



Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung  
Abteilung Raumplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

Zürich, den 18.01.2016

### **Einwendungen zum Gestaltungsplan Uto Kulm Zusammenfassung und rechtliche Begründungen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Gestaltungsplan nimmt die Arbeitsgemeinschaft Pro Amt wie folgt Stellung. Die detaillierten Änderungsanträge sind beigelegt.

Der Gestaltungsplan 2012 wurde vom Gesamtingerungsrat 2013 aufgehoben. Der Regierungsrat begründete die Rücknahme im Wesentlichen damit, dass der vorliegende Plan...“ in wesentlichen Teilen einzig der privaten Grundeigentümerin zugute kommt.“ , und dass „ von einer grösstmöglichen Schonung keine Rede sein kann“.

Zudem verletze der Gestaltungsplan übergeordnetes Recht. Nach NHG wird für ein BLN-Gebiet grösstmögliche Schonung gefordert. Die ENHK hat in ihrem Gutachten 2008 klar auf die **Schutzziele** hingewiesen. Sie verlangte ebenfalls, dass der Uto Kulm als Aussichtspunkt mit Aussichtsterrasse frei zugänglich sein müsse. Sie kam zum Schluss, dass das Seminarhotel bereits eine Beeinträchtigung darstelle, dass Veranstaltungen und damit verbundener Mehrverkehr nicht mit den Schutzziele vereinbar seien.

Der nun vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt wiederum einseitig die wirtschaftlichen Interessen des Grundeigentümers und vernachlässigt Schutzziele und öffentliche Interessen.

Im Kantonalen Richtplan ist für den Uto Kulm festgelegt, dass ein Gestaltungsplan „die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraums (Wanderwege, Ausflugsrestaurant, *dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt*,)...“ festzuhalten habe.

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 21. August 2014 die Rückweisung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat vollumfänglich bestätigt und auf die oben erwähnten Punkte hingewiesen. Es hat klar auf die Bedeutung des ENHK-Gutachtens hingewiesen, welches die BLN-Schutzziele zu präzisieren habe und dem gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grosse Bedeutung zukomme.

Im vorliegenden Gestaltungsplanentwurf wird nicht berücksichtigt, dass in einer ganzen Reihe von Gerichts- und Amtsentscheiden in den letzten 15 Jahren zusätzliche neue Bauten (Aussenrestaurantteile, Kiosk) immer wieder abgelehnt worden sind. Mit dem Bau des Seminarhotels wurde das Bauvolumen auf Uto Kulm beträchtlich erweitert, mit dessen Betrieb die Grenzen einer bewilligungsfähigen gastgewerblichen Nutzung überschritten. Nicht berücksichtigt wird im Gestaltungsplan auch die Vereinbarung zwischen der Standortgemeinde und der damaligen Besitzerin des Uto Kulm (Schweizerische Bankgesellschaft), worin eine dauernde öffentliche Zugänglichkeit der Terrassenbereiche (heute Bellezza und Rondo) festgelegt wurde. Weil die öffentliche Zugänglichkeit eingeschränkt worden wäre, lehnte die Gemeinde ein Baugesuch betreffend die Montage von Glaswänden und Buffeterweiterung ab (17. Januar 1990).

Im Entwurf des neuen Gestaltungsplans werden die von Regierungsrat und Gericht gerügten Punkte und amtliche Vereinbarungen nicht berücksichtigt. Im Gegenteil: Die Rechte der Öffentlichkeit werden geschmälert. Der Aussenrestaurantbereich B (blau im Situationsplan) wird noch erweitert auf Kosten der öffentlich zugänglichen Fläche (gelb). Der Panoramastein wird verschoben.

Im neuen Gestaltungsplan wird zwar erwähnt, dass der Uto Kulm in kantonalem Landschaftsschutzgebiet liegt. Der Gestaltungsplanentwurf widerspricht jedoch dem Richtplantext: Die Lage in Landschaftsschutzgebiet hat die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaften zum Ziel. Es darf nicht sein, dass der Gestaltungsplan den Ansprüchen einer Erholungszone am schönsten Aussichtspunkt weit herum widerspricht.

In der Schutzverordnung Üetliberg-Albis Teilgebiet Üetliberg Nord, die im Entwurf vorliegt und 2016 in Kraft treten soll, ist das Schutzziel unter anderem folgendermassen festge-

legt: „Die Einzigartigkeit der Landschaft des Gebietes Üetliberg–Nord soll erhalten und aufgewertet werden. Die Landschaft soll vor neuen Bauten und Anlagen freigehalten werden.“

Pro Amt fordert, dass die **geltenden Schutzbestimmungen**, das übergeordnete Recht, zur Anwendung kommen:

*Das Plateau zwischen Känzeli und Hotelgebäude bzw. Bellezza-Terrasse ist **uneingeschränkt öffentlich zugänglich** (gelb). Es gibt keinen Aussenrestaurantbereich B und keinen Aussenrestaurantbereich A.*

*Im Terrassenbereich (rosa) liegt das Ausflugsrestaurant. Der untere Teil der Terrasse muss jedoch **dauernd öffentlich zugänglich bleiben**. Ebenso ist die Rondoterrasse Teil des Aussichtspunktes. **Der Aussichtsbereich (diagonale Schraffur) wird nach Westen bis Rondoterrasse erweitert**. Der Panoramastein bleibt am bisherigen Ort.*

*Anlässe, die den Aufbau von Bauten erfordern, oder die freie öffentliche Zugänglichkeit beeinträchtigen, sind nicht erlaubt. Geschlossene Anlässe im Gebäudeinnern dürfen **keine deutlichen Immissionen** im Aussenbereich verursachen.*

*Der Uto Kulm liegt in einer mehrfach stark geschützten Landschaft. Nutzung, Bewirtschaftung und Verkehrsregime haben sich den Schutzzielen unterzuordnen.*

Anzustreben ist, dass mit dem neuen Gestaltungsplan jahrzehntelange rechtliche Auseinandersetzungen beigelegt werden. Dazu müssen die Vorschriften griffig und eindeutig definiert werden. Auch in diesem Sinn bitten wir Sie um Aufnahme unserer Anträge in den Gestaltungsplan.

Für den Vorstand von «Pro Amt»

Thomas Schweizer, Co-Präsident