ziffer 2 des Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Mai 2012 ermächtigte der Gemeinderat
den Stadtrat, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen,
sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Mit Stadt-
ratsbeschluss Nr. 926 vom 16. November 2016 wurde Art. 24 Abs. 2 BZO ergänzt.

Mit Schreiben vom 17. November 2016 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der
Vorlage (Ergänzung der Bauordnung).

Die Einladung zur öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion vom 11. Juli 2013 (ARE/87/2013) erfolgt mit einer separaten Verfügung.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stadt Zürich beabsichtigt, die im Jahre 1952 erbaute Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai durch einen Neubau zu ersetzen. Es soll am bisherigen Standort ein zeitgemässes, den heutigen Aufgaben und Ansprüchen genügendes Gebäude erstellt werden. Zu diesem Zweck sollen Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. EN2568 und EN2567, welche heute in der kommunalen Freihaltezone liegen, sowie ein Teil des Zürichsees zur Zone für öffentliche Bauten umgezont und die BZO mit einem dazugehörenden Art. 24 «Wasserschutzpolizei Mythenquai» ergänzt werden. Dabei werden die Grundmasse für den Neubau und die Ausdehnung der Bauten über dem Wasser festgelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Vorhaben ist als Objekt im kantonalen Richtplan Kap. 6 öffentliche Bauten und Anlagen, Pt. 6.6.2, Objekt Nr. 3 mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont festgelegt. Im regionalen Richtplan der Stadt Zürich, welcher der Gemeinderat am 6. April 2016 zu Händen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet hat, liegt die betroffene Fläche im Besonderen Erholungsgebiet «See».

Die gerichtliche Beurteilung der vom Gemeinderat am 23. Mai 2012 festgesetzte Nutzungsplanung umfasste verschiedene Aspekte:

- Zuweisung von Seefläche/Konzessionsfläche zur Zone für öffentliche Bauten (BRGE I Nr. 0067/2016, E. 5)
- Vereinbarkeit der Nutzungsplanung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie Art. 15, 17 RPG und § 47 PBG (E. 6.1 bis 6.4)
- Umgang mit dem Gewässerraum (E. 7.1 bis 7.3)
- Abstände (E. 6.5); diese für die Rückweisung massgebliche Erwägung lautet:

«Demgegenüber ist die rekurrentische Kritik an Art. 24 Abs. 2 BZO begründet. Diese Norm regelt, dass «vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände» auf die Zonengrenze gebaut werden darf. Das kantonalzürcherische Recht kennt keine Vorschrift, wonach gegenüber Zonengrenzen, soweit diese nicht mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen, ein bestimmter Abstand einzuhalten wäre (BRKE I Nr. 45/1989 in BEZ 1989 Nr. 21). Da vorliegend die Zonengrenze bis an die benachbarten Bootshäuser heranreicht und die fragliche Norm nur bezüglich der Strassen- und Wegabstände einen ausdrücklichen Vorbehalt statuiert, stellt sich die Frage nach der Respektierung des kantonalen Mindestgebäudeabstandes gemäss §§ 271 ff. PBG. Zwar scheint die Vorinstanz davon auszugehen, dass ein Neubau nicht ohne weiteres an die Zonengrenze gestellt werden könnte. So hält sie in ihrer Duplik und anlässlich des Augenscheins fest, dass vorliegend die kantonalen Mindestabstände – unter Vorbehalt zulässiger nachbarlicher Vereinbarungen – zu beachten seien (vgl. act. 3.16 und Prot. S. 5). Auch wenn fraglich erscheint, ob der Gemeinderat hinsichtlich der Gebäudeab-



stände überhaupt legiferierungsbefugt wäre, drängt es sich angesichts des missverständlichen Wortlauts und zwecks Vermeidung von Streitigkeiten im Baubewilligungsverfahren auf, Klarheit zu schaffen und die fragliche Bestimmung zu präzisieren. Die Vorinstanz ist daher einzuladen, Art. 24 Abs. 2 BZO zu überarbeiten.»

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Aufgrund der erwähnten gerichtlichen Beurteilung soll nun Art. 24 Abs. 2 BZO wie folgt ergänzt werden: «Vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände darf auf die Zonengrenze gebaut werden. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.»

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 28. September 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Die Präzisierung in Art. 24 Abs. 2 BZO wird den Erwägungen des Baurekursgerichts gerecht.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Ergänzung der Bauordnung vollzieht einen rechtskräftigen Entscheid des Baurekursgerichts, weshalb gegen den Entscheid kein Rechtsmittel eröffnet werden muss.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Ergänzung von Art. 24. Abs. 4 BZO betreffend Abstandsvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Wasserschutzpolizei Mythenquai, welche der Stadtrat von Zürich gestützt den Entscheid BRGE I Nr. 0067/2016 des Baurekursgerichts am 16. November 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Stadt Zürich (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung

Änderung der Bauordnung

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 und 44 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)

Abs. 1 und 2 unverändert

³ Den Wohnzonen, Kernzonen und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 Prozent, den Zentrumszonen, den Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5, Oe7, Reckenholz und Wasserschutzpolizei Mythenquai, den Erholungszonen, der Landwirtschaftszone sowie der allgemeinen Freihaltezone und den Freihaltezonen Typus A, C und D wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Abs. 4 unverändert

Art. 24 Wasserschutzpolizei Mythenquai

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse maximal	3
Anrechenbares Untergeschoss maximal	1
Anrechenbares Dachgeschoss maximal	1
Gebäudehöhe, maximale Höhenkote	420,00 m ü. M.

² Vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände darf auf die Zonengrenze gebaut werden. **Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.**

³ Das unterste Geschoss darf ab der Uferlinie 21,00 m in östlicher Richtung und 14,00 m in nördlicher Richtung ins Wasser hineinragen. Zudem sind im Wasser oder im Seegrund nur statisch notwendige Einbauten (insbesondere Pfählungen und Stützpfiler) zulässig. Sie müssen einen Abstand zur seeseitigen Zonengrenze von mindestens 2,00 m einhalten.

⁴ Das zweitunterste Geschoss muss seeseitig einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zur östlichen und nördlichen Zonengrenze einhalten. Darüber liegende Vollgeschosse sind bis zur Zonengrenze gestattet.

⁵ Im anrechenbaren Dachgeschoss sind nur ein Lift und ein Treppenaufgang einschliesslich Vorraum für Rettungsdienste, eine Helikopteraussenlandestelle für Flüge zur Hilfeleistung sowie nötige technische Einrichtungen gestattet.

⁶ Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen zulässig.

⁷ Über und im Wasser sind Einrichtungen zum Anlegen und Festmachen von Schiffen (Stege) zulässig. Sie dürfen über die Zonengrenze hinausragen.

Blau: Änderung der Bauordnung mit Verfügung ARE 87/2013 vom 11. Juli 2013 genehmigt.

Rot: Ergänzung aufgrund des Entscheids des Baurekursgerichts des Kantons Zürich BRGE I Nr. 0067/2016 vom 8. April 2016



Zustimmung des Stadtrates am **StRB-Nr.**

Die Präsidentin:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. **vom**

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit StRB Nr.vom auf den

Teilrevision Nutzungsplanung

Zone für öffentliche Bauten / Wasserschutzpolizei Mythenquai Bericht gemäss Art. 47 RPV

1. November 2011

Ergänzung vom 19. Oktober 2016 aufgrund Vorprüfung vom 28. September 2016

1.	Ersatzneubau Wasserschutzpolizei Mythenquai	3
1.1	Öffentliches Interesse	3
1.2	Vorhaben	3
1.3	Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen	6
2.	Übergeordnete Festlegungen	8
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Regionaler Richtplan Stadt Zürich	8
2.3	Kommunaler Verkehrsplan	9
2.4	Leitbild Seebecken Stadt Zürich	9
2.5	Kommunale Inventare.....	9
3.	Standort	10
4.	Umweltaspekte	12
4.1	Uferschutz	12
4.2	Hochwasserschutz.....	12
4.3	Lärmschutz	13
4.4	Altlasten.....	13
4.5	Energie/Nachhaltigkeit	13
5.	Nutzungsplanung	14
5.1	Heute Nicht-Bauzone.....	14
5.2	Überführung in eine Bauzone	14
5.3	Zone für öffentliche Bauten.....	14
5.4	Lärmempfindlichkeitsstufe	16
6.	Weiteres Vorgehen	17
6.1	Wettbewerbsverfahren.....	17
6.2	Planungs- und Bauphase.....	17
7.	Einzonungsverfahren	18
7.1	Öffentliche Auflage	18
7.2	Kantonale Vorprüfung/Ämtervernehmlassung.....	18
7.3	Festsetzung	18
7.4	Genehmigung	18
7.5	Rechtsmittelverfahren / Ergänzung Abstandsvorschriften	18
	Beilagen	19

1. Ersatzneubau Wasserschutzpolizei Mythenquai

1.1 Öffentliches Interesse

Es besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, dass die Wasserschutzpolizei ihre Kernaufgaben erfüllt:

- Die Wasserschutzpolizei der Stadtpolizei Zürich nimmt, gestützt auf das Kantonale Polizeiorganisationsgesetz, auf Stadtgebiet die seepolizeilichen Aufgaben wahr (§15 Abs.1, lit.c Polizeiorganisationsgesetz vom 29.11.2004). Dies betrifft alle Aufgaben im Rahmen des polizeilichen Generalauftrags zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Sicherheit und Ordnung auf den grösseren Gewässern auf Stadtgebiet. Diese polizeilichen Tätigkeiten reichen von verkehrspolizeilichen Aufgaben auf dem Wasser über Kontrollen im Bereich von Schiffsstationierungsanlagen, der Suche und Bergung von Deliktsgut oder Tatwaffen und die polizeiliche Tatbestandsaufnahme, Spurensicherung und Rapportierung bei Delikten oder Unfällen auf oder im Wasser bis hin zur Suche von Personen im Wasser und Bergung von Leichen.
- Die Aufgaben der Seerettung sind im Kanton Zürich gesetzlich an die Gemeinden übertragen (§2 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Binnenschifffahrt vom 04.10.1979). Die Stadt Zürich ist folglich zum Betrieb eines Seerettungsdienstes verpflichtet. In der Stadt Zürich nimmt die Wasserschutzpolizei diese Aufgabe wahr. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte im unteren Seebecken und der Gefahrensituation in der Limmat ist ein Standort mit guter Einsicht ins Seebecken sowie kurzen Ausrückwegen für die Wasserschutzpolizei von zentraler Bedeutung.
- Die Wasserschutzpolizei ist auf ihrem Einsatzgebiet (in der Stadt Zürich liegender Teil des Zürichsees und Limmat) gesetzlich zur Bewältigung von Öl- und Chemiewehreignissen verpflichtet (§35 lit.a. Kant. ABC-Verordnung vom 28.02.2007).

1.2 Vorhaben

Am bisherigen Standort am Mythenquai soll ein zeitgemässer, den heutigen Aufgaben und Ansprüchen genügender Neubau für den polizeilichen Bereich der Wasserschutzpolizei realisiert werden. ~~Der Neubau soll im Frühling 2016, vor dem „Züri-Fäscht“, eröffnet werden.~~

Aus folgenden Gründen ist der Neubau notwendig:

- Das bestehende Gebäude der Wasserschutzpolizei am Mythenquai wurde 1952 erstellt und seither mehrmals erweitert und umgebaut. Im Jahre 1999 wurde das Gebäude durch zwei Hochwasser arg in Mitleidenschaft gezogen. Die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand.
- Bereits heute sind die Platzverhältnisse für einen Personalbestand von 33¹ Personen extrem eng, so dass der Platzbedarf nur noch mit provisorischen Containern gedeckt werden kann. Die Baubewilligung für das Container-Provisorium ist jeweils auf drei Jahre befristet. Aus betrieblichen und baupolizeilichen Gründen und nicht zuletzt wegen der ungünstigen Auswir-

¹ Stand Juni 2011

kungen auf das Orts- und Landschaftsbild kann das Container-Provisorium am Seeufer kein Zustand auf Dauer sein.

- Neu soll der polizeiliche und der zivile Bereich der Wasserschutzpolizei entflochten und auf zwei Standorte aufgeteilt werden. Der polizeiliche Bereich soll am Mythenquai konzentriert werden, der zivile Bereich „Hafenverwaltung, Werkstatt und kant. Schifffahrtskontrolle“ soll am Standort Tiefenbrunnen verbleiben. Aus betrieblichen und organisatorischen Gründen ist es erforderlich, dass die Kommissariatsleitung künftig an den Standort Mythenquai integriert wird, wo die Wasserschutzpolizei die polizeilichen Aufgaben erfüllt.
- Bei Grossanlässen, wie Züri-Fäscht, Streetparade, Silvesterzauber etc. dient die Wasserschutzpolizei als Kommandoposten-Front für polizeiliche Einsatzleitungen. Bei solchen Grossanlässen ist die Wasserschutzpolizei als klassische "Publikumswache" zu sehen. Diese Dienstleistung wird jedoch mit der für den Normalbetrieb geplanten Infrastruktur erbracht.
- Die Fachgruppe Umweltdelikte arbeitet eng mit der Mannschaft der Wasserschutzpolizei zusammen und soll am Mythenquai integriert werden. Die Fachgruppe Umweltdelikte ist aus der seit jeher bei der See- bzw. späteren Wasserschutzpolizei angesiedelten ehemaligen Öl- und Chemiewehr auf Gewässern entstanden. Die Mitarbeitenden der Fachgruppe Umweltdelikte sind neben der polizeilichen Bearbeitung von Verstössen gegen die Gewässerschutz- und Umweltgesetzgebung nach wie vor auch für die Bekämpfung von Gewässerverunreinigungen durch Öl oder Chemikalien im Zürichsee, der Limmat, der Sihl und dem Katensee zuständig. Sie müssen dazu zwingend grosse nautische Erfahrung mitbringen und zur Unterstützung auf die Mannschaft der Wasserschutzpolizei zurückgreifen können. Gleichzeitig sind alle Mitarbeitenden der Fachgruppe Umweltdelikte als vollwertige Seeretter und Polizeieinsatztaucher zusammen mit der Mannschaft der Wasserschutzpolizei bei Noteinsätzen oder Grossanlässen einsetzbar (Sturm, Personensuche im Wasser, Sicherungseinsätze bei Seeüberquerung oder Züri Fäscht etc.). Umgekehrt erledigt die Mannschaft der Wasserschutzpolizei auch kleinere und einfachere polizeiliche Sachbearbeitungen von Umweltdelikten unter der fachlichen Verantwortung der Fachgruppe Umweltdelikte. Es besteht somit eine enge Zusammenarbeit zwischen der Fachgruppe Umweltdelikte und der Mannschaft der Wasserschutzpolizei.
- Nebst dem prioritären Einsatzgebiet auf dem Wasser und um das Seebecken übernimmt die Wasserschutzpolizei bei entsprechendem Bedarf und freier Kapazität auch allgemeine polizeiliche Aufgaben um das eigentliche Einsatzgebiet, das die Kreise 1, 2 und 8 umfasst. Damit bleibt sichergestellt, dass seepolizeilichen Aufgaben oder einem Rettungseinsatz am oder auf dem Wasser jederzeit nachgekommen werden kann und somit kurze Interventionszeiten garantiert sind.
- Die Sicherstellung der wasserschutzpolizeilichen Aufgaben wie Seepolizei- und Seerettungsdienst erfolgt rund um die Uhr (24h Betrieb). Im Weiteren ist die Wache auch während 24 Stunden für den Publikumsverkehr geöffnet und erfüllt dadurch einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit im Quartier.
- Im Zuge der Reorganisation STAPO 200X im Jahre 2003 erfolgte eine Umbenennung der Polizeiwachen. Es wurden anstelle der bisherigen "Kreiswachen" neu sogenannte "Regionalwachen" und "Quartierwachen" eingeführt. Während noch alle 11 alten Kreiswachen einen

24h-Betrieb führten, wird mit der neuen Organisation nur noch auf den fünf "Regionalwachen" ein 24h-Betrieb gewährleistet (City, Wiedikon, Aussersihl, Industrie und Oerlikon). Die "Quartierwachen" sind nur noch von Mo-Fr und zu den normalen Bürozeiten geöffnet. Gleichzeitig erfolgte eine Umbenennung der damaligen städtischen Seepolizei in Wasserschutzpolizei. Da die Wasserschutzpolizei ebenfalls einen 24h-Betrieb unterhält, wurde als neuer Begriff für den Stützpunkt damals "Regionalwache Mythenquai" gewählt. Damit sollte primär der 24h-Betrieb, nicht jedoch die regionale Zuständigkeit zum Ausdruck gebracht werden. Landseitig ist für dieses Gebiet und für die 24 Stunden-Abdeckung die Regionalwache City (Amtshaus I) zuständig. Die Bezeichnung "Regionalwache Mythenquai" suggerierte aber offenbar im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau, dass die Wasserschutzpolizei in Wollishofen primär territorial tätig sei. Dies ist unzutreffend. Die Wasserschutzpolizei arbeitet anders als die fünf Regionalwachen. Diese unterhalten einen permanenten Streifendienst auf der Strasse und verfügen zudem über Detektivposten. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde der Wasserschutzpolizei-Stützpunkt am Mythenquai im November 2005 umbenannt; dieser heisst heute "Wache Wasserschutzpolizei".

Um alle Aufgaben erfüllen zu können, muss der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei am Mythenquai folgenden Anforderungen genügen:

- Zur Sicherstellung der Kernaufgaben der Wasserschutzpolizei braucht es eine gute Übersicht über das Einsatzgebiet. Vom Kommandoraum aus muss das Einsatzgebiet auf dem See gut überblickt werden können. Der Kommandoraum wird vom Wachtchef betrieben. Dieser disponiert, koordiniert und leitet Einsätze der Wasserschutzpolizei. Deshalb muss der permanente persönliche Kontakt mit der Mannschaft gewährleistet sein.
- Die Bootsabstellplätze müssen für die Mannschaft aus Arbeits- und Garderobenräumen leicht und schnell erreichbar sein.
- Für den Betrieb sind folgende Raumprogrammschwerpunkte zu erfüllen: Kommandoraum, Büro- und Schreibräume, geschlechtergetrennte Garderoben und Toiletten, Ruheräume, Bootsabstellplätze gedeckt zum Teil im Gebäude, Tauch- und Materialräume sowie eine Garage für Dienstfahrzeuge. Der Personenzugang (Publikumsverkehr) muss getrennt vom Polizeibetrieb und vom Kommandoraum erfolgen können. Dazu ist eine entsprechende Entflechtung notwendig.
- Aufgrund der Konzentration des polizeilichen Bereiches sowie der Integration der Fachgruppe Umweltdelikte erhöht sich der Personalbestand von heute 33 auf 40. Es müssen die dazu notwendigen Arbeitsplätze bzw. Flächen geschaffen werden. Der heutige Bau der Wasserschutzpolizei weist eine Nutzfläche (s. 416) von rund 580 m² auf (inkl. provisorische Container). Das Raumprogramm für den Neubau sieht eine Nutzfläche von 1'420 m² vor.² Rund 200 m² der Mehrfläche sind auf die Integration der Kommissariatsleitung und der Fachgruppe Umweltdelikte zurückzuführen. Der übrige Mehrflächenbedarf ist auf Folgendes zurückzuführen:

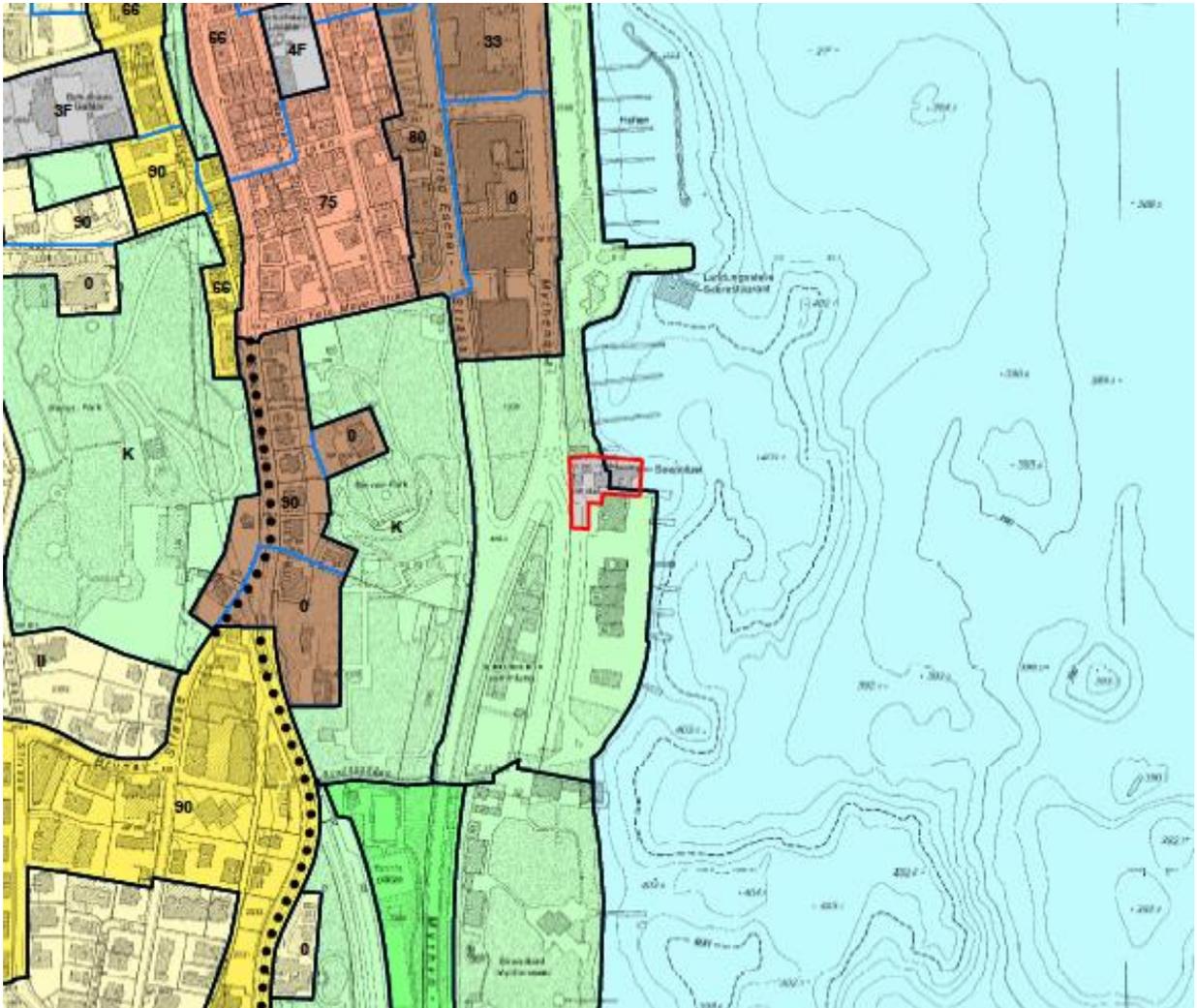
² Raumprogramm Version 8.0

- Geschlechtergetrennte, zeitgemässe Infrastruktur
- Zeitgemässer Schreibraum
- Separater Kundeneingang mit klarer Trennung von Kunden- und Polizeiverkehr (Sicherheitsfrage)
- Rapportraum (für Rapporte, interne Schulungen und Befehlsausgaben)
- Sanitätszimmer
- Grösserer Tauchraum (umfangreichere, bedeutend mehr Platz benötigende Tauchausrüstungen als noch 1970), grösseres Materiallager
- Neue oder grössere Infrastrukturräume (EDV, Elektro, Sanitär, Heizung, Hauswartung, Abfallentsorgung, Kadaverlagerung)
- Flächen für bisher am Standort Tiefenbrunnen stationierte Fahrzeuge und Transportanhänger, die für den polizeilichen Einsatz unabdingbar sind, sowie für gedeckte Veloabstellplätze
- Auf dem Dach des Neubaus ist für Rettungseinsätze eine Helikopteraussenlandestelle für Flüge zur Hilfeleistung vorzusehen. Die Wasserschutzpolizei verfügt bereits heute über eine auf Pfählen im See stehende Aussenlandestelle für Helikopter. Darauf finden erfahrungsgemäss durchschnittlich 2 bis 3 Landungen/Starts pro Monat statt. Für die Wasserschutzpolizei ist eine Landestelle in unmittelbarer Nähe für Rettungseinsätze, bei welchen Einsatztaucher lufttransportiert werden müssen (erfolgt durch die REGA, Armee oder Polizeihelikopter) unabdingbar. Gleichzeitig ist die aktuelle Landeplattform auch Ausweichstelle der REGA für Patiententransporte. Aus Sicherheitsgründen (Gefahr für Passanten bei Start und Landung und Zugang zum abgestellten Helikopter) ist die Helikopteraussenlandestelle auf dem Dach des geplanten neuen Wasserschutzpolizei-Gebäudes vorgesehen. Gegenüber der heutigen Situation wird durch die Anordnung der Landestelle auf dem Dach eine deutliche Verbesserung bezüglich Sicherheit erzielt. Da die heutige Landestelle über dem Wasser rückgebaut werden kann, können dafür die betrieblich notwendigen Stege realisiert werden, ohne die Situation für die Wasserflora und -fauna zu verschlechtern.

1.3 Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen zuerst die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Das heutige Gebäude ist Teil einer grossen Parzelle (EN 2568) und liegt teilweise in der Freihaltezone K und teilweise im Zürichsee (EN 2567).

Neu soll über den Bereich für den möglichen Neubau eine Zone für öffentliche Bauten erlassen werden (siehe Abbildung nächste Seite und Kapitel 5).



Ausschnitt Zonenplan, Norden oben

2. Übergeordnete Festlegungen

2.1 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft liegt die heutige Wasserschutzpolizei im Siedlungsgebiet. Der Seeuferbereich ist als Erholungsgebiet bezeichnet.

Im ~~Entwurf des neuen~~ Kantonalen Richtplanes³ ist der Neubau der Wasserschutzpolizei am heutigen Standort unter öffentliche Bauten und Anlagen als „weitere öffentliche Dienstleistungen, Sicherheit“, eingetragen. Der Realisierungshorizont wird als kurz- bis mittelfristig bezeichnet. Im Weiteren enthält der Kantonale Richtplan keine für das Planungsgebiet relevanten Einträge.

2.2 Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Gemäss regionalem Richtplan⁴ ist der Planungspereimeter als besonderes Erholungsgebiet B (Parkanlagen) bezeichnet. Als Erholungsgebiet B bezeichnet sind allgemein zugängliche, in der Regel landschaftsarchitektonisch gestaltete Flächen, welche für die aktive Erholungsnutzung bestimmt sind.

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Wasserschutzpolizei als bestehende „öffentliche Verwaltung und Justiz, Rechts- und Polizeiwesen“ eingetragen.⁵ ~~Der regionale Richtplan enthält einen Eintrag «Seepolizei Enge». Gemäss dem dafür massgeblichen Aufnahmekriterium 5 handelt es sich hier um «Bestehende oder geplante öff. B+A in oder angrenzend an die Freihaltezone, Wald oder Gewässer.» Dazu wird zudem bemerkt: «Dient der Sicherung von Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten»⁶.~~

~~Im Beschluss des Gemeinderats zur Verabschiedung der Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans zuhanden des Regierungsrats für die Festsetzung vom 6. April 2016 wurde festgehalten, dass zahlreiche Bauten und Anlagen, die bisher im regionalen Richtplan Aufnahme fanden, in den überarbeiteten kantonalen Richtplan übernommen wurden. Es wurde daher darauf verzichtet, den Neubau der Wasserschutzpolizei in den überarbeiteten regionalen Richtplan aufzunehmen.~~

Im Verkehrsplan, Bereich Fuss- und Radverkehr, ist ein bestehender Fuss- und Veloweg eingezeichnet. Er führt am Planungsgebiet vorbei.

³ ~~Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 15. April 2014~~ Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014

⁴ Regierungsratsbeschluss Nr. 894/2000

⁵ ~~Bei der bevorstehenden Revision ist eine Anpassung an den kantonalen Richtplan vorgesehen~~

⁶ Vgl. Regionaler Richtplan, RRB 894/2000, Ziff. 7.3. und 7.4., mit Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

2.3 Kommunalen Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan⁷, Bereiche Fuss- und Veloverkehr, ist ein Fuss- und Veloweg eingezeichnet. Er tangiert das Planungsgebiet nicht direkt, sondern führt an ihm vorbei.

2.4 Leitbild Seebecken Stadt Zürich

Gemäss dem Leitbild Seebecken der Stadt Zürich sind Bauten im oder am Wasser in Ausnahmefällen möglich, wenn ein gewichtiges öffentliches Interesse vorliegt und sie eine hohe Qualität aufweisen.⁸

Im Weiteren liegt das Planungsgebiet gemäss Leitbild in einem Gebiet mit Entwicklungspotenzial. Diese Gebiete können Orte für Bauten von gesamtstädtischer Bedeutung und gewichtigem öffentlichem Interesse sein.

2.5 Kommunale Inventare

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzobjektes Zürichsee (KSO-32.00) und der Flachwasserzone, Ufermauern Zürichsee (KSO-45.16).⁹

Beide Objekte haben das Ziel, die Flachwasserzonen sowie die unverfugten Ufermauern zu erhalten. Sie sind wichtige Lebensräume für Wasserpflanzen und -tiere.

Bereits 2007 liess Grün Stadt Zürich eine Unterwasser-Untersuchung durchführen, um die Qualität der Inventarobjekte beurteilen zu können (siehe Kapitel 4.1). Gestützt auf diesen Bericht konnte die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartementes dem Vorsteher des Hochbaudepartementes in einem Amtsbericht vom Mai 2011 bestätigen, dass der Neubau des Wasserschutzpolizeigebäudes keinen negativen Einfluss auf die Inventarobjekte hat. Die Qualität der Objekte könnte sogar verbessert werden, wenn für die Ufermauern anstelle von Beton Blockwurf verbaut würde, da sich in dessen Ritzen eine reichhaltige Vegetation einnisten kann.

Der Amtsbericht wurde der Baudirektion des Kantons Zürich zur (fakultativen) Vernehmlassung übersandt. Der Kanton bestätigte die Beurteilung des Tiefbau- und Entsorgungsdepartementes.

⁷ Regierungsratsbeschluss Nr. 1438/2004

⁸ Vom Regierungsrat und vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen und für die Verwaltungen von Stadt und Kanton als verbindlich erklärt am 28. Oktober 2009

⁹ Beide gemäss Beschluss des Stadtrates vom 24. Januar 1990

3. Standort

Die Wasserschutzpolizei ist auf einen Standort unmittelbar beim und teilweise auf dem Zürichsee angewiesen: Wichtigstes Einsatzmittel der Wasserschutzpolizei sind deren Einsatzschiffe. Diese müssen permanent eingewassert und direkt beim Stützpunkt sein. Dies, weil einsatzbezogen z.B. Hilfs- oder Rettungsmaterial auf die Schiffe geladen werden muss.

Deshalb ist der Ersatzneubau auf einen Standort, der teilweise auf dem Festland und teilweise im Zürichsee liegt, angewiesen. Die Wasserschutzpolizei könnte Ihren Leistungsauftrag von einem Standort ausschliesslich auf dem Festland nicht mehr erfüllen, weshalb eine Lücke im polizeilichen Angebot entstände, was angesichts des hohen öffentlichen Interesses an der Erfüllung dieser Aufgabe nicht hingenommen werden könnte.

Die Wasserschutzpolizei kann ihre Aufgaben nur erfüllen, wenn sie einen ungehinderten Überblick über den See hat und im Notfall möglichst rasch zur Stelle sein kann. Der Wachtchef muss bei der enormen Nutzungsdichte im unteren Seebecken zwingend einen guten Einblick ins Einsatzgebiet haben. Kameraüberwachung bietet keine adäquate Ersatzlösung.

Hinsichtlich dieser Anforderungen wurden verschiedene Standorte geprüft. Dabei wurden auch noch andere Kriterien, nämlich Städtebau/Freiraum, Erschliessung sowie Naturschutz (Uferschutz) berücksichtigt. Neben dem heutigen Standort am Mythenquai wurden folgende Standorte geprüft (siehe Beilage¹⁰):

- Enge Aqua
- Sukkulentsammlung Kran
- Badi Mythenquai
- Landiwiese
- Areal Zürichsee Schifffahrt Gesellschaft
- GZ Wollishofen
- Tiefenbrunnen

Zusammenfassend ergab die Standortabklärung folgendes Resultat:

- Der Standort „Enge Aqua“ ist wegen dem hohen Nutzungsdruck (Bootsvermietung, Schwimmer, nahe gelegenes Restaurant) betrieblich ungeeignet.
- Der Standort „Sukkulentsammlung Kran“ ist wegen der Nähe zur Badeanlage auch nicht gut geeignet. Dies gilt umso mehr für den Standort „Badi Mythenquai“. Wegen der Badenden ist die ungehinderte und sichere Wegfahrt der Polizeiboote nicht möglich. Zudem müsste für die Erschliessung des Standortes „Badi Mythenquai“ ein zusätzlicher Verkehrsknoten an der Kantonsstrasse realisiert werden, was problematisch ist.
- Der Standort „Landiwiese“ ist problematisch, da Bootsplätze, eine Anlagestelle für Kursschiffe sowie der Segelclub Enge verdrängt würden und dafür neue Standorte ebenfalls am See gesucht werden müssten.

¹⁰ Standortabklärungen, Amt für Städtebau, 18. Februar 2008

- Auf dem Areal der Zürichsee Schifffahrt Gesellschaft ist die Einsicht ins untere Seebecken wegen der Saffa-Insel nicht gegeben.
- Das „GZ Wollishofen“ ist zu weit vom unteren Seebecken und der Limmat entfernt. Zudem ist das Gemeinschaftszentrum ein erholungsrelevanter Freiraum für das Quartier, welcher nicht aufgehoben oder geschmälert werden kann.
- Vom Standort „Tiefenbrunnen“ ist der Einblick ins untere Seebecken durch den Uferverlauf auf der rechten Seeseite nicht möglich. Er ist somit keine Option.

Die umfassende Standortabklärung zeigt, dass der heutige Standort vergleichsweise besser abschneidet als die geprüften alternativen Standorte.

Der Standort Mythenquai ist aus betrieblichen Gründen sehr gut und stellt hinsichtlich Städtebau und Freiraum die beste mögliche Lösung dar. Eine kurze Zufahrt ab der Hauptstrasse ist bereits vorhanden und wird auch für die Sukkulentensammlung und die öffentlichen Parkplätze genutzt.

Hinsichtlich des Uferschutzes (siehe Kapitel 4.1) schneiden alle Standorte schlecht bis sehr schlecht ab. Der bisherige Standort bietet aber den Vorteil, dass er schon heute bebaut ist und sich die Situation mit geeigneten Massnahmen nicht massgeblich verschlechtern wird.

Insofern kann der Neubau auf Stadtgebiet am See an keinem (besseren) anderen Standort realisiert werden.

Die Wasserschutzpolizei ist am heutigen Standort am Mythenquai somit standortgebunden, weil sie

- **aus betrieblichen und technischen Gründen auf diesen Standort angewiesen ist,**
- **auf Stadtgebiet an keinem anderen Standort am und im See realisiert werden kann, ziehen doch alle geprüften alternativen Standorte insgesamt mehr Nachteile nach sich.**

4. Umweltaspekte

4.1 Uferschutz

Untersuchungen im August 2007 haben ergeben, dass im betrachteten Uferbereich (Seerestaurant Enge/Aqua bis Badi Mythenquai) eine vielfältige Wasserflora und -fauna zu finden ist (siehe Beilage)¹¹.

Der untersuchte Uferbereich wurde in zehn Abschnitte unterteilt, die sich durch ihre Uferstruktur unterscheiden. Acht Abschnitte sind durch Mauern, Blocksatz oder Rampen hart verbaut. Nur in zwei Abschnitten bestehen schmale Kiesstrände. Eine Vernetzung der Uferzone mit dem Land ist nirgends gegeben. Die ufernahen Bereiche bestehen durchgehend aus aufgeschüttetem Material. Durch die Aufschüttungen landseitig bleibt im Wasser nur ein schmaler, seichter Uferstreifen, der rasch in eine steile Böschung übergeht.

Der Bereich der Wasserschutzpolizei und des benachbarten Seeclubs hat einen naturfremden Verlauf der Uferlinie, nämlich eine Betonmauer. Deshalb werden die Artenvielfalt und der ökologische Wert dieses Abschnitts auch nur als mässig beurteilt. Trotzdem findet sich auch hier eine wertvolle Flora und Fauna, welche es mit geeigneten Massnahmen zu erhalten gilt.

Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darf Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenv egetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, sind Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz bzw. für deren Wiederherstellung zu treffen oder für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG).

Es ist also sicherzustellen, dass die in einem Neubau zulässige Fläche des Untergeschosses im Wasser bzw. auf dem Seegrund der Untergeschossfläche des heutigen Gebäudes entspricht. Damit kann dem Uferschutz im Sinne von Art. 21 NHG Rechnung getragen werden.

Gemäss Art. 39 Abs. 2 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) kann die kantonale Behörde das Einbringen fester Stoffe (Pfählungen, Schüttungen) bewilligen, wenn für standortgebundene Bauten in überbauten Gebieten überwiegende öffentliche Interessen eine Schüttung erfordern und sich der angestrebte Zweck nicht anders erreichen lässt.

4.2 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte¹² liegt in einem kleinen Teilbereich des Perimeters eine geringe Gefährdung (gelbe Zone) infolge Hochwasser vor.

¹¹ Uferzone Wollishofen, Zürichsee: Ist-Zustand im August 2007, Bericht zu Handen von Grün Stadt Zürich, Dr. sc. nat. Patrick Steinmann, Gewässerbiologe, Stein am Rhein, August 2007

¹² BDV Nr. 238 vom 13. Februar 2009

Da noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, können jetzt noch keine Angaben zum Hochwasserschutz gemacht werden. Die mögliche Gefährdung durch Hochwasser muss aber im Rahmen der Projektierung geprüft werden und allenfalls sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

4.3 Lärmschutz

Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sowie Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen nur ausgeschieden werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Entlang dem Mythenquai sind die Planungswerte für Strassenverkehrslärm zwar überschritten (66 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht)¹³, ihre Einhaltung ist aber ohne Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg möglich (Schallschutzwände sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich). Lärmempfindliche Betriebsräume, wie zum Beispiel Büros oder Sitzungszimmer, können auf der lärmabgewandten Seite angeordnet oder mechanisch belüftet werden. So ist die Einhaltung der Planungswerte möglich, stellt aber höhere Anforderungen an die Fenster und die Fassade.

4.4 Altlasten

Das ganze Gebiet ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als „belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen“ gekennzeichnet (Standort-Nr. 0261/D.0015). So bezeichnet wird die Seeuferschüttung aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Eine Belastung wurde aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse nachgewiesen. Es sind nichtmineralische Fremdstoffe wie Metalle, Kunststoffe, Papier, verarbeitetes Holz, Textilien usw. vorhanden, die Anforderungen an Recyclingbaustoffe gemäss Bauabfallverwertungsrichtlinie werden nicht erfüllt. Es wird jedoch grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine Sonderabfälle abgelagert wurden. Es besteht also keine Gefahr, dass eine Überführung in eine Bauzone aufgrund von Altlasten nachträglich wieder in Frage gestellt werden muss.

4.5 Energie/Nachhaltigkeit

Für den Neubau der Wasserschutzpolizei wird der Minergie-Eco-Standard angestrebt. Dieser Standard ist ambitioniert, da es zur Unterbringung des Raumprogramms mit seinen räumlichen Bezügen kaum eine energetisch optimierte, kompakte Lösung geben wird. Zudem ist die Nutzung sehr speziell und lässt sich mit den Standardnutzungen des SIA (die für die Berechnungen hinter den Labels als Grundlage dienen) nur ungenügend abbilden, was sich ebenfalls erschwerend auswirkt. Das Ziel wird aber als erreichbar erachtet und wird im Wettbewerbsprogramm vorgegeben.

Im Weiteren erfolgt die Projektierung nach den 7 Meilenschritten gemäss den Massstäben für umwelt- und energiegerechtes Bauen (Stadtratsbeschluss Nr. 1094 vom 17. September 2008).

¹³ In der Empfindlichkeitsstufe III gelten folgende Planungswerte für Strassenverkehrslärm: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (LSV Anhang 3). Für Betriebsräume gelten 5dB(A) höhere Werte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

5. Nutzungsplanung

5.1 Heute Nicht-Bauzone

Wie bereits erwähnt, befindet sich heute das Planungsgebiet in der Freihaltezone (Teil von Parzelle EN 2568) und im Zürichsee (Parzelle EN 2567). Freihaltezonen und Gewässer gelten als Nicht-Bauzonen.

In der Freihaltezone sind oberirdische Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie der unmittelbaren Bewirtschaftung der Freifläche dienen (§ 40 Planungs- und Baugesetz, PBG). Für andere Bauten und Anlagen sind die Voraussetzungen für eine Baubewilligung nicht gegeben.

Um die Grundlagen zu schaffen, welche für die Erteilung einer Baubewilligung nötig sind, soll das Planungsgebiet einer geeigneten Bauzone zugeteilt werden.

5.2 Überführung in eine Bauzone

Die Voraussetzungen für eine Überführung in eine Bauzone sind gegeben. Es sind dies:

- **Konformität mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan.**
- **Konformität mit dem kommunalen Verkehrsplan.**
- **Konformität mit dem Leitbild Seebecken Stadt Zürich.**
- **Keine negativen Einflüsse auf Inventarobjekte.**
- **Es besteht ein hohes öffentliches Interesse, dass die Wasserschutzpolizei ihre Kernaufgaben erfüllt. Dies ist nur am bisherigen Standort möglich.**
- **Es sprechen keine bzw. keine überwiegenden öffentlichen Interessen einer Einzonung und einem Neubau der Wasserschutzpolizei am heutigen Standort entgegen.**
- **Der Bedarf, das Gebiet in den nächsten 15 Jahren zu beanspruchen, ist ausgewiesen.**
- **Das Gebiet ist bereits überbaut, erschlossen und baureif.**

Gemäss § 236 PBG gilt ein Grundstück als erschlossen, „wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist.“ Die Zugänglichkeit, die Wasser- und Energieversorgung sowie die einwandfreie Entsorgung sind sichergestellt.

5.3 Zone für öffentliche Bauten

Für den Neubau der Wasserschutzpolizei soll eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) festgesetzt werden. In Zonen für öffentliche Bauten werden Grundstücke eingeteilt, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Die Wasserschutzpolizei mit den zugehörigen Infrastrukturen erfüllt diese Voraussetzung.

Für die Wasserschutzpolizei soll eine spezielle Zone für öffentliche Bauten erlassen werden. So wird sichergestellt, dass dem Uferschutz sowie der städtebaulichen Einordnung best möglich Rechnung getragen wird.

Der Perimeter für die Einzonung beinhaltet auch die nötigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie die benötigten Flächen im bzw. über dem Wasser (siehe Abbildung auf Seite 7). Eine Einzonung von Wasserflächen ist in Analogie zu anderen Fällen in der Stadt Zürich (z.B. Rathaus) möglich.

Die Vorschriften lauten wie folgt:

Art. 24 Wasserschutzpolizei Mythenquai¹⁴

¹ *Es gelten folgende Grundmasse:*

Vollgeschosse max.	3
Anrechenbares Untergeschoss max.	1
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max. (m ü. M.)	420.00 m ü. M.

² *Vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände darf auf die Zonengrenze gebaut werden. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.*

³ *Das unterste Geschoss darf ab der Uferlinie 21.00 m in östlicher Richtung und 14.00 m in nördlicher Richtung ins Wasser hineinragen. Zudem sind im Wasser bzw. im Seegrund nur statisch notwendige Einbauten (insbesondere Pfählungen, Stützpfiler) zulässig. Sie müssen einen Abstand zur seeseitigen Zonengrenze von mind. 2.0 m einhalten.*

⁴ *Das zweitunterste Geschoss muss seeseitig einen Abstand von mind. 2.0 m bis zur östlichen und nördlichen Zonengrenze einhalten. Darüber liegende Vollgeschosse sind bis zur Zonengrenze gestattet.*

⁵ *Im anrechenbaren Dachgeschoss sind nur Lift und Treppenaufgang inkl. Vorraum für Rettungsdienste, eine Helikopteraussenlandestelle für Flüge zur Hilfeleistung sowie nötige technische Einrichtungen gestattet.*

⁶ *Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen zulässig.*

⁷ *Über und im Wasser sind Einrichtungen zum Anlegen und Festmachen von Schiffen (Stege) zulässig. Sie dürfen über die Zonengrenze hinausragen.*

¹⁴ Durch die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten Burghölzli in die Zone Oe4 (Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2004) ist der Artikel 24 BZO frei geworden

Die Vorschriften bezwecken Folgendes:

- Die Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe¹⁵ stellen eine verträgliche städtebauliche Einordnung sicher (Abs. 1). Das gleiche gilt für Abs. 5, wonach nicht ein ganzes Dachgeschoss, sondern nur Lift und Treppenaufgang inkl. Vorraum für Rettungsdienste, eine Helikopterauslandestelle sowie nötige technische Einrichtungen gestattet sind.
- Mit Beschluss Nr. 2692 vom 23. Mai 2012 (GR-Nr. 2011/493) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung Art. 24 „Wasserschutzpolizei Mythenquai“, Zürich 2 - Enge, zu. Art. 24 Abs. 2 BZO legte in der ursprünglichen Fassung fest, dass vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände auf die Zonengrenze gebaut werden darf. Ein Rekurs gegen die Änderung des Zonenplans und Bauordnung Art. 24 „Wasserschutzpolizei Mythenquai“ wurde teilweise gutgeheissen und der Gemeinderat eingeladen, Art. 24 Abs. 2 BZO hinsichtlich der Abstände im Sinne der Erwägungen zu präzisieren bzw. zu ergänzen (BRGE I Nr. 0067/2016 vom 8. April 2016). Das Baurekursgericht beurteilt den Wortlaut von Art. 24 Abs. 2 BZO offenbar deshalb als missverständlich, weil daraus geschlossen werden könne, dass das Bauen auf die Zonengrenze einzig unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände, nicht jedoch der übrigen Abstandsbestimmungen des übergeordneten Rechts zulässig sei.

Art. 24 Abs. 2 BZO gibt wieder, was aufgrund übergeordneten Rechts ohnehin gilt. Rechtlich handelt es sich somit um eine deklaratorische Norm. Zur gewünschten Klärung ist Art. 24 Abs. 2 BZO deshalb insoweit zu ergänzen, als auch die weiteren Abstände des übergeordneten Rechts zu beachten sind.

- Die flächenmässige Beschränkung des Untergeschosses seeseitig (Abs. 3) entspricht dem Fussabdruck des bestehenden Gebäudes im Wasser bzw. im Seegrund. Eingriffe in den See werden so auf das heutige Mass beschränkt (heutiger „Fussabdruck“). Ausserhalb dieses Bereiches sind neu nur kleinere, statisch notwendige Einbauten im Seegrund zulässig, und dies nur auf einem beschränkten Bereich (mind. 2 m von der seeseitigen Zonengrenze entfernt). So wird dem Uferschutz Rechnung getragen.
- Mit Abs. 4 wird eine ausreichende Besonnung des Wassers bzw. des Seegrundes garantiert. Dies ist für den Erhalt der Wasserflora und -fauna notwendig.

5.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Hinsichtlich der Lärmempfindlichkeitsstufe gilt die gleiche Regelung wie heute, dem Planungsgebiet wird wiederum die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen. Art. 3, Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung wird folgendermassen angepasst:

³ Den Wohnzonen-, Kernzonen- und Quartiererhaltungszonengebieten mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %, den Zentrumszonen, den Zonen für öffentliche Bauten Oe2-Oe5 und Oe7 **sowie** Reckenholz und **Wasserschutzpolizei Mythenquai**, den Erholungszonen, der Landwirtschaftszone sowie der allgemeinen Freihaltezone und den Freihaltezonen Typus A, C und D wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

¹⁵ Die Gebäudehöhe beträgt 12.30 m

6. Weiteres Vorgehen

6.1 Wettbewerbsverfahren

~~Wie bereits erwähnt, soll der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei im Frühling 2016, vor dem Züri Fäscht, eröffnet werden.~~ Der Stadtrat hat dem Vorhaben hohe Priorität eingeräumt. Um dieses Ziel erreichen zu können, muss ein straffer Terminplan eingehalten werden.

Für den Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei ~~wurde~~ ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie einer guten städtebaulichen und architektonischen Qualität können im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens mit einem entsprechenden Wettbewerbsprogramm, mit einer unabhängigen und mit Fachpersonen besetzten Jury und mit dem Beizug von Experten gebührend Rechnung getragen werden.

Der Wettbewerb für den Ersatzneubau wurde im Oktober 2011 gestartet (Präselektion). Das Siegerprojekt ~~wurde~~ im August 2012 ausgewählt und im September Anfang Juli 2012 ~~vorliegen und~~ der Öffentlichkeit kommuniziert ~~werden~~.

6.2 Planungs- und Bauphase

Nach Abschluss des Wettbewerbes und der Festsetzung der Einzonung (~~voraussichtlich Sommer 2012, vorausgesetzt, es werden kein Referendum ergriffen und keine Rechtsmittel eingereicht~~) muss unverzüglich mit den Planungsarbeiten für den Neubau begonnen werden.

~~Um diesen im Frühling 2016 eröffnen zu können, muss mit den Bauarbeiten im Sommer 2014 begonnen werden.~~

Bei der Terminierung des Bauablaufes ist zwingend zu beachten, dass bei Bauarbeiten im Wasser die Schonfristen für Fische eingehalten werden. Dies muss mit der kantonalen Jagd- und Fischereibehörde vorgängig abgesprochen werden.

Im Weiteren ist zu beachten, dass Stege möglichst lichtdurchlässig geplant und realisiert werden. Wie bereits erwähnt, muss die mögliche Gefährdung durch Hochwasser im Rahmen der Projektierung geprüft werden und es sind allenfalls geeignete Vorkehrungen zu treffen.

7. Einzonungsverfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Mit Verfügung vom 4. Juli 2011 hat der Vorstand des Hochbaudepartements der Stadt Zürich den Entwurf der Einzonung Wasserschutzpolizei Mythenquai für die öffentliche Auflage freigegeben.

Die öffentliche Auflage fand vom 6. Juli bis 6. September 2011 statt. Es ist eine Einwendung eingereicht worden. Sie kann nicht berücksichtigt werden (siehe Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

7.2 Kantonale Vorprüfung/Ämtervernehmlassung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf für die Einzonung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht sowie den städtischen Ämtern zur Vernehmlassung zugestellt.

Es konnten alle von den kantonalen und städtischen Amtstellen vorgebrachten Anregungen bzw. Anträge bereinigt und/oder berücksichtigt werden.

7.3 Festsetzung

Mit Beschluss Nr. 2692 vom 23. Mai 2012 (GR-Nr. 2011/493) stimmte der Gemeinderat der Änderung des Zonenplans und Bauordnung Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai, Zürich 2 - Enge, zu.

Der Gemeinderat ermächtigte den Stadtrat, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Infolge der teilweisen Gutheissung eines Rekurses ist Art. 24 Abs. 2 BZO durch den Stadtrat zu ergänzen (vgl. vorne Ziff. 5.3).

7.4 Genehmigung

Mit Verfügung ARE 87/2013 vom 11. Juli 2013 genehmigte die Baudirektion die Änderung des Zonenplans und der Bauordnung.

7.5 Rechtsmittelverfahren / Ergänzung Abstandsvorschriften

Mit Entscheid Nr. 0017/2013 vom 1. Februar 2013 hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich einen Rekurs gut und hob den Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2012 auf. Gegen diesen Entscheid legte die Stadt Zürich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 12. Juni 2014 teilweise gut und wies die Sache zur neuen Entscheidung an das Baurekursgericht zurück. Am 8. April 2016 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und lud den Gemeinderat ein, Art. 24 Abs. 2 BZO hinsichtlich der Abstände im Sinne der Erwägungen zu präzisieren bzw. zu ergänzen (BRGE I Nr. 0067/2016). Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Beilagen

- Standortabklärungen, Amt für Städtebau, 18. Februar 2008
- Uferzone Wollishofen, Zürichsee: Ist-Zustand im August 2007, Bericht zu Handen von Grün Stadt Zürich, Dr. sc. nat. Patrick Steinmann, Gewässerbiologe, Stein am Rhein, August 2007

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Mai 2017

359.

Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Änderung Zonenplan und Bauordnung Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai, Zürich 2-Enge, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Ersatzneubau des Gebäudes Wasserschutzpolizei Mythenquai zu schaffen, revidierte der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. Mai 2012 die Bau- und Zonenordnung. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde am Baurekursgericht des Kantons Zürich ein Rekurs eingereicht, der am 1. Februar 2013 gutgeheissen wurde. Gegen diesen Entscheid legte die Stadt Zürich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Wache Wasserschutzpolizei am 11. Juli 2013. Mit Urteil vom 12. Juli 2014 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur neuen Entscheidung an das Baurekursgericht zurück. Am 8. April 2016 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und lud den Gemeinderat ein, Art. 24 Abs. 2 BZO hinsichtlich der Abstände im Sinne der Erwägungen zu präzisieren bzw. zu ergänzen. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Der Stadtrat ergänzte am 16. November 2016 Art. 24 Abs. 2 BZO betreffend Abstandsvorschriften. Mit Verfügung vom 21. Februar 2017 genehmigte die Baudirektion diese Ergänzung. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts wurde dagegen kein Rechtsmittel erhoben. Die Teilrevision Nutzungsplanung Wache Wasserschutzpolizei kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2012 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai, Zürich 2-Enge, wird mit der von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigten Ergänzung von Art. 24 Abs. 2 BZO auf den 29. Mai 2017 in Kraft gesetzt.
2. Die Dispositiv-Ziff. 1 dieses Beschlusses ist durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt vom 24. Mai 2017 und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 26. Mai 2017 zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats (3 unterzeichnete STRB) an das Verwaltungsgericht, Postfach, 8090 Zürich (unterzeichnet, mit Beleg der Publikation), das Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich (unterzeichnet, mit Beleg der Publikation) und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich (mit Beleg der Publikation).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti