



Referenz-Nr.: ARE 16-1778 / AREL-AFSJ4N

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm – Festsetzung

Gemeinden **Stallikon, Stadt Zürich**

Lage Uto Kulm, Grundstücke Kat.-Nrn. 1031 und 1032 (Gemeinde Stallikon) sowie WD8662 (Stadt Zürich)

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 12. August 2016  
Unterlagen - Vorschriften vom 12. August 2016  
- Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 12. August 2016  
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 12. August 2016

### Sachverhalt

Zuständigkeit Gemäss § 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die Baudirektion kantonale Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen fest, welche im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind. Im kantonalen Richtplan wird der Gipfel des Uetlibergs als Erholungsgebiet mit der Funktion «Ausflugsrestaurant mit Aussichtspunkt» (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 18. September 2015, Pt. 3.5.2, Karteneinträge, Objekt Nr. 3, Stallikon-Uetliberg) bezeichnet.

Anlass und Zielsetzung der Planung In den Massnahmen zum oben genannten Richtplaneintrag (vgl. Pt. 3.5.3) wird festgelegt, dass der Kanton für den Uto Kulm einen kantonalen Gestaltungsplan festsetzt, der die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraums (Wanderweg, Ausflugsrestaurant, dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt, Erhaltung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenwelt, Waldpflegekonzept, archäologische Fundstätte, Einhaltung der Schutzziele des BLN-Gebiets) sichert, die zulässigen Bauten und Anlagen und deren Nutzung festlegt sowie die notwendigen verkehrlichen Regelungen (Fahrtenkontingent, Controlling) trifft. Die vorliegende Planung setzt diese Vorgaben um.

Prozessgeschichte Es gilt zu beachten, dass es sich vorliegend um die überarbeitete Version des ursprünglichen Gestaltungsplans Uto Kulm vom 6. Februar 2012 (BDV Nr. 17/2012) handelt, welcher im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens zur Anpassung an die Baudirektion zurückgewiesen wurde. Im Regierungsratsbeschluss Nr. 1056/2013 vom 25. September 2013 wurde die Baudirektion angewiesen, die damaligen Art. 11 Abs. 1 (Baubereiche) und Art. 18 (Helikopterflüge) der Gestaltungsplanvorschriften aufzuheben. Zudem galt es, die Vorschriften zum Motorfahrzeugverkehr (Art. 17) betreffend Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten zu ergänzen sowie Art. 15 der Vorschriften entsprechend zu ändern, sofern eine Turmbeleuchtung mit Fernwirkung ermöglicht werden sollte. Der Regierungsrat hat damals schliesslich erwogen, dass vor allem aufgrund der Wichtigkeit von Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften nicht lediglich eine Anpassung der einzelnen Artikel

erfolgen kan, sondern dass eine umfassende neue Lösung gefunden werden muss. Aus diesem Grund wurde schliesslich die Festsetzungsverfügung vom 6. Februar 2012 gesamthaft aufgehoben und die Sache an die Baudirektion zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht stützte in seiner Entscheidung vom 21. August 2014 (VB.2013.00748/750) die Beurteilung der Vorinstanz und beanstandete die gesamthafte Aufhebung der Festsetzungsverfügung vom 6. Februar 2012 nicht.

### **Erwägungen**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die privaten und öffentlichen Nutzungen auf dem Uto Kulm. Er regelt die Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit sowie die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen, die Bauten und Anlagen des Gastgewerbebetriebs inklusive deren Nutzung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenbereichs und die Erschliessung.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Im Gestaltungsplan werden Flächen ausgewiesen, welche dauernd für die Öffentlichkeit zugänglich sein müssen. Zudem werden ein Aussichtsbereich bezeichnet, zwei mögliche Standorte für einen Kiosk markiert sowie die öffentliche Nutzungsmöglichkeit vom Aussichtsturm und der WC-Anlage festgeschrieben. Neben den öffentlichen Nutzungen wird festgehalten, welche gastgewerblichen Nutzungen auf dem Uto Kulm stattfinden dürfen. Dabei wird einerseits geklärt, wie die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen genutzt und welche baulichen Massnahmen ausgeführt werden dürfen. Andererseits wird geregelt, wie die Nutzung der Aussenflächen (Terrassen, Aussenrestaurantbereiche) aussehen darf und welche permanenten und temporären Bauten und Anlagen in den Aussenbereichen zugelassen sind. Darüber hinaus werden Gestaltungsvorgaben zu den Bauten und Anlagen sowie zur Umgebung gemacht. Weiter wird detailliert vorgegeschrieben, welche Beleuchtungen auf dem Uto Kulm erlaubt sind. Schliesslich erfolgt eine ausführliche Regelung zur Zufahrt zum Uto Kulm (u.a. Fahrtenkontingent, Kontrollmechanismus).

### **A. Anhörung und öffentliche Auflage**

Der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm ist gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 20. November 2015 bis 18. Januar 2016 in der überarbeiteten Fassung erneut öffentlich aufgelegt worden. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt (vgl. § 7 Abs. 1 PBG).

### **B. Einwendungen**

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage gingen insgesamt 95 Einwendungsanträge von drei Gemeinden, einer regionalen Planungsgruppe, zwei politischen Parteien, einer Unternehmung, acht Vereinen, zwei Interessensgemeinschaften, einer Stiftung und mehreren Privatpersonen ein. Soweit Anregungen und Einwendungen berücksichtigt wurden, sind sie in Form von Änderungen des Situationsplans, der Vorschriften und des Planungsberichts in die Gestaltungsplanvorlage eingeflossen. Nicht eingegangen wurde auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht die Raumplanung bzw. den kantonalen Gestaltungsplan betreffen oder nicht Gegenstand des Gestaltungsplans sind. Nach Durchsicht der überarbeiteten Dokumente haben die Standortgemeinden Stallikon und Zürich ausdrücklich auf Einigungsverhandlungen gemäss § 84 Abs. 2 PBG verzichtet.



Im Folgenden sind die wichtigsten Änderungen nach der öffentlichen Auflage dargestellt:

- Bei den öffentlich zugänglichen Flächen ist neu im Erneuerungsfall zu prüfen, ob die Bodenbeläge unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse unversiegelt und mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden können. Dabei ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.
- Bei der Nutzweise der bestehenden Bauten und Anlagen wurde ergänzt, dass auch die Nutzung «Wellnessbetrieb» sowie «Personalunterkunft» zulässig ist.
- Bei einem Abbruch und Neubau darf nun nur noch von den bisherigen Aussenmassen abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Orts- und Landschaftsbild bessere Lösung entsteht.
- Bei denjenigen temporären Bauten und Anlagen, welche im Bereich der Terrassen aufgestellt werden dürfen, wurde erklärend ergänzt, dass es sich dabei zum Beispiel um Zelte oder Holzhütten handeln kann.
- Neu wurde eine konkrete Regelung zur Beschallung auf den Terrassen aufgenommen (maximaler Schallpegel, maximale Schallpegeldifferenz).
- Auf Antrag der Gemeinde Stallikon wurden die Gestaltungsplanvorschriften mit dem Passus ergänzt, dass die temporären Anlässe im Aussenrestaurantbereich A dem Gemeinderat Stallikon frühzeitig (mindestens 7 Tage im Voraus) mit einem Veranstaltungsbeschrieb angezeigt werden müssen.
- Bei Aussenrestaurantbereich B kann der Höhenabsatz nur realisiert werden, wenn eine behindertengerechte Zugänglichkeit gewahrt ist.
- Auf die Regelung, dass notwendige Hangsicherungen mit natürlichen, standortgerechten Materialien ausgeführt werden müssen, wird verzichtet.
- Infolge der Erkenntnisse aus dem Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission vom 2. Mai 2016 wurden die Vorgaben zur Beleuchtung präzisiert.
- In Art. 19 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften wurde das Wort «grundsätzlich» gelöscht.
- Neu wird in Art. 19 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften explizit als Beispiel erwähnt, dass Fahrten der Wasserversorgung vom Fahrtenkontingent ausgenommen sind.
- Der Artikel zu den Naturgefahren wurde ersatzlos gestrichen.
- Im Plan wurde der Standort des Veloabstellplatzes leicht nach Süden verschoben. Der zulässige Bereich für die mobile, temporäre und transparente Windschutzeinrichtung wurde zum Gebäude hin verlängert. Der Wanderweg, welcher westlich am Gebäudekomplex vorbeiführt (sogenannt mittlerer Weg), gilt neu als öffentlich zugängliche Fläche.

## **Ergebnis**

Rechtmässigkeit Der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm entspricht § 84 Abs. 2 PBG und enthält die gesetzlich erforderlichen Angaben. Der Festsetzung des Gestaltungsplans steht nichts entgegen.

Weiteres Verfahren Die im anschliessenden Bewilligungsverfahren zu erteilenden Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen sind mit der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Stallikon bzw. der Stadt Zürich zu koordinieren.

## **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm, bestehend aus den Gestaltungsplanvorschriften, dem Plan im Massstab 1:500, dem Planungsbericht im Sinne von Art. 47 Raumplanungsverordnung sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, jeweils datierend vom 12. August 2016, wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeinde Stallikon (Gemeindeverwaltung, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon), der Stadt Zürich (Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich) sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
  - Dispositiv I, II und III zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit dem Gestaltungsplan aufzulegen
  - nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung (Gemeindegebiet Stallikon) sowie im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster; Gemeindegebiet Zürich) nachführen zu lassen
  - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten zu publizieren.
- V. Die Gemeinde Stallikon und die Stadt Zürich werden eingeladen
  - diese Verfügung zusammen mit dem Gestaltungsplan aufzulegen.



VI. Mitteilung an

- Hotel Uto Kulm AG (unter Beilage von einem Dossier)
- Gemeinderat Stallikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadtrat Zürich (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil  
(Nachführungsstelle Stallikon)
- die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung Weberstrasse 5, 8004 Zürich  
(Nachführungsstelle Zürich)

Baudirektion



 **Kanton Zürich**  
**Baudirektion**

# Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

1:500

Erstellung: 12. August 2016

---

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am: 21. Dez. 2016

BDV-Nr: 1778/16

Für die Baudirektion: 

---



# Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

1:500

Erstellung: 12. August 2016

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am: 21. Dezember 2016

BDV-Nr: 1778/16

Für die Baudirektion: .....

## Festsetzungsinhalt

	Geltungsbereich	Art. 2
	Öffentlich zugängliche Flächen	Art. 5 / 16.1
	Aussichtsbereich	Art. 6
	Aussichtsturm	Art. 7
	WC-Anlage	Art. 8
	Baubereiche Kiosk	Art. 9
	Terrassen	Art. 12
	Temporärer, mobiler Windschutz	Art. 12.1
	Aussenrestaurantbereich A	Art. 13
	Aussenrestaurantbereich B	Art. 14 / 16.2
	Veloabstellplatz	Art. 18

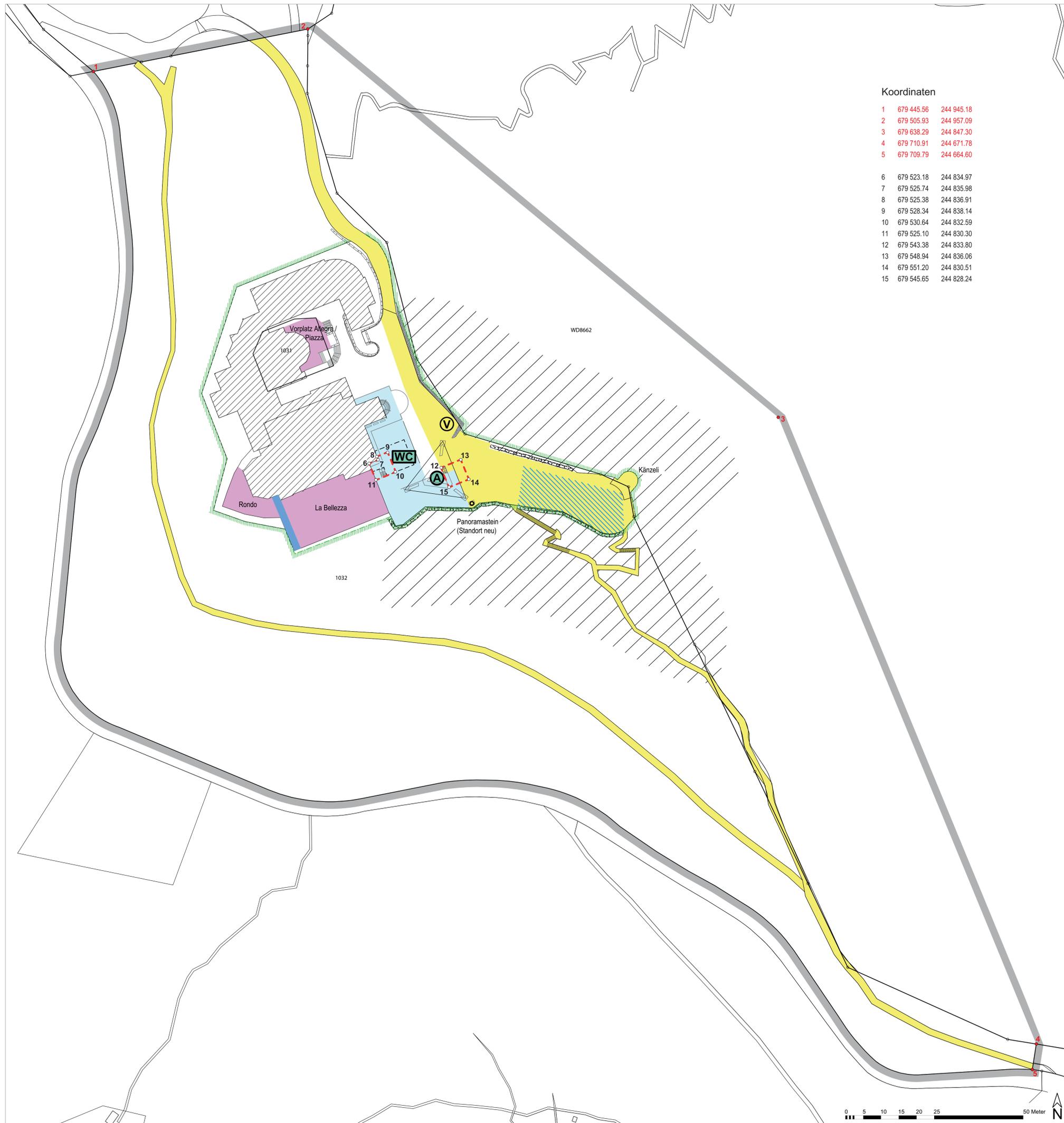
## Orientierungsinhalt

	Waldgrenze
--	------------

## Koordinaten

1	679 445.56	244 945.18
2	679 505.93	244 957.09
3	679 638.29	244 847.30
4	679 710.91	244 671.78
5	679 709.79	244 664.60

6	679 523.18	244 834.97
7	679 525.74	244 835.98
8	679 525.38	244 836.91
9	679 528.34	244 838.14
10	679 530.64	244 832.59
11	679 525.10	244 830.30
12	679 543.38	244 833.80
13	679 548.94	244 836.06
14	679 551.20	244 830.51
15	679 545.65	244 828.24





Kanton Zürich  
Baudirektion



**Vorschriften**

# Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

## Vorschriften

Erstellung: 12. August 2016

---

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am: 21. Dez. 2016

BDV-Nr. 1778/16

Für die Baudirektion: 

---

Gestützt auf § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der kantonale Gestaltungsplan „Uto Kulm“ auf Gebiet der Gemeinde Stallikon und der Stadt Zürich festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion und stützt sich auf die entsprechenden Festlegungen im kantonalen Richtplan, Landschaft – Erholung.

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Der kantonale Gestaltungsplan regelt auf dem Uto Kulm insbesondere:

- die Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit sowie die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen,
- die Bauten und Anlagen des Gastgewerbebetriebes sowie deren Nutzung,
- die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums und
- die Erschliessung.

### **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten und betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 1031 und 1032 (Gemeindegebiet Stallikon) sowie WD8662 (Stadt Zürich).

### **Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften massgebend.

### **Art. 4 Nutzungsvertrag**

Für ergänzende Regelungen, insbesondere zu Rechtserwerb, Kosten, Betrieb und Vollzug, gilt der Nutzungsvertrag Uto Kulm mit Unterschrift des Baudirektors vom 21. Dezember 2016.

## **B. Öffentliche Nutzungen**

### **Art. 5 Öffentlich zugängliche Flächen**

- <sup>1</sup> Der im Situationsplan gelb markierte Bereich ist im Sinne eines Fusswegrechtes dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Zwischen Känzeli und Turm ist ein Zugang auf einer Durchgangsbreite von mindestens 2,30 m und zwischen dem Turm und dem Zufahrtsweg auf einer Durchgangsbreite von mindestens 4,60 m zu gewährleisten. Der Panoramastein befindet sich in der öffentlich zugänglichen Fläche bzw. ist in diese zu verschieben. Die Nutzung des Aussichtsturms ist in Art. 7 geregelt.

- <sup>2</sup> Im Erneuerungsfall ist zu prüfen, ob die Bodenbeläge im öffentlich zugänglichen Bereich unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse unversiegelt und mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden können. Dabei ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Belagsflächen zu achten.
- <sup>3</sup> Bei Sanierungsbedarf des asphaltierten Wegabschnittes ist die Wiederherstellung eines Naturbelages zu prüfen und - falls verhältnismässig - zu realisieren.

#### **Art. 6 Aussichtsbereich**

Der Wald ist zur Gewährleistung der Aussicht periodisch auszulichten. Dabei ist das aus der Ferne bedeutsame Bild einer bewaldeten Kulisse zu erhalten. Jeder Holzschlag muss vorgängig vom zuständigen Forstdienst angezeichnet werden.

#### **Art. 7 Aussichtsturm**

Der bestehende Aussichtsturm ist ganzjährig öffentlich zugänglich. Die Öffnungszeit kann auf die Öffnungszeit des Gastgewerbebetriebes begrenzt werden. Der Aussichtsturm kann vorübergehend aus Sicherheitsgründen gesperrt werden.

#### **Art. 8 WC-Anlage**

Die bestehende WC-Anlage mit Zugang im Aussenrestaurantbereich B ist ganzjährig öffentlich zugänglich. Die Öffnungszeit kann auf die Öffnungszeit des Gastgewerbebetriebes begrenzt werden.

#### **Art. 9 Kiosk**

In einem der beiden bezeichneten Baubereiche ist der Bau und Betrieb eines eingeschossigen Verkaufskiosks mit einer maximalen Grundfläche von 6 m auf 6 m und einer Gesamthöhe von maximal 4 m zulässig.

## **C. Gastgewerbliche Nutzungen**

#### **Art. 10 Nutzweise**

- <sup>1</sup> Die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen dürfen ausschliesslich für einen Gastgewerbebetrieb (Hotel, Restaurant, Wellnessbetrieb, Seminarbetrieb, Betriebsleiter-Wohnflächen, Personalunterkunft etc.) genutzt werden.
- <sup>2</sup> Gastgewerbliche Veranstaltungen sind nur innerhalb der Bauten und in den in Art. 12 und 13 festgelegten Bereichen im Aussenraum (im Plan rosa markiert bzw. hellblau schraffiert) zulässig.

## **Art. 11 Bestehende Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen können nach Massgabe von Art. 10 Abs. 1 innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt und umgebaut werden.
- <sup>2</sup> Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen abgebrochen werden. Ein Ersatzbau der rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen ist an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen zulässig. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Orts- und Landschaftsbild bessere Lösung entsteht.
- <sup>3</sup> In begründeten Ausnahmefällen (im Sinne einer betrieblichen oder technischen Notwendigkeit) kann eine zusätzliche geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch keine neuen, wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und das äussere Erscheinungsbild keine wesentliche Veränderung erfährt. Eine zusätzliche Unterschreitung des Waldabstandes ist nicht zulässig.

## **Art. 12 Terrassen**

- <sup>1</sup> Die bestehenden Terrassen (La Bellezza, Rondo und Vorplatz Allegra/Piazza; im Plan rosa markiert) können mit einer Sonnenstore oder einer vergleichbaren Sonnenschutzeinrichtung beschattet werden. Ein permanenter Witterungsschutz und eine dauerhafte seitliche Schliessung der Terrassen sind nicht gestattet. Ein transparenter und mobiler Windschutz ist auf der Westseite der Terrasse „La Bellezza“ (lila markiert) im Bedarfsfall und temporär zulässig. Die Gestaltung der Sonnenschutzrichtung hat sich nach Art. 15 zu richten.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Terrassen (La Bellezza, Rondo und Vorplatz Allegra/Piazza; rosa markiert) dürfen als offene Restaurant-Terrassen genutzt werden. Zudem sind auf den Terrassen der Aufbau und Betrieb von temporären Bauten und Anlagen (z. B. Zelte, Holzhütte und dergleichen.) für insgesamt vier Anlässe pro Jahr unter folgenden Voraussetzungen gestattet:
  - der jeweilige Anlass darf sich nicht länger als über eine Dauer von drei Wochen erstrecken
  - der Auf- und der Abbau der temporären Bauten und Anlagen haben jeweils innerhalb zweier Tage vor bzw. nach dem Anlass zu erfolgen
  - zwischen den Anlässen muss jeweils ein Unterbruch von mindestens drei Wochen bestehen
  - die Beschallung darf maximal Kategorie A gemäss Schall- und Laserverordnung entsprechen (maximaler Schallpegel  $L_{eq} 93 \text{ dB(A)}$ ) sowie die Schallpegeldifferenz ( $\text{dB(C)}$  minus  $\text{dB(A)}$ ) darf den Wert von 12 Dezibel nicht überschreiten
  - die täglichen Öffnungszeiten richten sich nach den regulären Betriebszeiten der SZU

- die Nachtruhe gemäss der geltenden Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon ist einzuhalten
  - jeder Anlass ist dem Gemeinderat Stallikon frühzeitig, mindestens jedoch 45 Tage im Voraus, mit einem Gesamtkonzept anzuzeigen.
- <sup>3</sup> Zusätzlich dürfen für spezielle Anlässe (z. B. Hochzeits- oder Geburtstagsfeste) unter den nachfolgenden Bedingungen zwei Mal pro Jahr für maximal eine Woche temporäre Bauten und Anlagen (z. B. Zelte, Holzhütte und dergleichen) errichtet werden:
- der Auf- und der Abbau der temporären Bauten und Anlagen haben jeweils innerhalb zweier Tage vor bzw. nach dem Anlass zu erfolgen
  - zwischen den Anlässen muss jeweils ein Unterbruch von mindestens einer Woche bestehen
  - Die Beschallung darf maximal Kategorie A gemäss Schall- und Laserverordnung entsprechen (maximaler Schallpegel  $L_{eq} 93 \text{ dB(A)}$ ) sowie die Schallpegeldifferenz ( $\text{dB(C)} - \text{dB(A)}$ ) darf den Wert von 12 Dezibel nicht überschreiten
  - die täglichen Öffnungszeiten richten sich nach den geltenden Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes (LS 935.11)
  - die Nachtruhe gemäss der geltenden Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon wird eingehalten
  - jeder Anlass ist dem Gemeinderat Stallikon frühzeitig, zumindest jedoch 45 Tage im Voraus, mit einem Gesamtkonzept anzuzeigen.

#### **Art. 13 Aussenrestaurantbereich A**

- <sup>1</sup> Im Aussenrestaurantbereich A (öffentliche Selbstbedienung; im Plan hellblau schraffiert) sind nur dem Gastgewerbebetrieb dienende mobile Ausstattungen, Tische und Stühle sowie Sonnenschirme zulässig.
- <sup>2</sup> Neben dem üblichen Restaurationsbetrieb sind im Aussenrestaurantbereich A (Teil des öffentlich zugänglichen Bereichs) an maximal 10 nicht nacheinander folgenden Tagen pro Jahr geschlossene Anlässe (Hochzeits-Apéros und dergleichen) mit maximal 300 Personen zulässig. Die öffentliche Zugänglichkeit der Kanzel und der Wanderwege ist in jedem Fall zu gewährleisten. Es sind nur temporäre Einrichtungen während der Veranstaltungen zulässig. Der Auf- und Abbau der temporären Einrichtungen hat innerhalb eines Arbeitstags vor bzw. nach dem Anlass zu erfolgen. Jeder Anlass ist dem Gemeinderat Stallikon frühzeitig, mindestens jedoch 7 Tage im Voraus, mit einem Veranstaltungsbeschreibung anzuzeigen.

#### **Art. 14 Aussenrestaurantbereich B**

Der Aussenrestaurantbereich B (im Plan hellblau markiert) dient der ausschliesslichen Nutzung des Gastgewerbebetriebes. In diesem Bereich sind mobile Ausstattungen und unüberdeckte Einrichtungen zum Ausschank und dergleichen zulässig. Sonnenschirme, Storen, Markisen und dergleichen sind zulässig.

## **D. Gestaltung**

### **Art. 15 Grundsatz**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht und die Identität der Bauten und des Ortes gewahrt wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Der gemäss Art. 5 öffentlich zugängliche Bereich und der dem Gastgewerbebetrieb zugehörige Aussenraum können sich bezüglich Bodenbelag unterscheiden.
- <sup>2</sup> Der Aussenrestaurantbereich B kann optisch und/oder unter Berücksichtigung einer behindertengerechten Zugänglichkeit mit einem Höhenabsatz von maximal 30 cm, gegenüber den öffentlich zugänglichen Flächen, hervorgehoben werden.
- <sup>4</sup> Bei Neupflanzungen ist auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzen zu achten.

### **Art. 17 Beleuchtung**

- <sup>1</sup> Der Aussichtsturm darf mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet werden, eine inszenierende Beleuchtung des Aussichtsturms ist unzulässig. Beim Ersatz der bestehenden Sicherheitsbeleuchtung sind Beleuchtungselemente zu verwenden, welche die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen einhalten und insektenfreundlich sind (Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder LED-Leuchten). Die Sicherheitsbeleuchtung ist spätestens 30 Minuten nach Turmschliessung auszuschalten.
- <sup>2</sup> Fassadenbeleuchtungen und anderen inszenierende Beleuchtungselemente (z. B. Baumbelichtung) sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Eine Beleuchtung von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen im Aussenraum ist zulässig, sofern sie aus Sicherheitsgründen benötigt wird, die Beleuchtungselemente über eine tal- und himmelseitige Abschirmung verfügen, die Lichtwinkel auf die Wege und Plätze ausgerichtet sind, die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (u. a. SIA 491) angewendet und insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder LED-Leuchten) verwendet werden. An der unteren Terrassenaussenseite "La Bellezza" entlang der transparenten Absturzsicherung ist auf eine Beleuchtung zu verzichten.

- <sup>4</sup> Von Mitte November bis Mitte Januar darf im Nahbereich der Gebäude eine Weihnachtsbeleuchtung mit geringer Fernwirkung installiert werden. Die Leistung der Leuchtkörper ist auf maximal 1 Watt zu begrenzen. Die Beleuchtung muss statisch sein und darf keine Beleuchtungswechsel aufweisen.
- <sup>5</sup> Alle Beleuchtungselemente (inkl. Weihnachtsbeleuchtung) im Aussenraum dürfen frühestens 30 Minuten vor der ersten regulären Ankunft der SZU an der Endstation auf dem Uetliberg eingeschaltet und müssen spätestens 30 Minuten nach Abfahrt der letzten regulären Zugverbindung ab der Endstation auf dem Uetliberg ausgeschaltet werden.

## **E. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 18 Veloabstellplätze**

Im bezeichneten Bereich ist die Schaffung von bedürfnisgerechten Veloabstellplätzen zulässig. Es ist ein schlichtes und unauffälliges Halterungssystem zu wählen.

### **Art. 19 Motorfahrzeugverkehr**

- <sup>1</sup> Für das Befahren der Uetlibergstrasse bzw. der Gratstrasse von Ringlikon (Gemeinde Uitikon) bis zum Pfadiheim (Annaburg) durch Motorfahrzeuge gilt das allgemeine Verkehrsregime (heute Fahrverbot mit Ausnahmeregelung gemäss RRB Nr. 2832 vom 29. Juli 1981 und Nr. 285 vom 26. Januar 1983).
- <sup>2</sup> Zusätzlich sind auf der Gratstrasse von der Endstation der SZU-Bahn bis zum Uto Kulm für den Gastgewerbebetrieb Uto Kulm pro Jahr maximal 4000 Fahrten (Hin- und Rückfahrt gilt als eine Fahrt) von Motorfahrzeugen zulässig.
- <sup>3</sup> Gepäck- und Behindertentransporte für den Gastgewerbebetrieb von und zur Endstation der SZU-Bahn sind mit einem Elektromobil zulässig und werden nicht an die Fahrtenzahl angerechnet. Fahrten, welche nicht dem Gastgewerbebetrieb dienen (z.B. Fahrten zum Sendeturm, Fahrten von Notfallorganisationen und öffentlicher Dienste wie zum Beispiel der Wasserversorgung etc.) werden ebenfalls nicht an die Fahrtenzahl angerechnet.
- <sup>4</sup> Zur Kontrolle des Fahrtenkontingents ist eine geeignete Anlage zur Fahrtenerhebung zu erstellen. Die Anlage ist ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nach der Abzweigung der Zufahrt zum Gastgewerbebetrieb Uto Kulm von der Gratstrasse auf dem Grundstück der Stadt Zürich an geeigneter Stelle zu errichten. Der Standort der ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes liegenden Anlage ist vor Erteilung der Baubewilligung der Standortgemeinde mittels einer Dienstbarkeit zu sichern.

- <sup>5</sup> Die Zuständigkeiten für die Organisation und Durchführung der Fahrtenerhebung, die Errichtung, der bauliche und betriebliche Unterhalt der technischen Zählleinrichtung sowie die Erneuerung der Einrichtungen werden im Nutzungsvertrag nach Art. 4 geregelt.
- <sup>6</sup> Überschreitet der Gastgewerbebetrieb am Ende eines Jahres das Fahrtenkontingent, ist der Gastgewerbebetrieb verpflichtet, eine Busse von CHF 10000 sowie pro Fahrt, welche die Limite überschreitet, eine zweckgebundene, progressive Abgabe zu bezahlen. Die Höhe dieser Abgabe wird im Nutzungsvertrag nach Art. 4 geregelt.
- <sup>7</sup> Der Gastgewerbebetrieb hat im Falle der Überschreitung der jährlichen Fahrtenlimite zudem der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE), innerhalb von drei Monaten einen Massnahmenplan vorzulegen, wie künftig die Fahrtenzahl eingehalten werden soll. In Zusammenarbeit mit dem ARE sind in der Folge gemeinsam die geeigneten Massnahmen zu bestimmen, um die Fahrtenlimite künftig einzuhalten. Der Massnahmenplan kann nacheinander maximal zweimal überarbeitet werden. Wird die jährliche Fahrtenlimite danach wiederum überschritten, werden geeignete Massnahmen durch die Baudirektion verfügt.
- <sup>8</sup> Im Freien sind keine permanenten Fahrzeugabstellplätze zulässig. Ausgenommen ist der Abstellplatz für ein Elektromobil.

## **F. Umwelt**

### **Art. 20 Lärm**

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet.

### **Art. 21 Entsorgung**

- <sup>1</sup> Für die öffentlichen Nutzungen sind genügend Abfallkübel zur Verfügung zu stellen.
- <sup>2</sup> Die für den Gastgewerbebetrieb erforderlichen Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der permanenten Aussenrestaurantbereiche oder innerhalb der bestehenden Gebäude zu integrieren.



## **G. Ergänzende Bestimmungen**

### **Art. 23 Umsetzung**

- <sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Bauvorhaben sowie bedeutendere Aussenveranstaltungen des Gastgewerbebetriebes sind der örtlichen Baubehörde zur Klärung der Bewilligungspflicht zu unterbreiten.

### **Art. 24 Inkrafttreten**

Der rechtskräftige Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Bericht**

# Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

## Planungsbericht

im Sinne von Art. 47 RPV



## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
0.0	21.11.2011	Stand Genehmigungsverfahren 2011	Zurückgewiesen
1.1	28.10.2015	Stand nach Überarbeitung infolge Rechtsmittelverfahren, öffentliche Auflage	Entwurf
1.2	12.08.2016	Stand nach öffentlicher Auflage / Anhörung	Festsetzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Grundlagen.....	1
1.2	Verfahren.....	1
1.3	Projektbeteiligte.....	1
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
2.1	Anlass und Zielsetzung.....	2
2.2	Perimeter.....	2
2.2.1	Geschichtlicher Abriss.....	2
2.2.2	Grossräumige Betrachtung.....	3
2.2.3	Kleinräumige Betrachtung.....	4
2.2.4	Heutige Bebauung.....	4
2.2.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2.6	Heutige Nutzung.....	5
2.2.7	Erschliessung und Parkierung.....	5
2.3	Planungs- und baurechtliche Situation.....	5
2.3.1	Nutzungsplanung.....	5
2.3.2	Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan.....	6
2.3.3	Archäologie und Denkmalpflege.....	6
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften</b> .....	<b>8</b>
3.1	Grobkonzept.....	8
3.2	Allgemeine Bestimmungen.....	8
3.2.1	Zu Art. 1 Zweck.....	8
3.2.2	Zu Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich.....	8
3.2.3	Zu Art. 3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften.....	9
3.2.4	Zu Art. 4 Nutzungsvertrag.....	9
3.3	Öffentliche Nutzungen.....	9
3.3.1	Zu Art. 5 Öffentlich zugängliche Flächen.....	9
3.3.2	Zu Art. 6 Aussichtsbereich.....	10
3.3.3	Zu Art. 7 Aussichtsturm.....	10
3.3.4	Zu Art. 8 WC-Anlage.....	10
3.3.5	Zu Art. 9 Kiosk.....	10
3.4	Gastgewerbliche Nutzungen.....	11
3.4.1	Zu Art. 10 Nutzweise.....	11
3.4.2	Zu Art. 11 Bestehende Bauten und Anlagen.....	11
3.4.3	Zu Art. 12 Terrassen.....	12
3.4.4	Zu Art. 13 Aussenrestaurant A.....	12
3.4.5	Zu Art. 14 Aussenrestaurant B.....	13
3.5	Gestaltung.....	13
3.5.1	Zu Art. 15 Grundsatz.....	13
3.5.2	Zu Art. 16 Umgebungsgestaltung.....	13
3.5.3	Zu Art. 17 Beleuchtung.....	14

3.6	Erschliessung und Parkierung .....	15
3.6.1	Zu Art. 18 Veloabstellplätze .....	15
3.6.2	Zu Art. 19 Motorfahrzeugverkehr .....	15
3.7	Umwelt.....	16
3.7.1	Zu Art. 20 Lärm .....	16
3.7.2	Zu Art. 21 Entsorgung.....	16
3.8	Ergänzende Bestimmungen .....	16
3.8.1	Zu Art. 23 Umsetzung .....	16
3.8.2	Zu Art. 24 Inkrafttreten .....	17
<b>4</b>	<b>Auswirkungen und Interessenabwägung .....</b>	<b>18</b>
4.1	Umweltauswirkungen .....	18
4.1.1	Lärm .....	18
4.1.2	Abfälle .....	18
4.1.3	Neobiota .....	18
4.1.4	Boden .....	18
4.1.5	Wald .....	18
4.2	Nutzungsintensität und Bauten .....	19
4.3	Natur und Landschaft, BLN.....	19
4.4	Interessenabwägung .....	20
<b>5</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage .....</b>	<b>21</b>
5.1	Zeitlicher Ablauf.....	21
5.2	Bericht zu den Einwendungen .....	21
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>22</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Grundlagen

Der kantonale Gestaltungsplan „Uto Kulm“ beruht auf folgenden Grundlagen:

- Nutzungskonzept Uto Kulm (Grobkonzept und weiteres Vorgehen), RRB Nr. 1092 vom 19. Juli 2006
- Verkehrskonzept motorisierter Individualverkehr, AfV - Planungsbüro Jud, Zürich, 21. April 2005
- Erkundungsbericht "Nutzungskonzept Uetliberg", ARV - Scholl+Signer, Zürich, 31. Mai 2006
- Fahrkonzept Giusep Fry, nicht datiert
- Richtpläne (kantonaler Richtplan, regionale Richtpläne Knonaueramt und Stadt Zürich)
- Zonenpläne (Gemeinde Stallikon, Stadt Zürich)
- Entwurf Anschlussvertrag Kantonspolizei, März 2006
- Gutachten der ENHK zur Richt- und Nutzungsplanung Uto Kulm, 19. Dezember 2008
- Gutachten der ENHK zur Turmbeleuchtung, 2. Mai 2016
- Vorprojekt Umgebung Bütikofer Schaffrath, Adliswil, 17. Februar 2011
- Beleuchtungskonzept deplus architekten eth/fh, Zürich, 26. Juni 2011
- Regierungsratsbeschluss Nr. 1056/2013 vom 25. September 2013 betreffend kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
- Verwaltungsgerichtsentscheid vom 21. August 2014 betreffend Gestaltungsplan Uto Kulm (VB.2013.00748/750)

## 1.2 Verfahren

Der kantonale Gestaltungsplan „Uto Kulm“ wird gestützt auf § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 und den kantonalen Richtplan vom 18. März 2014 festgesetzt. Vorliegend handelt es sich um die überarbeitete Version des ursprünglichen Gestaltungsplans „Uto Kulm“ vom 6. Februar 2012 (BDV Nr. 17/2012), welcher im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens zur Anpassung an die Baudirektion zurückgewiesen wurde.

Gestützt auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 ist sinngemäss darzulegen, wie mit dem Gestaltungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes [RPG] vom 22. Juni 1979) und die Richtpläne berücksichtigt werden und wie er den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

## 1.3 Projektbeteiligte

Der kantonale Gestaltungsplan „Uto Kulm“ wurde seitens des Amtes für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landschaft und Natur, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und der Kantonspolizei erarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitungsphase der ersten Gestaltungsplanversion wurde der Hotel Uto Kulm AG (Grundeigentümerschaft) die Möglichkeit gewährt, ihre Interessen einzubringen und sich zu den Änderungen zu äussern. Zudem wurden sowohl die betroffenen Gemeinden (Stallikon, Uitikon und Zürich) als auch die an den Rechtsmittelverfahren beteiligten Umweltorganisationen an zwei separaten Veranstaltungen über die geplanten Änderungen informiert.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass und Zielsetzung

Der Uetliberg mit dem Uto Kulm ist ein für die Bevölkerung sehr wichtiges Naherholungsgebiet. Besonders beliebt sind der 1990 neu erstellte Aussichtsturm sowie die Aussichtsterrasse (unter anderem das sogenannte Känzeli). Zudem liegt der Uto Kulm innerhalb des Objekts Nr. 1306 (Albiskette-Reppischtal) des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

Der Gastgewerbebetrieb Uto Kulm und das dazugehörige Grundstück stehen im Eigentum der Hotel Uto Kulm AG. Die verschiedenen Aktivitäten des Eigentümers, insbesondere im Aussenraum, führten in den letzten Jahren zu Unmut in der Bevölkerung und zu mehreren Rechtsmittelverfahren. Wanderer und Anwohner nehmen unter anderem Anstoss an den häufigen Fahrten von Personenwagen auf den Uto Kulm. Während der Dauer von Events (z.B. Party-Veranstaltung an Pfingsten 2015) fühlt sich ein Teil der Bevölkerung gestört. Der ohne Baubewilligung erstellte Wintergarten auf der Aussichtsterrasse (La Bellezza) wurde Ende 2014 aufgrund eines Rückbauentscheids des Bundesgerichts wieder beseitigt.

Obwohl der Uto Kulm in Privateigentum steht, ist die Bevölkerung an der allgemeinen Nutzbarkeit des Aussenraums interessiert. Für die Öffentlichkeit ist die Zugänglichkeit zwar grundsätzlich gewährleistet, jedoch ist diese in der Wahrnehmung einiger Besucherinnen und Besucher aufgrund der Möblierung und den gastgewerblichen Nutzungen erheblich eingeschränkt. Die baurechtlichen Verfahren für die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums und die Aussenbeleuchtung sind seit längerer Zeit pendent. Für den Uto Kulm besteht sowohl aus öffentlicher als auch privater Sicht Handlungsbedarf.

Der Anspruch der Öffentlichkeit ist rechtlich durch den Eintrag eines Wanderwegs im regionalen Richtplan sowie den Eintrag des Uto Kulm als Aussichtspunkt im kantonalen Richtplan gesichert. Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 28. Juni 2010 den für die Öffentlichkeit wichtigen Teil des Uto Kulm im kantonalen Richtplan einem Erholungsgebiet zugeteilt (Richtplankapitel 3.5, Eintrag Nr. 3, Ausflugsrestaurant mit Aussichtspunkt) und der kantonalen Verwaltung den Auftrag erteilt, für den Uto Kulm einen kantonalen Gestaltungsplan festzusetzen, der die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraums sichert, die zulässigen Bauten und Anlagen und deren Nutzung festlegt sowie die notwendigen verkehrlichen Regelungen trifft. Auf Basis dieser Vorgabe hat die Baudirektion den kantonalen Gestaltungsplan „Uto Kulm“ erarbeitet und am 6. Februar 2012 festgesetzt (BDV Nr. 17/2012). Infolge eines Rechtsmittelverfahrens ist diese Verfügung nicht in Rechtskraft erwachsen. Der Regierungsrat hat die Verfügung der Baudirektion mit Entscheid vom 25. September 2013 betreffend Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans „Uto Kulm“ aufgehoben und die Sache an die Baudirektion zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen (RRB Nr. 1056/2013). Dieser Entscheid des Regierungsrates wurde schliesslich am 21. August 2014 durch das Verwaltungsgericht bestätigt (VB.2013.00748/750). Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde der ursprüngliche Gestaltungsplan „Uto Kulm“ gemäss den Hinweisen aus den Rechtsmittelverfahren angepasst und soll nun erneut zur Festsetzung gebracht werden.

### 2.2 Perimeter

#### 2.2.1 Geschichtlicher Abriss

1300 v.Chr.	Besiedlung (Ackerbau, Keramikscherben)
600 v.Chr.	Befestigung
500 v.Chr.	Gräber nördlich Station SZU
0	Römischer Beobachtungsposten

700	Alemannische Besiedlung
1025	Erste urkundliche Erwähnung der Uetliburg
1267	Zerstörung der Uetliburg
1839	Bau des Gast- und Kurhauses Uetliberg (Kulm)
1874	Erweiterung des Gast- und Kurhauses Uetliberg
1878	Brand des Gast- und Kurhauses Uetliberg
1879	Neubau des Berggasthauses Uto Kulm
1875	Eröffnung der Uetlibergbahn
1894	Bau Aussichtsturm
1900	Verbreiterung Fahrstrasse (Hauptwall)
1973	Kauf der Liegenschaft durch die SBG (heute UBS)
1986/87	Umbau Berggasthaus
1990	Neubau Aussichtsturm
1999	Kauf des Berggasthauses Uto Kulm durch Giusep Fry (ab 2010 Hotel Uto Kulm AG)
2000-2003	Verschiedene Erweiterungen
2014	Rückbau Wintergarten

### 2.2.2 Grossräumige Betrachtung

Der Uetliberg resp. die Albiskette ist eines der prägenden Elemente für die grossräumige Identität der Stadt Zürich. Im Vergleich zu anderen Städten ist der ehemals befestigte Berg nicht Teil der eigentlichen Kernstadt, jedoch in seiner Bedeutung vergleichbar mit dem Seebecken, dem Alpenpanorama, dem Limmatraum und den übrigen Hügelketten. Der Uetliberg ist Teil der zusammenhängenden, kulissenartigen Hügelsilhouette, die die Stadt Zürich umfasst. Der Kernbereich Uto Kulm ist ein Akzent in der bewaldeten Umgebung.

Der Grat der Albiskette, der sich von Sihlbrugg bis nach Dietikon erstreckt, ist ein vielfach die Richtung ändernder, mäanderartiger Hügelzug mit vielgestaltigen, seitlichen Hangpartien, die teilweise sogar felsige Abstürze umfassen. Im Bereich des Uto Kulm liegt das ursprünglich nur von Westen her zugängliche Plateau. Diese topografischen Eigenschaften begründeten seit prähistorischer Zeit seine Bedeutung als befestigter Ort und Hochwacht.

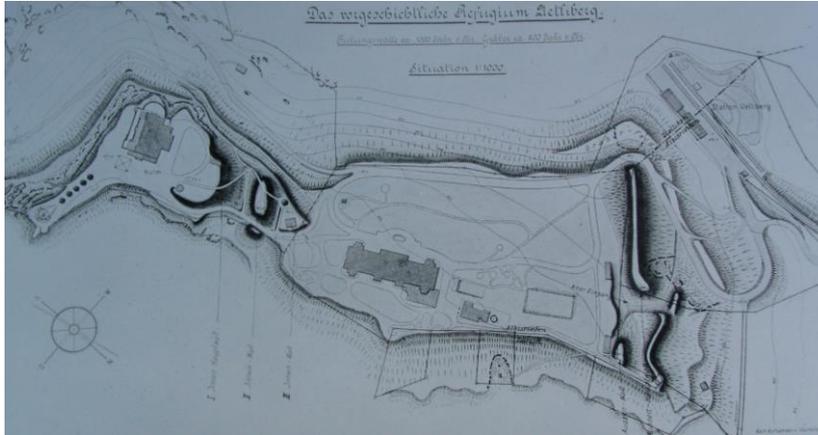
Geologisch ist der Uetliberg durch seine Nagelfluh- und weichen, stark erodierenden Molassegesteinsformationen (Obere Süsswassermolasse) geprägt. Der Uto Kulm ist eine Deckenschotterkappe aus Nagelfluh, die während der Eiszeiten abgelagert wurde.

Der Uetliberg weist dank der steilen, schlecht nutzbaren Hänge eine grosse Artenvielfalt auf, weswegen das ganze Gebiet als Pflanzenschutzgebiet ausgeschieden wurde. An den ausgesetzten Lagen fassen zusätzlich seltene Waldgesellschaften.

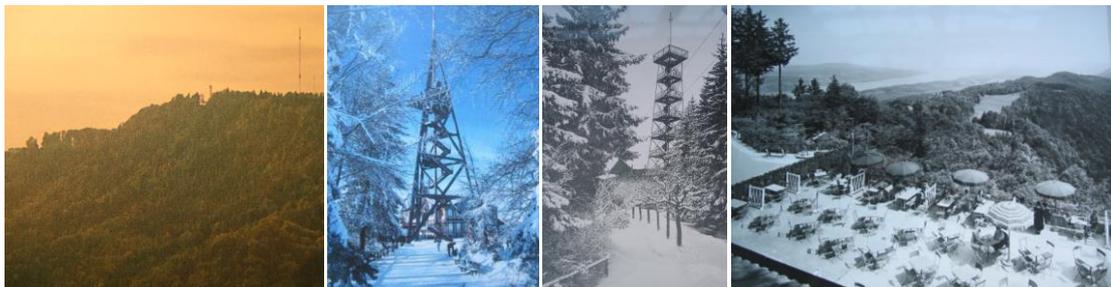
Die Fernsicht vom Uto Kulm ist trotz seiner bescheidenen Höhe überwältigend. Die unterschiedlichen, wechselnden und in der Horizontalen sowie der Tiefe gestaffelten Inhalte sind besonders hervorzuheben. Der Blick auf das Alpenpanorama reicht vom Alpstein über die Innerschweizer Alpen bis zu den Freiburger Alpen und im Norden auf den Schwarzwald mit den ehemaligen Vulkanstümpfen. Im Mittelgrund erstrecken sich die Voralpen, die Seetäler des schweizerischen Mittellandes, gegen Osten die Stadt Zürich und das gekrümmte Seebecken des Zürichsees sowie im Vordergrund der rückgratartige Verlauf der Albiskette mit den seitlich abgehenden, von der Erosion gebildeten Bachtälern, der Talgrund des Rappischtals und das Friesenbergquartier mit seinen grossflächig überbauten Siedlungen, das sich vogelperspektivisch präsentiert.

### 2.2.3 Kleinräumige Betrachtung

Der Uto Kulm ist, wie verschiedenste Funde aus prähistorischer, römischer und mittelalterlicher Zeit bezeugen, Teil eines seit Jahrtausenden kontinuierlich besiedelten Ortes. Sowohl archäologische Untersuchungen als auch teilweise idealisierende und spekulative, historische Darstellungen belegen die praktische und emotionale Bedeutung dieses Ortes.



Aus unterschiedlichen historischen Darstellungen geht hervor, dass der Ausdruck und die Stimmung am Ort während der letzten 150 Jahre einem grossen Wechsel unterworfen waren. Zu Zeiten seiner Entdeckung als romantisch verklärtes Wanderziel war der Uto Kulm eine bewaldete Bergkuppe. Während der Nutzung als touristischer Ausflugsort mit zwischenzeitlich zwei Restaurations- und Gasthäusern präsentierte er sich als kahle Aussichtsplattform. Der Uto Kulm war zeitweise eingewachsen.



Die natürliche topografische Lage ist durch einen oberen (Kuppe) und einen unteren Abschnitt (Allmend) gegliedert. Nach Norden, Osten und Westen ist sie von steilen Felsabbrüchen gekennzeichnet und wurde gegen Westen mit Wallanlagen gesichert. Von den prähistorischen Bauten sind wenige Fundamente, von der mittelalterlichen Befestigung einige Mauersockel erhalten. Funde im Gebiet des bis vor hundert Jahren noch sichtbaren östlichsten Halsgrabens im Bereich des heutigen Aussichtsturmes bezeugen die Präsenz der Römer. Von den neuzeitlichen Wachten und Triangulationspunkten existieren Darstellungen und Fotos. Die gründerzeitlichen Bauten sind gut dokumentiert, in Teilen heute noch erhalten und für bauliche Ergänzungen teilweise thematisch weitergeführt worden.

### 2.2.4 Heutige Bebauung

Die heutige Randbebauung übernimmt die Grundidee der Vorgängerbauten und strebt eine gewachsene, burgartige Bebauungsform an. Die in den letzten Jahren ausgeführten Bauten weisen allerdings kaum konzeptionelle Bezüge zur historischen Bebauungsform auf.

Durch die weitgehende Belegung des Gipfelplateaus hat die Bebauung ein Übergewicht eingenommen. Dieser Eindruck wird durch die teilweise raumgreifende Behandlung der Belagsflächen und die nicht angemessene Behandlung von Böschungen verstärkt. Die vielen unterschiedlichen Ausstattungselemente sowie die uneinheitliche Beleuchtung vermögen keine dem Ort angemessene Stimmung zu erzeugen. Der Rückbau des Wintergartens auf

der Südseite hat zu einer teilweisen Entlastung der Bebauungsdichte beigetragen und lässt so zwischenzeitlich verbaute Sichtbeziehungen vom Plateau nach Westen wieder zu.

### 2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Kat.-Nr. 1032 befindet sich im Eigentum der Hotel Uto Kulm AG, in welcher Giusep Fry alleine den Verwaltungsrat bildet. Die Stadt Zürich ist die Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 1031, WD8662 (Känzeli) und WD8434 (Standort Fahrtenerhebung).

### 2.2.6 Heutige Nutzung

Der Uetliberg und der Uto Kulm sind ein wichtiger Ausflugsort für Einheimische und Touristen.

Die Hotel Uto Kulm AG betreibt auf dem Uto Kulm ein Hotel mit Restaurant und bietet Räumlichkeiten für Seminare, Hochzeiten und andere Anlässe an.

### 2.2.7 Erschliessung und Parkierung

Der Uto Kulm ist von Ringlikon (Gemeinde Uitikon) über die Uetliberg- bzw. die Gratstrasse erschlossen. Für das Befahren dieser Strassen durch Motorfahrzeuge gilt derzeit ein Fahrverbot mit Ausnahmeregelung gemäss den Regierungsratsbeschlüssen (RRB) Nr. 2832 vom 29. Juli 1981 und Nr. 285 vom 26. Januar 1983. Das Bewilligungswesen obliegt der Kantonspolizei Zürich, soll nun aber über eine Verwaltungsvereinbarung an die Gemeinde Uitikon delegiert bzw. übertragen werden. Ein Rechtsgutachten hat gezeigt, dass die beiden genannten Regierungsratsbeschlüsse nicht der heute gültigen Kompetenzordnung entsprechen und sich daher eine Neuregelung aufdrängt. Im Gutachten wird klargestellt, dass die Standortgemeinden für das für Fahrbewilligungen nötige Bewilligungswesen auf den Uetliberg zuständig sind und nicht – wie in den Regierungsratsbeschlüssen vorgesehen – die Kantonspolizei.

Die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt mittels der Linie S10 der Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn (SZU) bis zur Station Uetliberg. Besucherinnen und Besucher des Uetlibergs können mit dem Auto bis zum Parkplatz Feldermoos an der Birmensdorferstrasse 12 in Uitikon-Waldegg fahren und anschliessend an der Bahnstation Uitikon-Waldegg auf die SZU umsteigen.

Gepäcktransporte für die Hotelgäste finden mit einem Elektromobil zwischen der Endstation der SZU und dem Uto Kulm statt. Ausser einem Abstellbereich für das Elektromobil sind auf dem Uto Kulm im Aussenbereich keine permanenten Parkierungsflächen vorhanden.

## 2.3 Planungs- und baurechtliche Situation

### 2.3.1 Nutzungsplanung

Gemäss dem aktuell geltenden Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen ist der Uto Kulm der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies bedeutet, dass bauliche Massnahmen ohne die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans nach den Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) im Sinne des Bauens ausserhalb der Bauzone beurteilt werden.

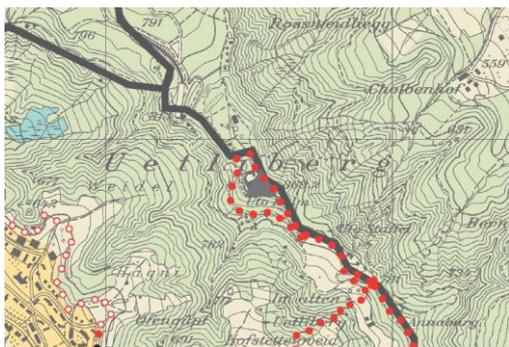
### 2.3.2 Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan

Im **kantonalen Richtplan** ist der Uetliberg als Ausflugsrestaurant mit Aussichtspunkt (Turm, Sporn, Känzeli) bezeichnet. Darüber hinaus wird unter den Massnahmen ausgeführt, dass für den Uto Kulm ein kantonaler Gestaltungsplan festzusetzen sei, der die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Ausenraums (Wanderweg, Ausflugsrestaurant, dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt, Erhaltung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenwelt, Waldpflegekonzept, archäologische Fundstätte, Einhaltung der Schutzziele des BLN-Gebiets) sichert, die zulässigen Bauten und Anlagen und deren Nutzung festlegt sowie die notwendigen verkehrlichen Regelungen (Fahrtenkontingent, Control-ling) trifft.



Der ganze Uetliberg ist überdies als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. Der Kanton erlässt für Landschaftsschutzgebiete von kantonalen Bedeutung Schutzverordnungen. Dies gilt auch für das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 Uetliberg/Albis (BLN-Objekt Nr. 1306 Albiskette-Reppischtal). Heute bestehen im BLN-Gebiet bereits die drei Schutzverordnungen Albispass, Stallikon und Türlersee sowie das Pflanzenschutzgebiet Uetliberg. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 wurde für die Erstellung der Schutzverordnungen in drei Teilbereiche unterteilt. Als erstes soll die Schutzverordnung für den Teil „Uetliberg Nord“ erarbeitet werden. Die öffentliche Auflage für die Schutzverordnung fand vom 11. November bis 10. Dezember 2015 statt. Die Festsetzung ist in der zweiten Hälfte 2016 geplant. Gemäss dem aktuellen Entwurf ist der Uto Kulm der Erholungszone VIB zugeteilt, in welcher alle Tätigkeiten, Nutzungen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben (unter anderem Lärm- und Lichtemissionen), bewilligungspflichtig sind. Eine Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Wert des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt wird und keine negativen Auswirkungen in angrenzenden Schutzzonen bestehen. Die Überlagerung mit dem Gestaltungsplan ist bereits eingeplant, weswegen keine Konflikte zwischen der Schutzverordnung und dem Gestaltungsplan absehbar sind.

Im aktuell gültigen **regionalen Richtplan** der Region Knonaueramt (RRB Nr. 1251/1998) betrifft den Gestaltungsplanperimeter die Festlegung eines bestehenden Fuss- und Wanderwegs. Der regionale Richtplan wird derzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Gemäss dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf sind ausser der Übertragung des Erholungsgebiets aus dem kantonalen Richtplan keine neuen Festlegungen im Bereich Uto Kulm zu erwarten. Da die Flächen für den Fuss- und Wanderweg im kantonalen Gestaltungsplan Uto Kulm gesichert werden, ist die Vereinbarkeit mit der regionalen Richtplanung gegeben.



Der **kommunale Gesamtplan Stallikon** (RRB Nr. 2973/1983) enthält keine kommunalen Festlegungen zum Gestaltungsplanperimeter.

### 2.3.3 Archäologie und Denkmalpflege

Der Uto Kulm ist mit einer archäologischen Zone überlagert. Archäologische Zonen sind Gebiete im Kanton Zürich, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde höchst wahrscheinlich sind. Damit mögliche archäologische Strukturen und Funde nicht durch Bauarbeiten verän-



dert oder gar für immer zerstört werden, sind Bauprojekte in archäologischen Zonen bewilligungspflichtig. Die zuständige Behörde der Standortgemeinde prüft die Baugesuche und leitet sie an den Kanton weiter, falls die geplanten Bauarbeiten eine archäologische Zone betreffen. Die Kantonsarchäologie entscheidet, ob eine Parzelle freigegeben wird, ob Sondierungen oder Vorkehrungen, wie ein begleiteter Aushub, nötig sind oder ob eine umfangreiche Untersuchung durchgeführt wird.

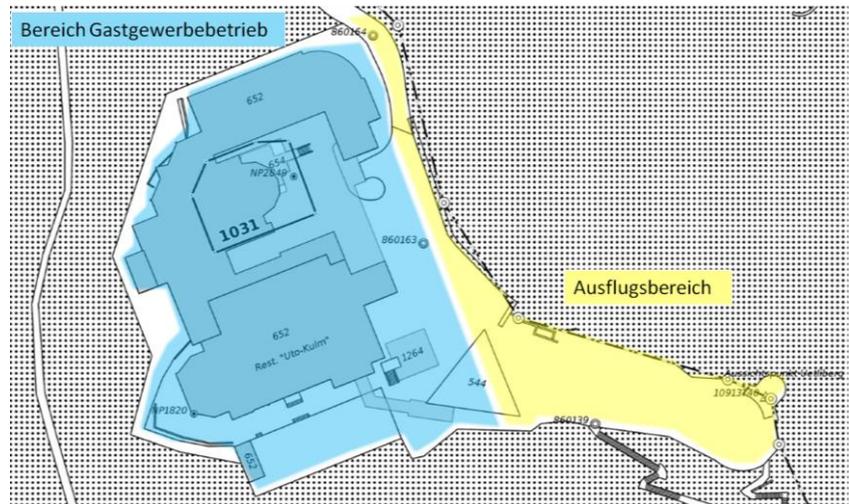
Der Standort der Uetliburg ist als Denkmalschutzobjekt vermerkt und im Rahmen einer privatrechtlichen Personaldienstbarkeit seit dem 20. Januar 1981 grundbuchlich gesichert.

### 3 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

#### 3.1 Grobkonzept

Auf dem Uto Kulm müssen sowohl die Öffentlichkeit (Erholung, Schutzobjekt) als auch der Gastgewerbebetrieb Raum haben. Die beiden Nutzungen sind soweit möglich zu entflechten. Dabei werden grundsätzlich die Bereiche Gastgewerbebetrieb und Ausflugsbereich unterschieden.

Mit der Ausscheidung von öffentlich zugänglichen Flächen wird dem Anspruch der Öffentlichkeit auf dem Uto Kulm Rechnung getragen. Mit dem Gestaltungsplan wird bestimmt, dass der Turm (gegebenenfalls gegen Gebühr), das Känzeli und die Wanderwege (Weg über den Uto Kulm sowie der Wanderweg zwischen



der Gratstrasse und dem Uto Kulm, sog. „mittlerer Weg“) jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich bzw. passierbar sein müssen. Dabei ist der Gestaltung dieses Raumes besondere Beachtung zu schenken, damit die Bevölkerung den öffentlichen Bereich klar erkennen kann.

Die zulässigen Bauten des Gastgewerbebetriebes und die Art der Nutzungen der einzelnen Bereiche werden definiert.

Die Anzahl der Fahrten auf den Uto Kulm wird begrenzt und kontrolliert.

Parallel zum Gestaltungsplan erfolgen die Regelungen der Rechte und Pflichten aller Beteiligten (Grundeigentümerin und Gemeinwesen) im sogenannten Nutzungsvertrag. Hier werden namentlich der Erwerb von Rechten sowie die angemessenen Kostenschlüssel geregelt.

#### 3.2 Allgemeine Bestimmungen

##### 3.2.1 Zu Art. 1 Zweck

Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 1092 vom 19. Juli 2006 (Nutzungskonzept Uto Kulm) sowie den ergänzenden Richtplaneintrag (kantonalen Richtplan) sind die Nutzungsansprüche der Öffentlichkeit an den Aussenraum und dessen Gestaltung sowie die Festlegung der betrieblichen Nutzungen auf dem Uto Kulm mit einem kantonalen Gestaltungsplan zu regeln.

##### 3.2.2 Zu Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

In den Gestaltungsplanperimeter werden einerseits das Grundstück der privaten Grundeigentümerin des Gastgewerbebetriebes Hotel Uto Kulm AG (Kat.-Nr. 1032, Stallikon), das Grundstück mit dem Wasserreservoir der Stadt Zürich (Kat.-Nr. 1031, Stallikon) und andererseits das Grundstück der Stadt Zürich (Kat.-Nr. WD8662, Zürich-Wiedikon) einbezogen.

Damit können, mit Ausnahme der Regelung der Zufahrtsbeschränkung für Fahrzeuge (Zähleinrichtung), alle erforderlichen Regelungen im Gestaltungsplanperimeter getroffen werden. Der Standort der Zähleinrichtung ist in Art. 19 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften festgelegt.

### 3.2.3 Zu Art. 3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten. Dies sind namentlich und insbesondere das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürichs sowie das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Waldgesetz.

### 3.2.4 Zu Art. 4 Nutzungsvertrag

Der Rechtserwerb, die Erstellung, der Betrieb und der Unterhalt der verschiedenen Anlagen der öffentlichen Nutzungen (Waldpflege, Verpflegungsmöglichkeit usw.) und der betrieblichen Nutzungen (Zufahrten, Zähleinrichtung Fahrten usw.) sowie die baulichen Umgestaltungsmassnahmen werden in einem Nutzungsvertrag geregelt. Dabei sind die jeweils angemessenen Kostenschlüssel festzulegen.

Dieser Vertrag kann im Rahmen der öffentlichen Auflage eingesehen werden und muss vor der Festsetzung vorliegen.

## 3.3 Öffentliche Nutzungen

### 3.3.1 Zu Art. 5 Öffentlich zugängliche Flächen

Im regionalen Richtplan ist der Fuss- und Wanderweg zum Uto Kulm festgelegt. Der Weg ist ohne Hartbelag eingetragen. Entsprechend dieser Festlegung wird im Gestaltungsplan verlangt, dass im öffentlich zugänglichen Bereich im Erneuerungsfall geprüft wird, ob die Bodenbeläge unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse unversiegelt und mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden können. Zudem soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Belagsflächen entstehen. Weiter ist in diesem Sinn anzustreben, dass bestehende asphaltierte Wegabschnitte längerfristig mit einem Naturbelag versehen werden. Dabei muss jedoch eine Interessenabwägung zwischen der Befahrbarkeit im Winter, den notwendigen Unterhaltsarbeiten bei einer Belagsänderung (Auswaschen), der Einpassung in die Landschaft und der Eignung des Belags für Fussgänger (im Sinne des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege) vorgenommen werden.

Der Rechtserwerb, der Unterhalt und die Kostenschlüssel werden im Nutzungsvertrag bzw. Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Mit der Festlegung der minimalen Durchgangsbreiten soll gesichert werden, dass zu jeder Zeit ein hindernisfreies Passieren von mehreren Personen möglich ist. Gemäss der Richtlinie „behindertengerechte Fusswegnetze“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Mai 2003) ist eine minimale Fusswegbreite von 1,8 m an Orten, an denen das Kreuzen mit Personen regelmässig vorkommt, zwingend. Bei Wegbreiten von 1,8 m können behinderte Menschen mit Hilfsmitteln ungehindert mit anderen Personen kreuzen. Infolge des teilweise hohen Besucheraufkommens auf dem Uto Kulm ist eine Vergrösserung der minimalen Durchgangsbreite gerechtfertigt. Die Mindestbreiten wurden aus dem ursprünglichen Gestaltungsplan übernommen. Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 wurde der Durchgang zwischen dem geplanten Kiosk, dem Panoramastein und dem Aussenrestaurant B als schmal und die Zugänglichkeit zu den Aussichtspunkten als erschwert beurteilt. In Anbetracht dessen, dass die Aussenflächen im Privateigentum der Hotel Uto Kulm AG stehen, wurde die damalige Regelung aber als angemessen bezeichnet. Da der Aussenrestaurantbereich A neu auf die Südseite der öffentlich zugänglichen Flächen verschoben wurde, ist nun ein direkter Weg von den Veloabstellplätzen zum Känzeli vorhanden.

Durch eine Verschiebung des Panoramasteins in den Bereich, der nicht durch eine gastgewerbliche Nutzung belegt werden darf, kann dessen Betrachtung zu jeder Zeit gewährleistet werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben mehrere Einwendende beantragt, dass der flache Wanderweg auf der Westflanke zwischen der Gratstrasse und dem Uto Kulm („mittlerer Weg“) als öffentlich zugängliche Fläche (gelb markiert) gelten solle. Dieser Weg ist Bestandteil des Netzes der Zürcher Wanderwege (Wanderroute Sihlbrugg Dorf – Uetliberg). Zudem soll der Weg im neuen regionalen Richtplan Zimmerberg als Wanderweg bezeichnet werden. Es besteht demnach ein erwiesenes öffentliches Interesse an der öffentlichen Zugänglichkeit. Im Sinne einer konsequenten Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben wird der „mittlere Weg“ demnach neu ebenfalls als öffentlich zugängliche Fläche (gelb markiert) ausgewiesen.

### 3.3.2 Zu Art. 6 Aussichtsbereich

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist bei den festgelegten Aussichtspunkten die Aussicht durch eine geeignete Waldpflege freizuhalten. Die Aussicht vom Uto Kulm soll im Bereich des Geländespornes gewährleistet werden. Eine durchgehende Entfernung der Bäume ist unerwünscht. Der Wald ist periodisch auszulichten resp. niederzuhalten („Sichtfenster“). Mit der Auslichtung der Bäume und Sträucher sollen gleichzeitig Waldgesellschaften mit hohem Naturschutzwert gefördert werden.

Die Regelung der Details bezüglich der Häufigkeit der Pflegeeingriffe und der Kostentragung erfolgt im Nutzungsvertrag. Die forstrechtlichen Bewilligungen sind zu koordinieren, da das Gemeindegebiet von Stallikon und Zürich betroffen ist. Gegenüber der ersten Gestaltungsplanvorlage wurde in den Bestimmungen ergänzt, dass jeder Holzschlag vorgängig vom Forstdienst angezeichnet werden muss. Dadurch wird gewährleistet, dass die Auslichtung unabhängig vom Nutzungsvertrag stets unter Einbezug der zuständigen forstlichen Stelle erfolgt.

### 3.3.3 Zu Art. 7 Aussichtsturm

Der Aussichtsturm ist ein wichtiges Wahrzeichen und soll der Öffentlichkeit grundsätzlich zugänglich sein. Er ist während der Betriebszeiten des Gastgewerbebetriebes offen zu halten, wobei eine vorübergehende Sperrung bei schlechter Witterung oder aus anderen Sicherheitsgründen möglich ist.

Die Betretung des Turms kann an eine Gebühr gebunden werden. Ursprünglich war im Rahmen des Nutzungsvertrags zwischen der Hotel Uto Kulm AG und dem Kanton bzw. den betroffenen Gemeinden vereinbart worden, dass die Nutzung des Turms für die Öffentlichkeit gebührenfrei sein soll, die öffentliche Hand sich dafür jedoch im Gegenzug finanziell am betrieblichen und baulichen Unterhalt zu beteiligen hat. Eine solche Regelung liess sich im Rahmen der Verhandlungen des überarbeiteten Gestaltungsplans nicht halten. Als Konsequenz daraus ergibt sich, dass für die Benützung des Turms eine Gebühr erhoben werden darf. Damit einhergehend fällt die finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand für den Unterhalt und allfällige bauliche Erneuerungsmassnahmen dahin.

### 3.3.4 Zu Art. 8 WC-Anlage

Für die WC-Anlage mit Zugang im Aussenbereich gilt dasselbe wie für den Aussichtsturm. Die Zugänglichkeit muss während der Öffnungszeiten des Gastgewerbebetriebes gewahrt sein, für die Benützung kann jedoch eine Gebühr verlangt werden.

Für die Frauen sind 4 WCs und für die Männer sind 2 WCs und 4 Pissoirs vorhanden.

### 3.3.5 Zu Art. 9 Kiosk

Neben der Rastmöglichkeit ohne Konsumationszwang ist ein Selbstbedienungsangebot sicherzustellen. Dazu werden zwei Baubereiche für einen Kiosk ausgeschieden. Es obliegt

der Betreiberin des Gastgewerbebetriebs zu entscheiden, welcher der beiden Baubereiche aus betrieblicher Sicht zweckmässiger ist. Sowohl ein Anbau an die bestehenden Gebäulichkeiten als auch ein Standort im Bereich des Aussichtsturms sind gestalterisch vertretbar. Die Missachtung des Waldabstands beider Baubereiche kann aufgrund der vorgegebenen Ausmasse aus forstlicher Sicht akzeptiert werden, da die Abstandsunterschreitung örtlich begrenzt ist und in der geplanten Form keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Waldbewirtschaftung und Walderhaltung zu erwarten sind.

Neben der Grundfläche wird neu auch die Gebäudehöhe geregelt. Sie lehnt sich an die Vorgaben für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG an.

### **3.4 Gastgewerbliche Nutzungen**

#### **3.4.1 Zu Art. 10 Nutzweise**

Die gastgewerblichen Nutzungen auf dem Uto Kulm sollen sich auf die klassischen Gastronomienutzungen wie das Restaurant, die Übernachtungsmöglichkeit sowie die Seminarnutzung, Wellness und dergleichen beschränken. Zudem sollen die Betriebsleiter-Wohnflächen und Flächen für Personalunterkünfte weiterhin bestehen können. Es ist aber nicht zulässig, die Gebäude komplett zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die Veranstaltungsmöglichkeiten beschränken sich in erster Linie auf die Innenbereiche der bestehenden Bauten. In einer begrenzten Anzahl von Fällen sind jedoch auch Veranstaltungen auf den Terrassen und dem Aussenrestaurantbereich B erlaubt. Die dafür geltenden Bedingungen sind in Art. 12 und Art. 13 der Gestaltungsplanvorschriften geregelt. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Rechtsmittelverfahren erscheint eine gewisse Bespielung der Aussenflächen mit einer Gastgewerbenutzung mit klaren Rahmenbedingungen trotz Lage im BLN-Objekt tragbar. Gemäss den Rechtsmittelentscheiden hat die im ursprünglichen Gestaltungsplan vorgesehene Ausdehnung der Nutzfläche nicht von vornherein eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dargestellt. Es ist entscheidend, dass die Planungsmassnahme auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Letztere verlangt eine angemessene Ausrichtung der zentralen Regelungselemente des Gestaltungsplans auf die öffentlichen Interessen. Unter Berücksichtigung der Schwere der Eingriffe in das BLN-Objekt sind die Bedürfnisse der Hotel Uto Kulm AG mit dem öffentlichen Interessen abzuwägen.

Obwohl die Neufassung des Gestaltungsplans nun keine bauliche Erweiterung der Nutzflächen mehr vorsieht, lässt sie eine temporäre Nutzung der Aussenflächen für Veranstaltungen zu. In diesem Sinn bestehen sowohl für die Betreiberin des Gastgewerbebetriebs als auch die Öffentlichkeit gewisse Einschränkungen und Möglichkeiten. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung der Aussenflächen gemäss nachfolgend erläuterten Bedingungen zu einer Beeinträchtigung des BLN-Objekts führt.

#### **3.4.2 Zu Art. 11 Bestehende Bauten und Anlagen**

Die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen ermöglichen einen angemessenen Gastgewerbebetrieb auf dem Uto Kulm. Zusätzliche bauliche Erweiterungen sind landschaftlich nicht erwünscht bzw. nicht landschaftsverträglich und kämen mit den Waldabstandsvorschriften in Konflikt. Aus diesem Grund werden keine Neubaubereiche oder wesentliche Erweiterungen zugelassen. Die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen sollen aber in Anlehnung an besitzstandsgeschützte Bauten ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 24c / Art. 37a RPG) behandelt werden. In diesem Sinn ist eine Umnutzung bzw. ein Umbau innerhalb des bestehenden Volumens für die gastgewerblichen Tätigkeiten zulässig (jedoch keine anderweitige Zweckänderung). Ebenso ist ein Abbruch und Neubau der rechtmässigen Bestandesbauten möglich, wenn die Bauten und Anlagen wieder an derselben Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen realisiert werden. Gewisse Abweichungen können bewilligt werden, wenn sie aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes zu einer besseren Lösung beitragen.

Eine gewisse unternehmerische Flexibilität wird zudem dadurch ermöglicht, dass in begründeten Ausnahmefällen eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig ist. Sie muss aus betrieblichen oder technischen Gründen notwendig sein und darf weder neue wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt noch einen verändernden Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild der bestehenden Baute haben. Eine zusätzliche Unterschreitung des Waldabstands ist ebenso untersagt. Möglich wäre demnach beispielsweise die unterirdische Vergrösserung eines Kühlraums für ein neues, grösseres Kühlgerät.

Ein Anbau für neue Sitzplätze für die Restauration hingegen kann nicht als betriebliche oder technische Notwendigkeit bezeichnet und somit nicht gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften bewilligt werden. Im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens obliegt die Aufgabe, die Notwendigkeit der Massnahme darzulegen, der Gesuchstellerin.

### 3.4.3 Zu Art. 12 Terrassen

Für den Ersatz und die Erweiterung der Sonnenstoren auf der Terrasse „La Bellezza“ wurde im Jahr 2000 eine Baubewilligung erteilt. Die damals bewilligte Sonnenschutzeinrichtung wurde sodann zu einem Wintergarten umfunktioniert, welcher per Ende 2014 wieder zurückgebaut wurde. Die Nutzung der Terrasse wäre im Sommer ohne Sonnenschutzeinrichtung stark eingeschränkt, weswegen eine Einrichtung, die sich gestalterisch in das Gesamtbild einfügt, zugelassen werden soll, während die erneute Errichtung eines Wintergartens durch das Verbot eines permanenten Witterungsschutzes verhindert wird. Aufgrund teilweise windiger Verhältnisse soll jedoch mittels einer transparenten und mobilen Windschutzeinrichtung auf der Westseite der Terrasse „La Bellezza“ im Bedarfsfall und temporär eine Schutzmöglichkeit aufgestellt werden können.

Die Terrassen können als offener Restaurationsbereich genutzt werden. Während einer eingeschränkten Zeitdauer von vier mal drei Wochen und zweimal eine Woche soll die Nutzung für Anlässe intensiviert werden können. Die besonderen Anlässe werden in zwei Kategorien unterteilt: Unter die dreiwöchigen Anlässe können beispielsweise ein Oktoberfest, ein Weihnachtsevent, eine 1. August-Feier und eine öffentlich zugängliche Veranstaltung im Frühling fallen. Bei diesen Veranstaltungen richten sich die Öffnungszeiten nach den regulären Betriebszeiten der SZU. Bei den einwöchigen Anlässen wird eher von einem speziellen Event, wie einem grösseren Hochzeitsfest, ausgegangen. Da an solchen Festen möglicherweise viele Hotelgäste teilnehmen, richten sich die täglichen Öffnungszeiten nach den geltenden Bestimmungen des Gastgewerbesgesetzes. Ein Transport der Gäste mit der SZU ist in diesen Fällen zumindest teilweise nicht notwendig.

Für die Anlässe gelten betreffend Dauer, Auf- und Abbau, Beleuchtung und Beschallung strenge Vorgaben. Mit den allgemeinen Einschränkungen zur Beleuchtung (Art. 17 GPV) und den konkreten Vorgaben zur Beschallung wird verhindert, dass einerseits eine störende Wirkung auf die Bewohnerschaft in der Umgebung und die Erholungssuchenden erfolgt. Andererseits muss insbesondere innerhalb des BLN-Gebiets darauf geachtet werden, dass die Flora und Fauna durch zusätzliche Störungen möglichst wenig beeinträchtigt wird. Eine Bewilligungspflicht besteht zwar nicht, jedoch müssen genannte Anlässe dem Gemeinderat Stallikon frühzeitig mit einem Gesamtkonzept angezeigt werden, damit dieser nötigenfalls einschreiten bzw. die allenfalls notwendigen polizeilichen Bewilligungen erteilen kann.

### 3.4.4 Zu Art. 13 Aussenrestaurant A

Die gastgewerbliche Aussennutzung ist für den Gastgewerbebetrieb von grosser Bedeutung. Es ergeben sich aber Konflikte mit den Erholungssuchenden. Deshalb wird eine örtlich klare Zuordnung der gastgewerblichen Nutzung vorgenommen. Im Aussenraum sind ausser Stühlen, Tischen und Sonnenschirmen keine Ausstattungselemente und feste Installationen zulässig. Die Aussenrestaurantbereiche werden so platziert, dass genügend Platz für die öffentliche Nutzung verbleibt.

An 10 nicht nacheinander folgenden Tagen kann das Aussenrestaurant A der öffentlichen Zugänglichkeit entzogen werden. An diesen Tagen können geschlossene Anlässe durchgeführt werden, welche mit einer temporären Einzäunung abgegrenzt werden können. Hierbei muss die Zugänglichkeit des Känzeli und der Wanderwege stets gewährleistet bleiben.

Die Personenzahl wird auf 300 beschränkt. Dadurch sollen einerseits die Auswirkungen auf Raum und Umwelt in einem vertretbaren Mass gehalten und andererseits die Aspekte des Brandschutzes gewährleistet werden. Auch bei diesen Anlässen ist es für eine allfällige Kontrolle unumgänglich, dass der Gemeinderat Stallikon frühzeitig, mindestens jedoch 7 Tage im Voraus, mit einem Veranstaltungsbeschrieb informiert wird.

#### 3.4.5 Zu Art. 14 Aussenrestaurant B

Der Aussenrestaurantbereich B unterscheidet sich vom Bereich A dadurch, dass dort keine Einrichtungen für Veranstaltungen erstellt bzw. keine geschlossenen Anlässe durchgeführt werden dürfen. Das Aufstellen von mobilen Ausstattungen und unüberdeckter Einrichtungen zum Ausschank sowie Markisen, Sonnenstoren und dergleichen sind aber möglich.

### 3.5 Gestaltung

#### 3.5.1 Zu Art. 15 Grundsatz

An dieser prominenten Lage sind erhöhte Gestaltungsanforderungen angebracht. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Arealüberbauung (§ 71 PBG). D.h., dass im Falle des Uto Kulm zu beurteilen sein wird, ob die Merkmale „Beziehung zur landschaftlichen Umgebung“, „kubische Gliederung“, „architektonischer Ausdruck der Gebäude“ und „Gestaltung der Freiflächen“ als besonders gut gelten. Zudem ist auf die vorhandenen kulturhistorischen Anlagen Rücksicht zu nehmen. Von den bestehenden Bauten und Anlagen erfüllen aus der Sicht der Baudirektion einige die Gestaltungsanforderungen nur knapp.

Gegenüber der ersten Gestaltungsplanversion wurde hinzugefügt, dass die Identität der Bauten und des Ortes gewahrt werden müssen. Die Bestimmung lehnt sich an Art. 42 RPV an. Gemäss dessen sind Änderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Durch die Ergänzung soll verhindert werden, dass bei einem allfälligen Abbruch und Neubau ein Projekt umgesetzt werden könnte, welches die ursprüngliche Gestalt der Bauten auf dem Uto Kulm ausser Acht lassen würde.

#### 3.5.2 Zu Art. 16 Umgebungsgestaltung

Die Aussichtsterrasse (Aussenraum auf dem Plateau, d.h. zwischen der Zufahrt der Garage und dem Känzeli) soll sich grundsätzlich möglichst offen und einheitlich präsentieren. Für die öffentlich zugänglichen Bereiche wird ein Belag mit einer ebenen Oberfläche bevorzugt.

Der gastgewerbliche Teil kann sich vom Bodenbelag des öffentlichen Bereiches unterscheiden. Der Aussenrestaurantbereich B kann mittels einer oder zwei Stufen leicht erhöht angelegt werden, sodass eine Trennung und damit eine klare Abgrenzung entsteht. Die behindertengerechte Zugänglichkeit muss jedoch gewährleistet sein.

Im Sinne der landschaftlichen Einpassung und des Naturschutzes soll schliesslich verhindert werden, dass standortfremde Pflanzen oder invasive Neophyten im Boden oder in Blumentrögen gepflanzt werden. Aus diesem Grund ist bei Neupflanzungen auf heimische und standortgerechte Pflanzen zu achten.

### 3.5.3 Zu Art. 17 Beleuchtung

Im Rahmen eines nachträglichen Baugesuchsverfahrens zur Turm- und Aussenbeleuchtung wurde im April 2015 ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) beantragt. Eine Delegation der ENHK hat am 12. Januar 2016 in Anwesenheit von Vertreterinnen und Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeinde Stallikon sowie der Baudirektion des Kantons Zürich eine Besichtigung nach Sonnenuntergang und in den Nachtstunden vor Ort besichtigt. Ebenso wurde die Fernwirkung an Standorten im Siedlungsgebiet der Gemeinden Stallikon und Wettswil a.A. sowie in der Stadt Zürich (Sechseläutenplatz) in Augenschein genommen. Das Gutachten der ENHK datiert schliesslich vom 2. Mai 2016 und kommt zum Schluss, dass das zur Beurteilung vorliegende Beleuchtungskonzept 2014 bezüglich seiner inszenierenden Massnahmen zu einer schweren Beeinträchtigung des BLN-Objekts Nr. 1306 führt. Die im Beleuchtungsplan 2014 eingezeichnete Beleuchtung der Aufenthaltsbereiche (Terrasse) und Zufahrtswege führt hingegen zu einer geringen Beeinträchtigung des BLN-Objekts. Die ENHK beantragt deshalb, das Baugesuch bezüglich der Turmbeleuchtung, der Baumanstrahlung und der Fassadenanstrahlung (inszenierende Beleuchtung) abzulehnen und nur bezüglich der Beleuchtung der Aufenthaltsbereiche und Zufahrtswege zu bewilligen. Zudem stellt die ENHK fest, dass die Beleuchtung auf dem Uto Kulm nur dann der nach Art. 6 NHG geforderten grösstmöglichen Schonung entspreche, wenn verschiedene Bedingungen und Auflagen (Einhalten der Empfehlungen der SIA-Norm 491, eine Koppelung an die Betriebszeiten der SZU, Beschränkung der Lichtemissionen der Weihnachtsbeleuchtung, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln) umgesetzt werden.

Aufgrund dieser Beurteilung erfolgte eine komplette Überarbeitung der Gestaltungsplanvorschriften zur Beleuchtung. Neu darf der Aussichtsturm mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet werden, eine inszenierende Beleuchtung des Aussichtsturms ist hingegen unzulässig. Die heute bestehende und baurechtlich bewilligte Sicherheitsbeleuchtung entspricht nicht der SIA-Norm Nr. 491. Die Leuchten sind sehr hell, es wird viel Licht abgestrahlt und die Leuchten sind nicht auf die sicherheitsrelevanten Aspekte ausgerichtet. Zur Schonung der geschützten Landschaft bzw. der Flora und Fauna auf dem Uetliberg sind beim Ersatz der bestehenden Sicherheitsbeleuchtung Beleuchtungselemente zu verwenden, welche die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen einhalten und insektenfreundlich sind (Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder LED-Leuchten). Da die Sicherheitsbeleuchtung nur dann benötigt wird, wenn der Turm für Besuchende geöffnet ist, wird deren Betrieb an die Öffnungszeiten des Turms gekoppelt.

Fassadenbeleuchtungen und anderen inszenierende Beleuchtungselemente (z. B. Baumbeleuchtung) werden in den Gestaltungsplanbestimmungen explizit ausgeschlossen. So können die Auswirkungen auf Raum und Umwelt so gering wie möglich gehalten werden. Somit kann im Aussenbereich lediglich eine Beleuchtung von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen erfolgen. Die Beleuchtungsmöglichkeiten werden dabei an strenge Regelungen geknüpft. Sie müssen aus Sicherheitsgründen benötigt werden, die Beleuchtungselemente müssen auf Wege und Plätze ausgerichtet sein und müssen tal- und himmelseitig eine Abschirmung aufweisen. Darüber hinaus müssen die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (u. a. SIA 491) angewendet und insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder LED-Leuchten) verwendet werden. Zur Verminderung einer Fernwirkung auf der Seite der Terrasse, wird eine Beleuchtung direkt an der Absturzsicherung ausgeschlossen.

Auf Antrag der Gemeinde Stallikon wird neu auch ein Absatz aufgenommen, der die Zulässigkeit einer Weihnachtsbeleuchtung regelt. Dabei wurden die Vorschriften basierend auf der Beurteilung der ENHK formuliert. So kann bereits im Gestaltungsplan ein Rahmen gesetzt werden, welcher für Weihnachtsbeleuchtungen gelten muss.

Schliesslich wird in Art. 17 Abs. 5 der Gestaltungsplanbestimmungen festgelegt, welche Betriebszeiten für die zulässigen Beleuchtungen gelten. Die Betriebszeiten der Beleuchtung werden dabei an die Betriebszeiten der SZU gekoppelt. So ist gewährleistet, dass so-

wohl am Morgen als auch am Abend ein Begehen des Wegs von der Endstation der SZU zum Uto Kulm (bzw. umgekehrt) mit Beleuchtung stattfinden kann, wenn ein Bahnbetrieb stattfindet.

Die allgemeinen Bedingungen bei der Beleuchtung (Abs. 3 und Abs. 5) beziehen sich sowohl auf permanente als auch temporäre Beleuchtungselemente im Aussenbereich. Vorschriften hinsichtlich der Beleuchtung in Art. 12 GPV (Terrassen) ist daher nicht notwendig.

Im Sinne der notwendigen Interessenabwägung ist nun davon auszugehen, dass mit den neuen Gestaltungsplanvorschriften eine geeignete Regelung getroffen wurde, welche die Beeinträchtigung des BLN-Objekts minimiert und die Beleuchtung auf ein tolerierbares Mass reduziert.

### **3.6 Erschliessung und Parkierung**

#### **3.6.1 Zu Art. 18 Veloabstellplätze**

Der Uto Kulm wird auch von Radfahrenden besucht, soll aber ab der Zufahrt zum Gastgewerbebetrieb velofrei sein. Die Radfahrenden sollen daher das Velo beim Zugangsbereich abstellen und von dort zu Fuss weiter gehen. So können allfällige Konflikte zwischen Radfahrenden, Wandernden und Gästen des Gewerbebetriebs vermieden werden. Zudem haben die Halter ihr Velo im Sichtbereich. Die Veloabstellplätze müssen gut gestaltet sein.

#### **3.6.2 Zu Art. 19 Motorfahrzeugverkehr**

In Art. 19 der Gestaltungsplanvorschriften wird zuerst geregelt, dass für das Befahren der Uetlibergstrasse bzw. der Gratstrasse von Ringlikon (Gemeinde Uitikon) bis zum Pfadiheim (Annaburg), unabhängig von weiteren Regelungen, das allgemeine Verkehrsregime gilt. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht ein Fahrverbot mit Ausnahmeregelungen gemäss zwei Regierungsratsbeschlüssen aus den Jahren 1981 und 1983. Demnach ist für Fahrten auf den Uto Kulm entweder eine generelle Bewilligung oder eine Tagesbewilligung erforderlich. Die Festlegung einer Sperrzeit für Fahrten ist nicht notwendig, da diese bereits im geltenden Verkehrsregime geregelt ist.

Gemäss dem Fahrkonzept von Giusep Fry, welches im Rahmen des ursprünglichen Gestaltungsplans erstellt worden ist, erfolgen pro Jahr rund 2060 Fahrten (1 Fahrt = Hin- und Rückfahrt) durch die Lieferanten des Gastgewerbebetriebes der Hotel Uto Kulm AG (Hausdienst 290 Fahrten, jedoch ohne Techniker und Installateure; Administration 135 Fahrten; Küche/Getränke 1635 Lieferungen). Weiter verfügt der Patentinhaber über eine generelle Bewilligung zum Befahren der Uetlibergstrasse (insgesamt sind in der Bewilligung 15 Fahrzeuge aufgeführt). Zulässig sind insgesamt 2 Fahrten (d.h. 2 Bergfahrten und 2 Talfahrten) pro Tag, was rund 750 Fahrten pro Jahr ergibt. Zudem werden pro Jahr für Fahrten zum Gastgewerbebetrieb rund 1500 Tagesbewilligungen ausgestellt. Dies ergibt insgesamt rund 4'250 Fahrten pro Jahr. Fahrten des Elektromobils sind nicht an dieses Fahrtenkontingent anzurechnen.

Die Lieferanten- und Beschäftigtenfahrten sind zwischen dem Grundeigentümer des Uto Kulms und der Stadt Zürich grundbuchlich beschränkt. Es dürfen nicht mehr als 73 Fahrten in der Woche erfolgen (d.h. 3796 Fahrten pro Jahr). Ausgenommen von der Dienstbarkeit sind Fahrten des Hoteldirektors, des Hotelbusses, Behindertentransporte und weitere Ausnahmen.

Aufgrund dieser Ausgangslage und dem Optimierungspotenzial – der Betreiber des Uto Kulm kann z.B. die heutigen Anlieferungen mit Sammeltransporten ab Parkplatz Feldermoos optimieren – wird eine Beschränkung der Fahrten auf 4000 pro Jahr festgelegt, sodass die Konflikte zwischen der Erholungsnutzung und dem Motorfahrzeugverkehr reduziert werden können.

Das Kontingent von 4000 Fahrten wurde im Rahmen der Rechtsmittelverfahren nicht als rechtsfehlerhaft bezeichnet, weswegen an dieser Zahl festgehalten wurde.

Da das Fahrtenkontingent auf den Gastgewerbebetrieb fokussiert werden soll bzw. da Fahrten von Notfallorganisationen oder ähnlichen Institutionen nicht der Hotel Uto Kulm AG angerechnet werden sollen, wird geregelt, welche Fahrten vom Kontingent ausgenommen sind. Darunter fallen gemäss Bestimmungen beispielsweise die Gepäck- und Behinderten-transporte mit dem Elektromobil zwischen der Endstation der SZU und dem Uto Kulm. Wird das Elektromobil also für andere Zwecke verwendet, müssen die Fahrten ebenfalls dem Kontingent angerechnet werden.

Die Beschränkung der 4000 Fahrten ist nur zweckmässig, wenn die Fahrten auch kontrolliert werden können. Aus diesem Grund ist eine geeignete Kontrollanlage zu errichten. In Absprache mit der Stadt Zürich und zur Gewährleistung einer unabhängigen Kontrolle wird die Kontrolleinrichtung auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD8434 der Stadt Zürich erstellt. Die technische Ausführung der Fahrtenenerhebung ist noch nicht abschliessend definiert. Aufgrund von ersten Abklärungen stehen eine Messschleife im Boden oder eine Videoüberwachung zur Diskussion. Die Zuständigkeiten und weitere organisatorische Aspekte werden im Nutzungsvertrag geregelt.

Aufgrund der Hinweise aus den Rechtsmittelverfahren wird neu in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten, welche Konsequenzen die Missachtung des Fahrtenkontingents auslöst und wie die Einhaltung des Kontingents bei einer Überschreitung künftig erreicht werden soll. Die Busse für die Überschreitung des Fahrtenlimits wird mit CHF 10000 so hoch angesetzt, dass sie auch eine Wirkung entfalten kann. Durch die zusätzliche Abgabe pro die Limite überschreitende Fahrt soll zudem verhindert werden, dass bei einer allfälligen Überschreitung trotz allem eine Minimierung der Fahrten angestrebt wird.

Weil die Zufahrtsmöglichkeiten auf den Uto Kulm beschränkt sind (in erster Linie Lieferanten), bedarf es keiner Autoabstellplätze auf dem Uto Kulm. Zudem soll aus landschaftlicher Sicht verhindert werden, dass der Uto Kulm permanent mit Fahrzeugen überstellt wird. Es wird somit festgelegt, dass im Freien keine permanenten Fahrzeugabstellplätze zulässig sind (ausser für das Elektromobil).

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Rechtsmittelverfahren wurde im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans die Zulässigkeit von Helikopterflügen gestrichen.

### **3.7 Umwelt**

#### 3.7.1 Zu Art. 20 Lärm

Es ist der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III massgebend, welcher gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

#### 3.7.2 Zu Art. 21 Entsorgung

Für die öffentliche Nutzung sind Abfallbehälter zur Verfügung zu stellen. Die Entsorgungseinrichtungen für den Gastgewerbebetrieb sind in die Bauten oder die permanenten Aussenrestaurantbereiche zu integrieren. Freistehende Einrichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und besonders gut zu gestalten.

### **3.8 Ergänzende Bestimmungen**

#### 3.8.1 Zu Art. 23 Umsetzung

Die Baubewilligungen werden gestützt auf Art. 25 RPG, § 309 ff PBG und die BVV behandelt. Die Baudirektion kann bei wichtigen Fragen die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zur Begutachtung auffordern.

Für Veränderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen sind baurechtliche Bewilligungen notwendig. Für grössere Veranstaltungen im Aussenbereich und für Feuerwerke



sind ebenfalls die entsprechenden Bewilligungen oder Meldungen erforderlich. Um Unklarheiten bezüglich der Bewilligungspflicht zu vermeiden, wird die Gemeinde Stallikon als beurteilende Stelle für die Bewilligungspflicht eingesetzt. Die Stadt Zürich ist fallweise anzuhören.

### 3.8.2 Zu Art. 24 Inkrafttreten

Nach der Festsetzung des Gestaltungsplanes tritt der Gestaltungsplan in Kraft, sobald der Festsetzungsbeschluss rechtskräftig geworden ist und das Inkrafttreten öffentlich bekannt gemacht worden ist. Das Datum der Inkraftsetzung wird durch die Baudirektion publiziert.

## 4 Auswirkungen und Interessenabwägung

### 4.1 Umweltauswirkungen

#### 4.1.1 Lärm

Bei den möglichen Veranstaltungen im Aussenbereich ist grundsätzlich mit einer Lärmbelastung für die Umwelt zu rechnen. Gemäss Aussage der Gemeinde Stallikon fanden im Laufe des Jahres 2015 verschiedene Party-Veranstaltungen im Aussenraum mit jeweils bis zu 1'400 Besuchern und einem Lärmstundenpegel von  $Leq\ 96 - 100\ dB(A)$  statt (Kategorien B bis D gemäss Schall- und Laserverordnung). Dabei hat sich gezeigt, dass solche Veranstaltungen offenkundig intensivere Auswirkungen auf Raum und Umwelt als erwartet haben. Aufgrund dieser Erkenntnis soll bereits in den Gestaltungsplanvorschriften eine maximale Beschallung vorgeschrieben werden, welche tiefer als die gemessenen Werte liegt. Durch diese Einschränkung der Beschallung kann gewährleistet werden, dass sowohl Tier als auch Mensch vor lästigen Einwirkungen geschont werden. Insbesondere durch die Regelung, dass die Schallpegeldifferenz „ $dB(C)$  minus  $dB(A)$ “ 12 Dezibel nicht überschreiten darf, kann schliesslich sichergestellt werden, dass tieffrequente Störungen in der Nachbarschaft vermieden werden.

#### 4.1.2 Abfälle

Das Bereitstellen von Abfallentsorgungsmöglichkeiten ist in den Gestaltungsplanvorschriften geregelt. Für die öffentlichen Nutzungen müssen genügend Abfallkübel bereit gestellt werden. Der betriebliche und bauliche Unterhalt der Entsorgungseinrichtungen (inkl. Leeren der Abfallkübel und Rückgabeeinrichtungen) obliegt gemäss dem Nutzungsvertrag der Hotel Uto Kulm AG. Aufgrund dieser Regelungen ist nicht mit von Abfällen ausgehenden, negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

#### 4.1.3 Neobiota

Einige der in die Schweiz eingeführte Tier- und Pflanzenarten breiten sich rasch aus und können heimische Arten verdrängen. Zudem gibt es verschiedene Problempflanzen, welche die Infrastruktur beschädigen oder gesundheitliche Probleme verursachen können. Für eine erfolgreiche Bekämpfung gilt es, Prioritäten zu setzen und langfristig zu planen. In diesem Sinn gibt der Gestaltungsplan vor, dass bei Neupflanzungen auf standortgerechte und heimische Pflanzen zu achten ist. Zusätzliche Bestimmungen werden als nicht notwendig erachtet, da die Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung (FrSV) vom 10. September 2008) bereits genügende Rahmenbedingungen vorgibt.

#### 4.1.4 Boden

Der Gestaltungsplan enthält keine Baufelder für Neubauten und lässt grundsätzlich keine baulichen Massnahmen zu, welche wesentliche Bodenbeanspruchungen mit sich bringen. Die baulichen Eingriffe in den Boden werden demnach minimiert. Allenfalls notwendige Auflagen betreffend Bodenschutz können im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren verfügt werden.

#### 4.1.5 Wald

In den beiden Rechtsmittelentscheiden (RRB Nr. 1056/2013; VB.2013.00748/750) wird festgehalten, dass der zwischenzeitlich wieder beseitigte Wintergarten-Baubereich einen Verstoss gegen das Waldgesetz (WaG) vom 4. Oktober 1991 dargestellt hat. Der überarbeitete Gestaltungsplan weist im Bereich der Terrasse keinen Baubereich mehr aus. Der Waldabstand wird aber nach wie vor im Rahmen der zulässigen Veranstaltungen und den Baubereichen des Kiosks tangiert. Aufgrund der Lage der Waldgrenze lässt sich der Bau-

bereich des Kiosks nicht ohne eine Missachtung des Waldabstands platzieren. Für den Kiosk besteht jedoch im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel Uto Kulm ein öffentliches Interesse. Die Interessenabwägung zwischen der Walderhaltung und des Kioskangebots zeigt nun, dass die Baubereiche so platziert werden konnten, dass keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten sind und die Walderhaltung nicht gefährdet ist. Der Baubereich unter dem Turm befindet sich nicht näher an der Waldgrenze als der bestehende Turm selbst und der Baubereich beim Gebäude weist einen Abstand von rund 9 m auf. In Anbetracht dessen, dass der Waldabstand durch die Bestandesbauten stärker missachtet wird, kann die Unterschreitung als geringfügig bezeichnet werden.

Die zulässigen Installationen und Einrichtungen für die Veranstaltungen fallen nicht unter den Gebäudebegriff und sind daher von der Einhaltung des Waldabstands nach § 262 PBG befreit. Trotzdem haben sie die Anforderungen des Forstpolizeirechts einzuhalten, sofern sie überhaupt der Bewilligungspflicht unterstellt sind. Aufgrund der gesetzten Rahmenbedingungen ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Veranstaltungen und deren Einrichtungen die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigen. In diesem Sinn können auch die forstpolizeirechtlichen Aspekte eingehalten werden.

#### **4.2 Nutzungsintensität und Bauten**

Den Rechtsmittelentscheiden ist zu entnehmen, dass die im ursprünglichen Gestaltungsplan vorgesehene Ausdehnung der Nutzfläche um insgesamt rund 20 % (seit 2002) nicht von vornherein eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dargestellt hätte.

Mit der Aufhebung des Baubereichs für den Wintergarten wird die Nutzflächenerweiterung verringert. Die beiden Aussenrestaurantbereiche, der Kiosk und auch die Veranstaltungsmöglichkeiten auf den Terrassen stellen zwar nach wie vor Nutzungserweiterungen dar, fallen aber weniger ins Gewicht. Dies wird auch im Urteil des Verwaltungsgerichts dahingehend bestätigt, als dass die Erweiterungen der Aussenrestaurantbereiche und des Kiosk mit 5 % beziffert wurden.

Mit dem Gestaltungsplan Uto Kulm können die gemäss kantonalem Richtplan erforderlichen Flächen und Einrichtungen für die allgemeine Erholungsnutzung gesichert werden. Die Ausstattung des stadtnahen Erholungsgebietes und Touristenanziehungspunktes ist angemessen. Neben den Einrichtungen für die beschauliche Erholungsnutzung werden im beschränkten Masse auch Nutzungen eines zeitgemässen Gastgewerbebetriebes zugelassen.

Der Umfang der Bauten wird abschliessend geregelt. Die baulichen Möglichkeiten lehnen sich an die Bestimmungen für besitzstandsgeschützte Bauten an.

Basierend auf den Änderungen gegenüber der ursprünglichen Gestaltungsplanversion kann der überarbeitete Gestaltungsplan nicht mehr als eine „unzulässige Kleinbauzone“ bezeichnet werden.

#### **4.3 Natur und Landschaft, BLN**

Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 wurde festgehalten, dass der Gestaltungsplan in zentralen Punkten einen erheblichen Eingriff in die Schutzziele des BLN-Objekts bewirkt hätte („Baubereich Süd“ mit den verglasten Restaurantbereichen und dem Fluchtsteg, Art. 11 Abs. 1 GP; Helikopterflüge, Art. 18 GP), gegen das WaG verstossen würde („Baubereich Süd“, Art. 11 Abs. 1 GP), keine ausreichende Grundlage für die geplanten Massnahmen dargestellt hätte (Turmbeleuchtung, Art. 15 GP) oder zu wenig bestimmt formuliert gewesen wäre (Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten betreffend Fahrtenkontingent, Art. 17 GP), nicht mit dem Richtplantext vereinbar gewesen wäre und gegen den bau- und planungsrechtlichen Schutz der Aussichtspunkte verstossen hätte (Helikopterflüge, Art. 18 GP).

Diese Rügen wurden im Rahmen der Überarbeitung korrigiert. Der ehemalige „Baubereich Süd“ wurde eliminiert und die Zulassung der Helikopterflüge wurde aus den Gestaltungsplanvorschriften entfernt. Die Beeinträchtigung des Waldes wurde gemäss obigen Ausführungen wesentlich verringert und eine Turmbeleuchtung wird neu ausgeschlossen (exkl. Sicherheitsbeleuchtung). Zudem wurden die Bestimmungen in Sachen Zufahrt ergänzt und der Schutz der Aussichtspunkte durch das Wegfallen der Helikopterflüge gewährleistet.

Die zulässigen Nutzungen und baulichen Möglichkeiten des überarbeiteten Gestaltungsplans weisen nach wie vor eine Auswirkung auf die geschützte Landschaft auf. Durch die Beseitigung des Wintergartens und die Tatsache, dass auf der Terrasse kein Baufeld mehr vorhanden ist, konnten die Auswirkungen aber wesentlich verringert werden.

#### **4.4 Interessenabwägung**

Gemäss den Rechtsmittelentscheiden kam der ursprüngliche Gestaltungsplan in wesentlichen Teilen der privaten Eigentümerschaft und der Betreiberin des Hotel-Restaurants zugute, da an der Legalisierung des gesamten Baubereichs Süd kein öffentliches Interesse bestanden hat.

Als Folge dieser Beurteilung wurde im Rahmen der Überarbeitung versucht, eine sachlich vertretbare Interessenabwägung vorzunehmen. Es sollten die Auswirkungen auf das BLN-Objekt minimiert, die Interessen der Erholungssuchenden angemessen umgesetzt und die Eigentumsrechte der Grundeigentümerschaft gewahrt werden. Es lässt sich feststellen, dass gegenüber der ursprünglichen Gestaltungsplanversion eine nicht unwesentliche Verbesserung hinsichtlich des BLN-Objekts erreicht werden konnte. Es besteht kein Baubereich mehr auf der Terrasse, es sind keine Helikopterflüge mehr zulässig, die Beleuchtungsmöglichkeiten wurden deutlich eingeschränkt und das Fahrtenkontingent wurde beibehalten. Für die Erholungssuchenden kann die öffentlich zugängliche Fläche nach wie vor gesichert werden. Bei der Benutzung des Aussichtsturms und der WC-Anlage muss hingegen die Gebührenerhebung der Grundeigentümerschaft hingenommen werden. Da die Öffentlichkeit in finanzieller Hinsicht aufgrund des Wegfallens der Beteiligung am Unterhalt und der Erneuerung aber gesamthaft nicht stärker belastet wird, kann dieser Umstand akzeptiert werden. Für die Sicherung des öffentlich zugänglichen Bereichs musste ein Kompromiss zulasten der Umwelt und der Raumplanung eingegangen werden, indem die Ausenflächen künftig mit zusätzlichen Nutzungen bespielt werden dürfen. Die Rahmenbedingungen für die zulässigen Veranstaltungen wurden jedoch so eng gesetzt, dass sich die Auswirkungen auf Raum und Umwelt in einem tolerierbaren Bereich bewegen. Zudem besteht betreffend der Veranstaltungen die Einschränkung des Fahrtenkontingents. Das bedeutet, dass zusätzliche Fahrten für Veranstaltungen nur möglich sind, wenn gleichzeitig andernorts eine Reduktion der Fahrten erfolgt. Schliesslich lässt sich anmerken, dass durch die konkreten Festlegungen hinsichtlich der Veranstaltungen sowohl für den Gastgewerbebetrieb als auch die Öffentlichkeit Rechtssicherheit erreicht werden kann. Es muss somit nicht mehr bei jedem Anlass über grundlegende Regelungen verhandelt werden und die maximalen Veranstaltungstage sind abschliessend definiert. Trotzdem überlässt der Gestaltungsplan der Grundeigentümerschaft nach wie vor eine angemessene betriebliche und gestalterische Flexibilität und schränkt sie somit nicht übermässig ein.

## 5 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

### 5.1 Zeitlicher Ablauf

2006 / 2007	Erarbeitung kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
März 2007	Anhörung der betroffenen Gemeinden und Regionen in Sachen kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
2. Mai – 30. Juni 2008	Öffentliche Auflage kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
28. Juni 2010	Kantonsratsbeschluss bezüglich Richtplanänderung (Uetliberg, Uto Kulm, als Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung)
12. Januar 2011	Genehmigung Anpassung kantonaler Richtplan durch Bundesrat
6. Februar 2012	Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans Uto Kulm durch die Baudirektion
25. September 2013	Regierungsratsbeschluss in Sachen kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm (Rückweisung an die Baudirektion)
21. August 2014	Urteil des Verwaltungsgerichts in Sachen kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm (Abweisung der Beschwerden; Bestätigung des Regierungsratsbeschlusses)
Dezember 2014	Wiederaufnahme Erarbeitung kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
Oktober - Dezember 2015	Anhörung und öffentliche Auflage überarbeiteter kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm
Ende 2016	Festsetzung überarbeiteter kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

### 5.2 Bericht zu den Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde zusammen mit dem Bericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 20. November 2015 bis 18. Januar 2016 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt 95 Einwendungsanträge von drei Gemeinden, einer regionalen Planungsgruppe, zwei politischen Parteien, einer Unternehmung, acht Vereinen, zwei Interessensgemeinschaften, einer Stiftung und mehreren Privatpersonen ein.

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen sind in einem separaten Bericht zusammengestellt.



## **6 Schlussbemerkungen**

Die Baudirektion hat den ursprünglichen kantonalen Gestaltungsplan Uto Kulm basierend auf den Erkenntnissen aus den Rechtsmittelverfahren überarbeitet. Die Grundeigentümerschaft wurde über den Anpassungsbedarf informiert und es wurden ihr verschiedene Einflussmöglichkeiten gewährt. Die betroffenen Gemeinden und Umweltorganisationen wurden frühzeitig über die Überarbeitung orientiert. Anmerkungen und Hinweise wurden nach Möglichkeit aufgenommen.

Die Baudirektion ist überzeugt, dass der überarbeitete Gestaltungsplan als ausgewogen bezeichnet werden kann und den verschiedenen Interessen gerecht wird. Sollte sich im weiteren Verlauf zeigen, dass der Gestaltungsplan in einem Rechtsmittelverfahren erneut als rechtswidrig beurteilt wird, wird eine Richtplananpassung (Aufheben der Festlegung des kantonalen Erholungsgebiets und den damit verbundenen Anweisungen) angestrebt werden müssen.



# **Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm**

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

## **Bericht zu den nicht berück- sichtigten Einwendungen**



Erstellung: 12. August 2016

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
T +41 43 259 30 22 | [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Verfahren.....	1
<b>2</b>	<b>Einwendungen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Allgemeines.....	2
2.1.1	Zuständigkeit / Interessenabwägung.....	2
2.1.2	Grundeigentum.....	2
2.1.3	Sichtbarkeit Fahrbewilligung.....	2
2.1.4	Anpassung GPS-Daten.....	3
2.2	Plan.....	3
2.3	Allgemeine Bestimmungen.....	5
2.3.1	Bestandteile und Geltungsbereich.....	5
2.3.2	Verhältnis zum übergeordneten Recht.....	5
2.3.3	Nutzungsvertrag.....	5
2.4	Öffentliche Nutzungen.....	5
2.4.1	Öffentlich zugängliche Flächen.....	5
2.4.2	Aussichtsbereich.....	7
2.4.3	Aussichtsturm.....	8
2.4.4	WC-Anlage.....	8
2.4.5	Kiosk.....	9
2.5	Gastgewerbliche Nutzungen.....	9
2.5.1	Nutzweise.....	9
2.5.2	Bestehende Bauten und Anlagen.....	10
2.5.3	Terrassen.....	11
2.5.4	Aussenrestaurantbereich A.....	13
2.5.5	Aussenrestaurantbereich B.....	14
2.6	Gestaltung.....	14
2.6.1	Grundsatz.....	14
2.6.2	Umgebungsgestaltung.....	14
2.6.3	Beleuchtung.....	15
2.7	Erschliessung und Parkierung.....	16
2.7.1	Veloabstellplätze.....	16
2.7.2	Motorfahrzeugverkehr.....	16
2.8	Umwelt.....	20
2.8.1	Lärm.....	20
2.8.2	Entsorgung.....	21

# **1 Einleitung**

## **1.1 Ausgangslage**

Der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die privaten und öffentlichen Nutzungen auf dem Uto Kulm. Der kantonale Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften, dem Situationsplan und dem Erläuterungsbericht.

## **1.2 Verfahren**

Bei der Aufstellung oder Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören (§ 7 Abs. 1 PBG). Zudem sind die Pläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann sich jedermann zur Gestaltungsplanvorlage äussern (§ 7 Abs. 2 PBG). Am 6. November 2015 hat die Baudirektion die öffentliche Auflage sowie die Anhörung verfügt (Verfügung Nr. 1975 / 15). Die öffentliche Auflage sowie die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger fanden vom 20. November 2015 bis 18. Januar 2016 statt.

Der Gestaltungsplan wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 20. November 2015 bis 18. Januar 2016 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt 95 Einwendungsanträge von drei Gemeinden, einer regionalen Planungsgruppe, zwei politischen Parteien, einer Unternehmung, acht Vereinen, zwei Interessensgemeinschaften, einer Stiftung und mehreren Privatpersonen ein. Soweit Anregungen und Einwendungen berücksichtigt wurden, sind sie in Form von Änderungen des Situationsplans, der Vorschriften und des Erläuterungsberichts in die Gestaltungsplanvorlage eingeflossen. Nicht eingegangen wurde auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht die Raumplanung bzw. den kantonalen Gestaltungsplan betreffen oder nicht Gegenstand des Gestaltungsplans sind. Nach Durchsicht der überarbeiteten Dokumente haben die Standortgemeinden Stallikon und Zürich ausdrücklich auf Einigungsverhandlungen gemäss § 84 Abs. 2 PBG verzichtet.

Nachfolgend wird dargelegt, ob und wie Einwendungen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

## 2 Einwendungen

Die Einwendungen werden ab Kap. 2.3 nach Reihenfolge der entsprechenden Kapitel in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) behandelt.

### 2.1 Allgemeines

#### 2.1.1 Zuständigkeit / Interessenabwägung

*Ein Einwendender beantragt, dass der kantonale Gestaltungsplan Uto Kulm zurückgewiesen wird und die Direktion der Justiz und des Innern mit der Neuerstellung betraut wird.*

Die Rückweisung bzw. die Änderung der Zuständigkeit wird vor allem damit begründet, dass die Baudirektion ausschliesslich die Interessen des Eigentümers berücksichtige. Der Einwendende geht davon aus, dass die Direktion der Justiz und des Innern aufgrund der Arbeitszuweisung wesentlich bessere Möglichkeiten besitzt, die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die Frage der Gewichtung von öffentlichen und privaten Interessen wird in den Rechtsmittelentscheiden zum ursprünglichen Gestaltungsplan Uto Kulm (festgesetzt am 6. Februar 2012) detailliert abgehandelt. Die Rechtsmittelinstanzen kamen zum Schluss, dass der Gestaltungsplan Uto Kulm in wesentlichen Teilen der privaten Grundeigentümerschaft zu Gute kam. Durch die Bereinigung der damals strittigen Punkte (u.a. Baubereich auf Terrasse, Beleuchtung des Aussichtsturms, Verkehrsregime, Helikopterflüge) und die Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Aussichtsplateaus, des Turms und der WC-Anlagen sowie des Kioskbetriebs konnte mit der Überarbeitung eine Vorlage erarbeitet werden, welche sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen ausgewogen berücksichtigt.

#### 2.1.2 Grundeigentum

*Ein Einwendender beantragt, dass sämtliche Flächen auf dem Uto Kulm, die nicht in unmittelbarer Nähe der Hotel- und Restaurantgebäude liegen, enteignet und in das Eigentum der Stadt Zürich übertragen werden.*

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

Durch den Richtplaneintrag, den kantonalen Gestaltungsplan und insbesondere mit dem Nutzungsvertrag werden die Anliegen und Anforderungen des Grundeigentümers und der Öffentlichkeit aufeinander abgestimmt. Der Öffentlichkeit wird ein attraktives Ausflugsrestaurant und Seminarhotel geboten. Es ist nicht die Aufgabe der Öffentlichkeit, einen Gastgewerbebetrieb zu betreiben.

Ungeachtet dessen hat der Kanton keine Handhabung, das Aussichtsplateau zu erwerben. Ob eine Enteignung zweck- und verhältnismässig wäre, scheint in Anbetracht der mehrheitlichen Einigung zwischen Grundeigentümer und Öffentlichkeit höchst fraglich.

#### 2.1.3 Sichtbarkeit Fahrbewilligung

*Ein Einwendender beantragt, dass jedes Fahrzeug, welches über eine Bewilligung zum Befahren der mit Fahrverbot belegten Waldstrassen verfügt, die Bewilligung sichtbar mitführen muss.*

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten. Diese Frage ist im Rahmen des allgemeinen Verkehrsregimes auf dem Uetliberg zu klären.

#### 2.1.4 Anpassung GPS-Daten

*Ein Einwender beantragt, dass das Fahrverbot auf den Uetliberg sowohl in Landeskarten als auch digitalen Karten (in Fahrzeugen) sichtbar gemacht werden muss.*

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten. Es kann aber festgehalten werden, dass im Rahmen einer Arbeitsgruppe zum allgemeinen Verkehrsregime auf dem Uetliberg erreicht werden konnte, dass in verschiedenen Navigationsprodukten keine Zufahrt zum Uto Kulm über Ringlikon angezeigt wird.

## 2.2 Plan

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die öffentlich zugängliche Fläche (gelb markiert) auf die Terrasse (rosa markiert) auszudehnen sei.*

Der Bau des Gast- und Kurhauses geht auf das Jahr 1839 zurück. Schon damals wurde eine Terrasse für die Gäste des Kurhauses erstellt. Die eigentliche touristische Erschliessung begann mit der Uetlibergbahn im Jahre 1875. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich sowohl der Tourismus als auch das Gasthaus weiter entwickelt. Die Begehbarkeit ist seit jeher für die Öffentlichkeit eingeschränkt. Das Problem mit der Rundumsicht wurde bereits 1894 mit dem Bau eines Aussichtsturms gelöst. Der Turm ermöglicht die uneingeschränkte Sicht in die Ferne.

Im Gestaltungsplan wird zwischen einem Bereich für den Gastgewerbebetrieb und einem öffentlich zugänglichen Bereich mit Ausflugsrestaurant unterschieden. Mit dieser Unterscheidung wird dem Anspruch der Öffentlichkeit auf möglichst freien Zugang und möglichst freie Benutzbarkeit des privaten Uto Kulm Rechnung getragen. Für die Bellezza- und Rondoterrasse wurde im Rahmen des Gestaltungsplans das Interesse des Gasthauses höher gewichtet als jenes der Öffentlichkeit.

Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 zum ursprünglichen Gestaltungsplan Uto Kulm (festgesetzt am 6. Februar 2012) ist schliesslich festgehalten, dass nirgends ein Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit eingetragen sei und auch nicht durchsetzbar sein dürfte, da die Aussicht auch von anderen Stellen her möglich ist.

*Ein Einwender beantragt, dass die öffentlich zugängliche Fläche (gelb markiert) nach Westen bis zum Aussenrestaurantbereich B (hellblau markiert) vergrössert wird.*

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die öffentlich zugängliche Fläche (gelb markiert) das ganze Plateau zwischen Abhang und Gebäude abdeckt.*

*Ein Einwender beantragt, dass der Aussenrestaurantbereich A (blau schraffiert) gestrichen wird.*

Der Gestaltungsplan nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung hinsichtlich der nutzbaren Flächen auf dem Uto Kulm vor. Die Bedürfnisse des Gastgewerbebetriebes sowie jene der Öffentlichkeit werden gebührend beachtet. Das Känzeli, Flächen auf dem Plateau sowie die Wanderwege sind frei zugänglich.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Durchgangsbreite für den Zugang der Wandernden und Besuchenden zum Känzeli auf mind. 4 m zu erhöhen sei. Der Umgang um den Triangulationspunkt sei zu jeder Zeit zu gewährleisten, ein Durchgang entlang der Waldgrenze sei sicherzustellen.*

Gemäss der Richtlinie „behindertengerechte Fusswegnetze“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Mai 2003) ist eine minimale Fusswegbreite von 1,8 m an Orten, an denen das Kreuzen mit Personen regelmässig vorkommt, zwingend. Bei Wegbreiten von 1,8 m können behinderte Menschen mit Hilfsmitteln ungehindert mit anderen Personen kreuzen. Infolge des teilweise hohen Besucheraufkommens auf dem Uto Kulm ist eine Vergrösserung der minimalen Durchgangsbreite gerechtfertigt. Die Mindestbreiten wurden aus dem ursprünglichen Gestaltungsplan (festgesetzt am 6. Februar 2012) übernommen. Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 wurde der Durchgang zwischen dem geplanten Kiosk, dem Panoramastein und dem Aussenrestaurant B als schmal und die Zugänglichkeit zu den Aussichtspunkten als erschwert beurteilt. In Anbetracht dessen, dass die Aussenflächen im Privateigentum der Hotel Uto Kulm AG stehen, wurde die damalige Regelung aber als angemessen bezeichnet.

Der Umgang um den Triangulationspunkt und der Durchgang entlang der Waldgrenze sind höchstens dann teilweise verhindert, wenn der Aussenrestaurantbereich A für geschlossene Anlässe genutzt werden darf (max. 10 Tage pro Jahr). Eine solche Einschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit wird als zumutbar erachtet, zumal das Känzeli und die Wanderwege stets erreichbar sein müssen.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass der Aussichtsbereich (schwarz schraffiert) bis zur Rotonda ausgedehnt wird.*

Da die Terrassen nicht als öffentlich zugängliche Bereiche gelten, ist in diesem Bereich aus öffentlicher Sicht auch kein Recht vorhanden, einen Aussichtsbereich festzulegen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Grundeigentümerschaft bzw. die Betreiberin des Gastgewerbebetriebs aus eigenen Stücken dafür sorgen wird, dass die Sicht von der Terrasse stets gewährleistet ist. Darüber hinaus kann die Sicht nach Südwesten über den Aussichtsturm sichergestellt werden.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass der Panoramastein am bisherigen Ort bleiben muss.*

Aus Sicht der Baudirektion soll sich der Panoramastein in demjenigen Bereich befinden, welcher für die Öffentlichkeit stets zugänglich ist. Dies ist am heutigen Standort nicht gewährleistet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Verschiebung des Steins zu einer wesentlichen Verfälschung des Panoramabildes führt.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Veloabstellplätze ausserhalb des öffentlich zugänglichen Bereichs angeordnet werden müssen oder der öffentlich zugängliche Bereich bei den Veloabstellplätzen vergrössert werden muss.*

Dieser Antrag wird sinngemäss berücksichtigt. Durch die Verschiebung der Veloabstellplätze nach Süden ist die Zugänglichkeit des gelb markierten Bereichs besser gewährleistet und weniger durch abgestellte Velos eingeschränkt.



## 2.3 Allgemeine Bestimmungen

### 2.3.1 Bestandteile und Geltungsbereich

*Ein Einwendender beantragt, dass entweder der Perimeter des Gestaltungsplans zu reduzieren sei oder dass zusätzliche Vorschriften zum Wanderweg zwischen der Gratstrasse und dem Uto Kulm, zum Denzlerweg, zum Meteorwasser, zur Pflege des Waldareals, zum Unterhalt der öffentlichen Bänke auf dem ganzen Gestaltungsplanareal und zur Pflege von Flächen im Südwesten des Uto Kulm aufgenommen werden.*

Der Gestaltungsplanperimeter wird in erster Linie durch die öffentlich zugänglichen Flächen sowie den Aussichtsbereich bestimmt. Die Festsetzungsvorlage weist den Wanderweg zwischen Gratstrasse und Uto Kulm nun ebenfalls als öffentlich zugängliche Fläche aus. Der Unterhalt des Wegs wird sodann im Nutzungsvertrag geregelt. Weitere Regelungen sind im Rahmen des Gestaltungsplans nicht angezeigt.

### 2.3.2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

*Ein Einwendender merkt an, dass das Verhältnis der Regeln des Gestaltungsplans und des übergeordneten Rechts (v.a. bezüglich des Verkehrsregimes) unklar und gesetzeswidrig sei und daher zu überarbeiten sei.*

Das allgemeine Verkehrsregime auf dem Uetliberg (heute Fahrverbot mit Ausnahmeregelung gemäss RRB Nr. 2832 vom 29. Juli 1981 und Nr. 285 vom 26. Januar 1983) und die Fahrtenkontingentierung gemäss Gestaltungsplan stehen nicht im Widerspruch. Die RRB regeln in erster Linie das Fahrverbot auf dem ganzen Uetliberg, die Ausnahmemöglichkeiten und unter anderem die Anzahl Fahrten der Eigentümer der Gastgewerbebetriebe. Das Fahrtenkontingent ist eine darüber hinausgehende Limitierung der Fahrtenzahl im Gestaltungsplanperimeter. Einerseits wird dadurch die Anzahl der ausnahmeberechtigten Transport-Fahrten von ausserhalb des Fahrverbots beschränkt und andererseits wird auch vermieden, dass beispielsweise übermässige Fahrten zwischen der Endstation der SZU und dem Uto Kulm stattfinden.

### 2.3.3 Nutzungsvertrag

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Anpassungen oder Abänderungen des Nutzungsvertrags jeweils öffentlich aufzulegen seien.*

Der Nutzungsvertrag wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans nur der Vollständigkeit halber für jeden zugänglich gemacht. Er ist nicht eigentlicher Bestandteil der öffentlichen Auflage. Er wird schliesslich im gegenseitigen Einverständnis durch die Vertragsparteien unterzeichnet. Es besteht weder ein Anspruch noch eine rechtliche Grundlage für eine öffentliche Auflage des Vertrags.

## 2.4 Öffentliche Nutzungen

### 2.4.1 Öffentlich zugängliche Flächen

*Ein Einwendender beantragt, dass die südöstliche Verbindung zwischen den beiden steilen Wegen auf dem Kulm freizuhalten sei.*

Der Durchgang entlang der Waldgrenze zwischen den beiden steilen Wanderwegen ist höchstens dann teilweise verhindert, wenn der Aussenrestaurantbereich A für geschlossene Anlässe genutzt werden darf (max. 10 Tage pro Jahr). Eine solche Einschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit wird als zumutbar erachtet.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Breite der öffentlich zugänglichen Flächen im Bereich der Fahrradabstellplätze auf mindestens 6 m zu vergrössern oder die Fahrradabstellplätze an einen anderen Ort zu verlegen seien.*

Der Standort der Veloabstellplätze wird soweit nach Süden verschoben, dass weniger Platzprobleme im Bereich der öffentlich zugänglichen Flächen entstehen.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass alle Aussenräume unversiegelt und versickerungsfähig zu belassen seien und alle Beläge mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden müssen.*

Die überarbeiteten Gestaltungsplanbestimmungen legen fest, dass im Erneuerungsfall zu prüfen sei, ob die Bodenbeläge im öffentlich zugänglichen Bereich unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse unversiegelt und mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden können. Dabei ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Belagsflächen zu achten.

Bei dieser Formulierung werden die betrieblichen Bedürfnisse berücksichtigt. Nichts desto trotz besteht aber mit dieser Bestimmung das Ziel, die Aussenräume unversiegelt zu belassen bzw. im Erneuerungsfall zu entsiegeln. In diesem Sinn gilt die Einwendung als sinngemäss berücksichtigt.

*Ein Einwendender merkt an, dass die Oberflächenbeschreibung „unversiegelt“ zu unklar sei und geändert werden müsse.*

Von Bodenversiegelung spricht man, wenn der Erdboden mit praktisch undurchlässigen Materialien abgedeckt wird. Bei einer unversiegelten Belagsoberfläche kann das anfallende Oberflächenwasser (wie zum Beispiel Regenwasser) demnach ungehindert durch den Belag durchsickern und dem Erdreich zugeführt werden. Der Begriff „unversiegelt“ findet Anwendung bei der Beschreibung von Erdbodenoberflächen und kann als ausreichend definiert bezeichnet werden.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Bodenbeläge im öffentlich zugänglichen Bereich ein-schliesslich des Aussenrestaurantbereichs A unversiegelt und mit standortgerechten Materialien ausgeführt werden müssen*

Der Aussenrestaurantbereich A ist Teil der öffentlich zugänglichen Fläche bzw. stellt eine Überlagerung der öffentlich zugänglichen Fläche dar. Eine explizite Erwähnung des Aussenrestaurantbereichs A ist demnach im Zusammenhang mit den Belagsflächen nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass ein einheitliches Erscheinungsbild der Belagsflächen anzustreben bzw. vorzuschreiben sei.*

Die Einwendung wird berücksichtigt, indem die Bestimmung (Art. 5 Abs. 2 GPV) mit dem Satz ergänzt wird, dass auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten sei.

*Ein Einwendender beantragt, dass Art. 5 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen zu streichen sei.*

Gemäss dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) ist bei Wanderwegen auf eine Eignung des Belags zu achten. In diesem Sinn ist bei befestigten Wegabschnitten grundsätzlich eine Entsiegelung anzustreben. Andererseits sprechen die Befahrbarkeit im Winter und der Aufwand für Unterhaltsarbeiten für eine versiegelte Oberfläche des steilen Wegabschnitts. In diesem Sinn ist eine Gestaltungsplanbestimmung notwendig, welche im Sanierungsfall eine Interessenabwägung zwischen verschiedenen Belagsarten vorschreibt.



*Ein Einwendender beantragt, dass die versiegelten Flächen umgehend, und mehrere Einwendende beantragen, dass die versiegelten Flächen innerhalb von zwei Jahren zu entsiegeln seien.*

Gemäss FWG ist wenn immer möglich ein Naturbelag anzustreben. Bei Einbringung von Hartbelag muss auf einem längeren Abschnitt eines Wanderwegs (Richtmass > 100 Meter) Ersatz für diesen angeboten werden. Der fragliche Wegabschnitt weist eine nur unwesentlich längere Distanz auf und mit dem sogenannten „mittleren Weg“ besteht im Wanderwegnetz eine unversiegelte Alternative. Zudem weist der betroffene Wegabschnitt relativ grosse Neigungen auf, was im Falle einer unversiegelten Oberfläche zu einer Auswaschung bzw. zu einem sehr hohen Unterhalt führt. Weiter ist im Winter eine Schneeräumung bei unversiegelten Wegen nicht möglich. Der Gastgewerbebetrieb ist aber auf einen geräumten Zufahrtsweg angewiesen.

Aus diesem Grund und zusammen mit der Tatsache, dass der Uto Kulm zu einem grossen Teil von „Sonntags-Ausflüglern“ und nicht nur von Wanderern im eigentlichen Sinne besucht wird, ist eine Vorschrift zur Beseitigung der versiegelten Flächen innert einer gewissen Frist nicht gerechtfertigt.

*Ein Einwendender beantragt, dass bei Sanierungsbedarf des asphaltierten Wegabschnitts dieser wieder mit einem Naturbelag herzustellen sei.*

Gemäss oben genannten Argumenten sprechen im vorliegenden Fall verschiedene Punkte für eine versiegelte Fläche bzw. gegen einen Naturbelag des fraglichen Wegabschnitts. Die Gewichtung dieser Argumente ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht notwendig und kann im Baubewilligungsverfahren erfolgen. In diesem Sinn ist die Festlegung ausreichend, dass die Wiederherstellung eines Naturbelags zu prüfen und – falls verhältnismässig – zu realisieren sei.

#### 2.4.2 Aussichtsbereich

*Ein Einwendender beantragt, dass eine Aussage über die Pflege des Waldareals aufzunehmen sei.*

Die Pflege des Walds ist ausreichend in den eidgenössischen und kantonalen Gesetzen geregelt. Eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan ist demnach nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass für die Sicherung des Aussichtsschutzes eine maximale Baumhöhe auf dem Niveau der heutigen Aussichtsfläche auf 871 m.ü.M. festzulegen sei.*

Eine solche Regelung würde bedeuten, dass Bäume, welche die Höhenbeschränkung missachten, gekappt oder gefällt werden müssten. Um den Uto Kulm bzw. im Aussichtsbereich gemäss Situationsplan dürften demnach keine höheren Bäume mehr stehen. Dies entspricht nicht dem geforderten Bild einer bewaldeten Kulisse. Zudem ist gemäss § 10 des kantonalen Waldgesetzes das Niederhalten von Bäumen grundsätzlich unzulässig. Nur bei wichtigen Gründen kann ein Niederhalten zugelassen werden. Im vorliegenden Fall bestehen keine wichtigen Gründe. Der Antrag kann daher nicht berücksichtigt werden.

*Ein Einwendender beantragt folgende Änderung von Art. 6 GPV: «Der Wald ist zur Gewährleistung der Aussicht periodisch auszulichten. Dabei ist das aus der Ferne bedeutende Bild einer bewaldeten Kulisse zu erhalten. Um das aus der Ferne bedeutsame Bild einer bewaldeten Kulisse zu erhalten, sind hierzu einzelne Sichtfenster zulässig. Jeder Holzschlag muss vorgängig vom zuständigen Forstdienst angezeichnet werden und wird vom jeweiligen Grundbesitzenden ausgeführt».*

Im Nutzungsvertrag verpflichten sich die Stadt Zürich sowie die Hotel Uto Kulm AG, jeweils in ihrem Perimeter das Waldareal im Aussichtsbereich auf eigene Kosten zu bewirtschaften und



periodisch (etwa alle 10 Jahre, im Rahmen der üblichen forstlichen Bewirtschaftung) so auszulichten, dass die Fernsicht im Aussichtsbereich im Umfang von ausreichenden Sichtfenstern gewährleistet bleibt. Die Einwendung wird demnach sinngemäss berücksichtigt.

#### 2.4.3 Aussichtsturm

*Mehrere Einwendende beantragten, dass die Vorschriften dahingehend ergänzt werden, dass ein regelmässiger Unterhalt des Turms vom Eigentümer sichergestellt werden muss.*

Es ist bereits in § 228 PBG geregelt, dass Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu unterhalten seien. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden. Eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan zum Unterhalt des Turms ist demnach nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass Art. 7 GPV gestrichen oder soweit angepasst wird, dass der Aussichtsturm nicht ganzjährig öffentlich zugänglich sein muss.*

*Mehrere Einwendende beantragen, dass für die Nutzung des Turms keine Gebühren erhoben werden dürfen.*

Im kantonalen Richtplan ist der Turm explizit erwähnt. Im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans ist demnach die öffentliche Zugänglichkeit des Turms soweit als möglich zu gewährleisten. Die GPV lassen eine Sperrung des Turms aus Sicherheitsgründen zu. Ansonsten muss der Turm für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die GPV bewirkt keine unverhältnismässige Einschränkung für die Hotel Uto Kulm AG, zumal sie die Erhebung einer Gebühr für die Benützung des Turms nicht explizit ausschliesst.

Im ursprünglichen Gestaltungsplan (festgesetzt am 6. Februar 2012) wurde der kostenlose Zugang auf den Turm festgeschrieben. In Kompensation dafür wurde von kantonalen und kommunaler Seite ein Beitrag an den Unterhalt versprochen (Nutzungsvertrag). Eine solche Vereinbarung konnte im Rahmen der Überarbeitung nicht beibehalten werden. Der kostenlose Zugang auf den Turm lässt sich aber nur rechtfertigen, wenn als Gegenleistung von Seiten der Öffentlichkeit ein Beitrag an den Unterhalt geleistet wird. Weil keine solche Unterhaltszahlung festgelegt wird, besteht keine übergeordnete Legitimation für eine kostenlose Zugänglichkeit zum Aussichtsturm.

#### 2.4.4 WC-Anlage

*Ein Einwendender beantragt, dass der Artikel 8 gestrichen oder soweit angepasst wird, dass die WC-Anlage nicht ganzjährig öffentlich zugänglich sein muss.*

Gemäss kantonalem Richtplan sollen mit dem GP die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraums gesichert werden. Zudem sind gemäss kantonalem Richtplan kantonale Erholungsgebiete nötigenfalls mit WC-Anlagen auszustatten. Für die Nutzung des Aussenraums ist die Möglichkeit zur Nutzung einer WC-Anlage wesentlich. Zudem ist es aufgrund des hohen Besucheraufkommens angezeigt, dass eine WC-Anlage vorhanden ist. Die GP-Vorschrift bewirkt keine unverhältnismässige Einschränkung für die Hotel Uto Kulm AG, zumal sie die Erhebung einer Gebühr für die Benützung der WC-Anlage nicht explizit ausschliesst.

*Ein Einwendender beantragt, dass ein behindertengerechtes WC zur Verfügung stehen muss.*

Für mobilitätsbehinderte Menschen ist im Gasthaus eine entsprechende WC-Anlage vorhanden. Die Anpassung der bestehenden unterirdisch angelegten WC-Anlage würde in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand stehen.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die WC-Anlage gebührenfrei zugänglich sein muss.*

Im ursprünglichen Gestaltungsplan (festgesetzt am 6. Februar 2012) wurde der kostenlose Zugang zur WC-Anlage festgeschrieben. In Kompensation dafür wurde von kantonaler und kommunaler Seite ein Beitrag an den Unterhalt versprochen (Nutzungsvertrag). Eine solche Vereinbarung konnte im Rahmen der Überarbeitung nicht beibehalten werden. Der kostenlose Zugang zur WC-Anlage lässt sich aber nur rechtfertigen, wenn als Gegenleistung von Seiten der Öffentlichkeit ein Beitrag an den Unterhalt geleistet wird. Weil keine solche Unterhaltszahlung festgelegt wird, besteht keine übergeordnete Legitimation für eine kostenlose Zugänglichkeit zur WC-Anlage.

#### 2.4.5 Kiosk

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Art. 9 zu streichen sei bzw. dass keine Baufelder für eine Kioskbaute ausgeschieden werden dürfen.*

Im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. August 2014 zum ursprünglichen Gestaltungsplan (festgesetzt am 6. Februar 2012) ist festgehalten, dass der Schluss des Regierungsrats vertretbar sei, dass die im damaligen Gestaltungsplan vorgesehene Ausdehnung der Nutzfläche um insgesamt 20% (seit 2002) nicht zum vornherein eine Umgehung von Art. 24 ff. des Raumplanungsgesetzes (RPG) darstelle und dass im Rahmen der Prüfung der einzelnen Gestaltungsplanbestimmungen zu untersuchen sei, ob die Planungsmassnahme auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruhe. Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 wird Art. 9 GPV nicht als rechtswidrig bezeichnet oder zur Korrektur zurückgewiesen.

In diesem Sinn ist die Ausscheidung eines Baubereichs für den Kiosk als mit dem übergeordneten Recht vereinbar zu bezeichnen.

Mit dem Kiosk soll im Übrigen ein Angebot geschaffen werden, welches auf die Ansprüche und Bedürfnisse der Erholungssuchenden, Wanderer und Tagesausflügler zugeschnitten ist. Dass der Kiosk jederzeit einfache und preisgünstige Angebote zur Verfügung stellt, ist im Nutzungsvertrag geregelt. Gemäss dem oben genannten Regierungsratsbeschluss liegt das öffentliche Interesse in einer von der Hotel Uto Kulm AG bereitgestellten Infrastruktur für Ausflüglerinnen und Ausflügler sowie in einer einfachen Verpflegungsmöglichkeit.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Erlaubnis zur Erstellung eines Kiosks mit der Bedingung verknüpft werden müsse, dass bei einem Bau des Kiosks die kostenlose Benützung der WC-Anlagen und des Turms zugestanden wird.*

Eine inhaltliche Verknüpfung von Kiosk und WC-Anlagen / Turm entbehrt einer Grundlage. Für die Forderung zum Verbot einer Gebührenerhebung besteht einerseits keine Legitimation und andererseits besteht ein öffentliches Interesse an einem einfachen und preisgünstigen Verpflegungsangebot auf dem Uto Kulm.

## 2.5 Gastgewerbliche Nutzungen

### 2.5.1 Nutzweise

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Veranstaltungen nur innerhalb der Bauten durchgeführt werden dürfen.*

Der Gestaltungsplan nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung vor. Die Bedürfnisse des Gastgewerbebetriebs für eine Bespielung der Aussenflächen wie auch die der Öffentlichkeit werden gebührend beachtet. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.



*Ein Einwendender beantragt, dass die zulässigen Nutzungen mit Wellnessbetrieb, Personalzimmer, Personalwohnungen sowie Altersresidenz ergänzt werden.*

Die Nutzung der bestehenden Gebäudeflächen für Wellness oder eine Personalunterkunft stellt gegenüber dem Hotelbetrieb keine wesentliche Änderung dar. In diesem Sinn kann dieser Teil der Einwendung berücksichtigt werden. Hingegen würde die Umnutzung der bestehenden Bauten für eine Altersresidenz dem Ziel des kantonalen Richtplans widersprechen, wonach auf dem Uto Kulm in erster Linie ein Ausflugsrestaurant sowie ein dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt vorhanden sein sollen.

*Ein Einwendender beantragt, dass auch im hellbau markierten Bereich (= Aussenrestaurantbereich B) Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen.*

Der Gestaltungsplan nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung vor. Mit der Terrasse sowie dem Aussenrestaurantbereich A bestehen genügend grosse Flächen für eine Zusatznutzung im Aussenraum.

## 2.5.2 Bestehende Bauten und Anlagen

*Mehrere Einwendende beantragen folgende Umformulierung von Art. 11 Abs. 1 GPV: Die rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen können nach Massgabe von Art. 10 Abs. 1 innerhalb der bestehenden einzelnen Gebäudevolumina umgenutzt und umgebaut werden.*

Die beantragte Umformulierung bringt gegenüber der aufgelegten Version keine zusätzlichen Erkenntnisse. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

*Ein Einwendender beantragt, dass das Realisieren einer Wohnnutzung explizit ausgeschlossen wird.*

Das Realisieren einer Wohnnutzung muss nicht explizit ausgeschlossen werden. Da die Nutzung auf den Gastgewerbebetrieb beschränkt ist, ist eine Umnutzung zu Wohnen ohnehin nicht gegeben.

*Ein Einwendender beantragt, dass das „schöne alte Gebäude“ unter Denkmalschutz gestellt wird und kein Abbruch zugelassen wird.*

Die Gebäude auf dem Uto Kulm stehen nicht unter kantonalem Denkmalschutz und sind auch auf kommunaler Ebene nicht inventarisiert. Aus diesem Grund sind keine Grundlagen vorhanden, welche einen Schutz der Gebäude rechtfertigen könnten. Die Einwendung wird demnach nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Art. 11 Abs. 2 (Möglichkeit zum Abbruch und Wiederaufbau) gestrichen wird.*

*Mehrere Einwendende beantragen, dass keine Erweiterungen der bestehenden Bauten zugelassen werden dürfen oder lediglich solche, die den Aussenraum gänzlich unverändert belassen.*

Gemäss derzeitigem Stand werden die Gebäude auf dem Uto Kulm nach Art. 24c bzw. Art. 37a RPG beurteilt. Die Bauten sind demnach in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und können mit einer Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Es ist nicht angezeigt, dass die baulichen Möglichkeiten an den bestehenden Gebäuden auf dem Uto Kulm durch den Gestaltungsplan stärker eingeschränkt werden, als dies bei einer Beurteilung nach Art. 24c bzw. Art. 37a RPG der Fall wäre.



In diesem Sinn lassen die GPV in Analogie zu den geltenden Regelungen bei besitzstandsgeschützten Bauten einen Abbruch / Neubau sowie in begründeten Fällen geringfügige Erweiterungen zu. Es lässt sich aber festhalten, dass die GPV gegenüber einer Beurteilung nach Art. 24c bzw. 37a RPG keine zusätzlichen Handlungsspielräume eröffnen.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass in einem neuen Absatz für alle Aussenbereiche (unabhängig von den Veranstaltungen) Regelungen zu den Öffnungszeiten, zur Beschallung und zur Nachtruhe erlassen werden.*

Die Öffnungszeiten und Beschallungsmöglichkeiten des Gastgewerbebetriebs richten sich nach den geltenden Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bzw. der Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon. Eine Regelung im Gestaltungsplan ist weder notwendig noch möglich.

### 2.5.3 Terrassen

*Mehrere Einwendende beantragen, dass im Aussenbereich keine Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen.*

*Mehrere Einwendende beantragen, dass auf der Terrasse La Bellezza keine temporären Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.*

Der Gestaltungsplan nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung vor. Die Bedürfnisse des Gastgewerbebetriebs für eine Bespielung der Aussenflächen wie auch die der Öffentlichkeit werden gebührend beachtet. Die Nutzung der Aussenbereiche für Veranstaltungen wird soweit eingeschränkt (Zeitdauer, Aufbau, Öffnungszeiten, Beschallung, Beleuchtung), dass die Auswirkungen auf Raum und Umwelt nicht übermässig werden. Da die allfälligen Transportfahrten für die Events (v.a. Materiallieferungen für temporäre Bauten und Anlagen) ins Fahrtenkontingent eingerechnet werden, besteht eine zusätzliche Beschränkung.

Sofern demnach ein Anlass mit einem grösseren Transportaufkommen verbunden ist, sind zwingend andernorts (z.B. bei Veranstaltungen im Innern) Reduktionen der Anzahl Fahrten vorzunehmen. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass kein transparenter, mobiler und temporärer Windschutz zugelassen wird.*

Von Seiten des Kantons wird das Bedürfnis anerkannt, dass bei sehr windigen Verhältnissen ein Schutz aufgestellt werden kann, so dass die Terrasse trotzdem benutzbar bleibt. Es darf jedoch nur auf der Westseite ein Windschutz angebracht werden. Dieser hat transparent und mobil zu sein. Darüber hinaus darf er nur bei Bedarf und temporär aufgestellt werden. Durch diese Einschränkungen besteht nicht die Gefahr, dass der Windschutz zu einem permanenten Element wird und schliesslich wieder eine Einhausung der Terrasse entsteht.

*Ein Einwendender beantragt, dass der Bereich für den Windschutz bis an das bestehende Hauptgebäude und etwa 10 Meter um die Terrassenecke an der südlichen Terrassenkante erweitert wird.*

Für einen wirksamen Windschutz ist die Verlängerung des Windschutzbereichs bis an das bestehende Hauptgebäude notwendig. Die Einwendung kann demnach teilweise berücksichtigt werden. Das Erfordernis einer Erweiterung des Windschutzbereichs um die Terrassenecke kann hingegen nicht nachgewiesen werden, weswegen dieser Teil der Einwendung nicht berücksichtigt wird.



*Ein Einwendender beantragt, dass eine Regelung eingefügt wird, welche vorschreibt, dass im Rahmen des Verhältnismässigen und unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte geeignete Massnahmen zu treffen seien, damit Glasflächen nicht zur Falle für Vögel werden.*

Es ist bereits in § 239 Abs. 1 PBG geregelt, dass durch Bauten und Anlagen keine Personen und Sachen – und sinngemäss auch keine Tiere – gefährdet werden dürfen. Darauf basierend können im Baubewilligungsverfahren für den transparenten, temporären und mobilen Windschutz Massnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen erlassen werden.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die Anzahl / Zeitdauer der zulässigen Anlässe verringert wird.*

*Ein Einwendender beantragt, dass die Anzahl / Zeitdauer der zulässigen Anlässe anders (mehr Anlässe, dafür während kürzerer Zeit) aufgeteilt wird.*

Bei wiederkehrenden temporären Anlässen handelt es sich bezüglich der baurechtlichen Bewilligungspflicht um Grenzfälle. In anderen Fällen ergab die Beurteilung, dass Veranstaltungen aufgrund des temporären und zeitlich eng begrenzten Charakters kein baubewilligungspflichtiges Vorhaben bzw. keine bewilligungspflichtige Nutzung im Sinne von Art. 22 RPG darstellen. Im vorliegenden Fall bestand das öffentliche Interesse darin, die Anzahl und Dauer der Veranstaltungsmöglichkeiten bereits im Gestaltungsplan zu definieren, um Klarheit zu schaffen. Dabei wurde im Rahmen einer Interessenabwägung ermittelt, welche Anzahl Anlässe aus kantonaler Sicht auf dem Uto Kulm verträglich ist. Als Fazit sind pro Jahreszeit ein grösserer Anlass und pro Halbjahr ein zusätzlicher kleinerer Anlass hinsichtlich der Auswirkungen auf Raum und Umwelt vertretbar. Damit das Erstellen von temporären Bauten und Anlagen auch aus betrieblicher Sicht Sinn macht, wurde die Länge der Veranstaltungsdauer auf maximal 3 bzw. 1 Woche festgelegt.

Eine andere Aufteilung der Anlässe (mehr Anlässe, dafür kürzere Zeitdauer) würde gegenüber der vorgeschlagenen Version zu einer Mehrbelastung (v.a. hinsichtlich von Auf- und Abbau bzw. Transporten) führen.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass der untere Terrassenteil (Bellezza) und Rondo dauernd öffentlich zugänglich sind und dementsprechend dort keine temporären Bauten und Anlagen für Anlässe erstellt werden dürfen.*

Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 zum ursprünglichen Gestaltungsplan Uto Kulm (festgesetzt am 6. Februar 2012) ist festgehalten, dass nirgends ein Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit für die Terrasse eingetragen sei und auch nicht durchsetzbar sein dürfte. In diesem Sinn wird diese Einwendung nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass das Abfeuern von Feuerwerk in den GPV ausgeschlossen wird.*

Die Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon vom 28. November 2000 erlaubt in Art. 22 das Abbrennen von Feuerwerk mit Explosivwirkung am 1. August und beim Jahreswechsel ohne Bewilligung. Für besondere Veranstaltungen oder Anlässe kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen. Feuerwerk darf nur derart abgebrannt werden, dass keine Personen- oder Sachgefährdung entsteht.

Eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan bzw. eine weitere Einschränkung für die Grundeigentümerschaft des Uto Kulm gegenüber der Bevölkerung von Stallikon wird unter dem Aspekt der Gleichbehandlung als nicht rechtmässig angesehen.



Ansonsten ist die Regelung ausreichend und die Bewilligung von Feuerwerk soll im Ermessen der Gemeindebehörde bleiben.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass allfällige Anlässe neben der Gemeinde Stallikon auch der Stadt Zürich gemeldet werden müssen.*

Diejenigen Bereiche, auf welchen Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen, liegen auf Gemeindegebiet von Stallikon. Somit ist für Veranstaltungen neben den Gestaltungsplanbestimmungen die Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon zu beachten. Dementsprechend muss die Gemeinde Stallikon beurteilen, ob die Veranstaltungen zulässig sind. Bei Übertretungen müsste ebenfalls die Gemeinde Stallikon dafür sorgen, dass die Regelungen durchgesetzt bzw. Sanktionsmassnahmen unternommen werden. Falls Störungen auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich auftreten, sind die Reklamationen an die Gemeinde Stallikon zu richten.

#### 2.5.4 Aussenrestaurantbereich A

*Mehrere Einwendende beantragen, dass im Aussenrestaurantbereich A keine geschlossenen Anlässe durchgeführt werden dürfen.*

Im Entscheid des Regierungsrats zum ursprünglichen Gestaltungsplan (festgesetzt am 6. Februar 2012) vom 25. September 2013 ist Folgendes festgehalten:

„...Finden im öffentlich zugänglichen Bereich gelegentliche Veranstaltungen statt, muss die Zugänglichkeit nach Art. 5 GPV gewährleistet werden. Diese Regelung erscheint angemessen....“

Die Regelung wurde nun im überarbeiteten Gestaltungsplan geringfügig umformuliert, entspricht aber inhaltlich nach wie vor der ursprünglichen Version. In diesem Sinne wird eine auf 10 Tage begrenzte ausschliessliche Beanspruchung des Aussenrestaurantbereichs A durch den Gastgewerbebetrieb als für die Öffentlichkeit akzeptierbar erachtet.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass der Artikel zum Aussenrestaurantbereich (Art. 13 GPV) komplett gestrichen wird und dementsprechend weder eine gastgewerbliche Nutzung noch eine Nutzung für Anlässe zugelassen werden soll.*

Das Kur- und Gasthaus auf dem Uto Kulm verfügt schon seit jeher über einen Aussenbereich. Ein Aussenbereich ist ein wichtiger Bestandteil eines Ausflugsrestaurants. Die Sicherstellung einer genügenden Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Öffnungszeiten des Aussenrestaurantbereichs A in Abstimmung mit den Betriebszeiten der SZU beschränkt werden.*

Die Öffnungszeiten und Beschallungsmöglichkeiten des Gastgewerbebetriebs richten sich nach den geltenden Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bzw. der Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon. Eine Regelung der Öffnungszeiten im Gestaltungsplan ist demnach nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass die mobilen Ausstattungen im Aussenrestaurantbereich A keine Fremdwerbung aufweisen dürfen.*

Eine solche Vorgabe würde einerseits zu einer unverhältnismässigen bzw. einseitigen Einschränkung des Betriebs führen. Andererseits ist nicht davon auszugehen, dass die geschützte Landschaft durch eine allfällige Fremdwerbung stark beeinträchtigt wird.



*Ein Einwendender beantragt, dass in den Ferienzeiten der Stadt Zürich geschlossene Anlässe im Aussenrestaurantbereich A ausgeschlossen werden.*

Eine solche Vorgabe würde zu einer unverhältnismässigen bzw. einseitigen Einschränkung des Betriebs führen. Zudem besteht keine übergeordnete Legitimation, betriebliche Einschränkungen basierend auf terminlichen Gegebenheiten einer betroffenen Gemeinde zu definieren.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Anzahl der geschlossenen Anlässe im Aussenrestaurantbereich A auf 20 erhöht wird.*

Eine Verdoppelung der Veranstaltungszahl gegenüber der öffentlich aufgelegten Gestaltungsplanversion würde zu einer wesentlichen Mehrbelastung auf dem Uto Kulm führen. Die betrieblichen Interessen an mehr Veranstaltungsmöglichkeiten sind in diesem Fall geringer zu gewichten als die öffentlichen Interessen an der Zugänglichkeit und dem Schutz von Natur und Landschaft. Die Einwendung wird demnach nicht berücksichtigt.

#### 2.5.5 Aussenrestaurantbereich B

*Mehrere Einwendende beantragen, dass auf den Aussenrestaurantbereich B verzichtet wird.*

Der Gestaltungsplan nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung vor. Die Bedürfnisse des Gastgewerbebetriebs sowie jene der Öffentlichkeit werden gebührend beachtet. Das Känzeli, Flächen auf dem Plateau und die Wanderwege sind frei zugänglich.

## 2.6 Gestaltung

### 2.6.1 Grundsatz

*Mehrere Einwendende beantragen, dass in den Gestaltungsplanbestimmungen vorgeschrieben wird, dass jegliche Bauprojekte der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vorgelegt werden müssen.*

Die NHK kann Gemeinden und Private bei der Suche nach verträglichen gestalterischen Lösungen beratend unterstützen. Bei umstrittenen Vorhaben gibt sie eine unabhängige und fachlich qualifizierte Stellungnahme ab. In diesem Sinn kann es durchaus Sinn machen, die NHK in gewissen Fällen um Beurteilung zu ersuchen. Gemäss § 216 PBG wird die NHK nur dann tätig, wenn sie einen Auftrag erhält. Der Kanton, aber auch Gemeinden und Dritte (Private, Firmen etc.) können bei der Baudirektion ein Begutachtungsgesuch stellen. Es besteht keine gesetzliche Grundlage, um in jedem Fall eine Begutachtung durch die NHK zu verlangen.

### 2.6.2 Umgebungsgestaltung

*Ein Einwendender beantragt, dass die Pflege und der Unterhalt der weiteren Wege, der öffentlichen (Aussichts-)Bänke, des Waldareals und der Ablauf des Meteorwassers im Gestaltungsplanbereich geregelt werden müssen.*

Der Unterhalt und die Pflege der öffentlich zugänglichen Flächen werden im Nutzungsvertrag geregelt. Es handelt sich dabei um eine privatrechtliche Vereinbarung, welche nicht hoheitlich festgesetzt werden muss. Für die Regelung der Pflege und des Unterhalts von öffentlichen Bänken besteht im Gestaltungsplan kein Bedarf.

Die Pflege des Walds ist ausreichend in den eidgenössischen und kantonalen Gesetzen geregelt. Eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan ist demnach nicht notwendig.



Nach Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes ist nicht verschmutztes Regenwasser versickern zu lassen. Darüber hinaus bestehen Richtlinien für die Regenwasserentsorgung. Es bestehen demnach genügend Regelungen, welche bezüglich Meteorwasser in einem Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen. Eine Regelung im Gestaltungsplan ist demnach nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass kein optischer Unterschied und kein Höhenabsatz zwischen dem Aussenrestaurantbereich B und den öffentlich zugänglichen Flächen realisiert werden darf.*

*Mehrere Einwendende beantragen, dass sich die öffentlich zugänglichen Flächen und der dem Gastgewerbebetrieb zugehörige Aussenraum bezüglich Bodenbelags nicht unterscheiden dürfen.*

Art. 16 Abs. 2 GPV wird mit der Aussage ergänzt, dass ein Höhenabsatz nur unter Berücksichtigung einer behindertengerechten Zugänglichkeit erstellt werden darf. Ansonsten trägt ein allfälliger optischer Unterschied zwischen dem öffentlich zugänglichen Bereich und den privaten Bereichen zu einer Klärung der Situation bei. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass eine Regel in die Gestaltungsplanbestimmungen aufgenommen wird, welche vorgibt, dass das Meteorwasser des Uto Kulm so abzuleiten sei, dass weder der mittlere Weg noch die Gratstrasse beschädigt werden können und der mittlere Weg sicher begangen werden kann.*

Nach Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes ist nicht verschmutztes Regenwasser versickern zu lassen. Darüber hinaus bestehen Richtlinien für die Regenwasserentsorgung. Es bestehen demnach genügend Regelungen, welche bezüglich Meteorwasser in einem Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen.

Zudem kann angemerkt werden, dass der „mittlere Weg“ gemäss dem Entwurf des regionalen Richtplans Knonaueramt, der vom 20. Mai bis 18. Juli 2016 öffentlich aufgelegt wurde, als kantonaler Wanderweg bezeichnet werden soll. Somit gilt er dazumal als Strasse gemäss § 1 des Strassengesetzes (StrG). Nach § 27 Abs. 2 StrG haftet somit der Störer für Beschädigungen an Strassen.

Eine Regelung gemäss Einwendung ist im Gestaltungsplan demnach nicht notwendig.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass bei Neupflanzungen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.*

Die Regelung im Gestaltungsplan schreibt vor, dass auf die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu achten sei. Diese Vorgabe entspricht zwar im Wortlaut nicht der Einwendung, zielt aber genauso darauf ab, dass künftig nur noch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen erfolgen. In diesem Sinn wird die Einwendung bereits mit der bestehenden Vorschrift sinngemäss berücksichtigt.

### 2.6.3 Beleuchtung

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Lichtemissionen aus dem Gebäudeinnern zu beschränken seien.*

Durch die Tatsache, dass die Gebäude über relativ grosse Fensterflächen verfügen und dass innerhalb der Gebäude eine Nutzung stattfinden darf, welche von einer Beleuchtung abhängig ist, können Lichtemissionen nach aussen nicht vermieden werden. In diesem Sinn kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.



*Ein Einwendender beantragt, dass die Turmbeleuchtung nicht im Gestaltungsplan geregelt werden sollte.*

Der Turm sowie dessen Auswirkungen auf die Umwelt sind Bestandteil des Gestaltungsplans. Somit ist auch im Gestaltungsplan zu klären, inwiefern am Turm eine Beleuchtung zugelassen werden kann. Die Beleuchtung des Turms kann nicht erst in einem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

*In einer Einwendung wird beantragt, dass die Turmbeleuchtung nicht zusätzlich eingeschränkt wird und sie bis um 0.30 Uhr brennen darf.*

In ihrem Gutachten vom 2. Mai 2016 kommt die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission zur Beurteilung, dass von der inszenierenden Turmbeleuchtung eine schwerwiegende Beeinträchtigung auf das BLN-Objekt ausgeht. Gegenüber der Gestaltungsplanversion der öffentlichen Auflage bedarf es demnach weiterer Einschränkungen. Die Einwendung kann somit nicht berücksichtigt werden.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen auch für temporäre Anlagen vorgeschrieben werden.*

In den Gestaltungsplanbestimmungen wird geregelt, dass eine Beleuchtung von Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereichen im Aussenraum u.a. nur dann zulässig ist, wenn die fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (u.a. SIA 491) angewendet werden. Diese Regelung bezieht sich sowohl auf permanente, als auch temporäre Beleuchtungselemente (ohne Weihnachtsbeleuchtung). Die Einwendung kann demnach als sinngemäss berücksichtigt gelten.

## **2.7 Erschliessung und Parkierung**

### **2.7.1 Veloabstellplätze**

*Ein Einwendender beantragt, dass vorgeschrieben wird, dass im bezeichneten Bereich bedarfsgerechte Veloabstellplätze zu erstellen seien.*

Die Gestaltungsplanvorschrift zu den Veloabstellplätzen (Art. 18) sieht die Möglichkeit zur Erstellung von Veloabstellplätzen vor. Von der Pflicht zur Erstellung von Veloabstellplätzen wird insofern abgesehen, als dass die Grundeigentümerschaft entscheiden können soll, wie und wann eine Veloabstellanlage erstellt werden soll. Der Gestaltungsplan soll aber vorschreiben, wo die Veloabstellplätze angeordnet werden dürfen. Dadurch kann gesteuert werden, dass der Ausichtsbereich auf dem Sporn und das Känzeli möglichst von Velos frei bleibt.

### **2.7.2 Motorfahrzeugverkehr**

*Mehrere Einwendende beantragen, dass für die Uetliberg- und die Gratstrasse verbindliche Sperrzeiten – nämlich von 11 bis 18 Uhr und von 23.30 bis 06.30 Uhr – festzulegen seien.*

Gemäss dem geltenden Verkehrsregime (Fahrverbot mit Ausnahmeregelung gemäss RRB Nr. 2832 vom 29. Juli 1981 und Nr. 285 vom 26. Januar 1983) besteht für ständige Bewohner (Hauseigentümer, Wohnungsmieter) des Uetliberggebiets sowie für Eigentümer oder Pächter der Gastwirtschaftsbetriebe des Uetliberggebiets und deren Angestellte eine Sperrzeit von 09.00 bis 18.00 Uhr. Bei den Transportfahrten von Waren für die Gastwirtschaftsbetriebe sind die Bewilligungen auf die Vormittage zu beschränken. Das bestehende Verkehrsregime auf dem Uetliberg legt somit bereits heute Zeiten fest, zu welchen keine Fahrten stattfinden dürfen. Eine zusätzliche Einschränkung für den Gastgewerbebetrieb auf dem Uto Kulm kann im Sinne der Gleichbehand-



lung nicht gerechtfertigt werden. Durch die Vorgaben in RRB Nr. 2832 vom 29. Juli 1981 und Nr. 285 vom 26. Januar 1983 werden die Anträge der Einwendenden bereits berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die zulässige Fahrtenzahl von 4000 (deutlich) zu verringern sei.*

Im Entscheid des Regierungsrats vom 25. September 2013 sowie im Verwaltungsgerichtsentcheid vom 21. August 2014 wird begründet festgehalten, dass das Fahrtenkontingent von 4000 Fahrten pro Jahr nicht zu beanstanden sei. Die Einwendung wird demnach nicht berücksichtigt.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Kontrolle der Fahrten bereits auf den Zufahrten zum Uetliberg erfolgen müsse.*

Am 4. April 2016 hat die Gemeinde Uitikon das Bewilligungswesen für die Zufahrt auf den Uetliberg von der Kantonspolizei übernommen. Neu wird den Berechtigten ein benutzerfreundliches webbasiertes EDV-System zur Verfügung gestellt. Mit einem Fahrtenkontrollsystem wird das Uetliberg-Fahrverbot auf effiziente Weise kontrolliert.

Das installierte Fahrtenkontrollsystem dient vorerst der allgemeinen Überwachung der Uetlibergfahrten. Inwiefern die Anlage auch für die Kontrolle des Fahrtenkontingents verwendet werden kann, ist derzeit noch offen. Sollten sich jedoch Synergien ergeben, werden diese sicher genutzt werden.

Die Kontrolle des allgemeinen Verkehrsregimes auf dem Uetliberg kann jedoch nicht im Gestaltungsplan geregelt werden. Somit kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

*Ein Einwendender beantragt, dass Fahrzeuge, die nicht bei den Kulm-eigenen Parkplätzen im Gebäude abgestellt werden, nicht an anderen Orten auf dem Uetliberg abgestellt werden dürfen.*

In Art. 19 Abs. 8 der Gestaltungsplanbestimmungen ist geregelt, dass keine permanenten Autoabstellplätze im Freien zulässig seien. Nichts desto trotz bedarf es Möglichkeiten, um diejenigen Fahrzeuge, welche fahrberechtigt sind, temporär in der Nähe des Gastgewerbebetriebs abzustellen. Ein komplettes Abstellverbot für Fahrzeuge ist demnach nicht um- und durchsetzbar.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Busse bei Überschreitung des Fahrtenkontingents höher als 10'000 CHF ausfallen müsse.*

Die Busse wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Nutzungsvertrags bestimmt und schliesslich von allen Vertragsparteien akzeptiert. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die eine Erhöhung als notwendig erscheinen lassen. In diesem Sinn gibt es keinen Grund, die Busse zu verändern.

*Ein Einwendender beantragt, dass konkretere Massnahmen bei Überschreitung des Fahrtenkontingents festgelegt werden müssen.*

Die GPV gehen grundsätzlich davon aus, dass das Fahrtenkontingent eingehalten wird. Bei Nichteinhaltung muss überprüft werden können, weswegen eine Übertretung stattgefunden hat und welche konkreten Massnahmen (ausserhalb der Bussenregelungen) eingeleitet werden sollen. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht definiert werden, welche Massnahme bei Eintreten am geeignetsten erscheint und umgesetzt werden soll. Ohne Kenntnis der konkreten Situation ist eine heutige Festlegung hypothetisch und nicht zielführend.



*Ein Einwendender beantragt, dass die Beförderung von marschtüchtigen Personen ohne Gepäck im Elektromobil verboten wird und deshalb mit Busse geahndet werden muss.*

Die GPV schliessen die Beförderung von marschtüchtigen Personen im Elektromobil bereits heute aus. Eine Umformulierung ist demnach nicht notwendig. Eine Bussenregelung bei Nichteinhaltung der GPV erscheint im vorliegenden Fall nicht zweckmässig und angesichts eines geringfügigen Unrechtsgehalts der Einschränkung als nicht verhältnismässig.

*Ein Einwendender beantragt, dass Helikopterflüge (ausgenommen Notfalldienste) in den Gestaltungsplanbestimmungen explizit ausgeschlossen werden.*

Die GPV machen keine Aussage zu Helikopterflügen. Somit gelangt einzig die Verordnung über das Abfliegen und Landen mit Luftfahrzeugen ausserhalb von Flugplätzen (Aussenlandeverordnung, AuLaV) vom 14. Mai 2014 (Stand am 15. Juli 2015) zur Anwendung. Die AuLaV regelt detailliert für die ganze Schweiz, wie, wann und unter welchen Bedingungen ausserhalb von Flugplätzen Landungen sowie das Absetzen und Aufnehmen von Personen oder Sachen ohne Bodenkontakt möglich sind und welche Zuständigkeiten gelten. Nach Art. 19 Abs. 2 AuLaV kann das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) in weiteren, besonders empfindlichen Gebieten Einschränkungen für Aussenlandungen erlassen. In diesem Sinn obliegt es nicht dem Kanton, über GPV gegenüber der Verordnung zusätzliche Einschränkungen festzulegen. Im Weiteren regelt Art. 25 AuLaV, dass Aussenlandungen bei Personentransporten zu touristischen oder sportlichen Zwecken nicht zulässig sind, wenn sie im Umkreis von 100 m um Gaststätten stattfinden sollen.

Ein Ausschluss von Helikopterflügen in den GPV ist demnach weder notwendig noch zulässig.

*Ein Einwendender beantragt, dass der Uetliberg insgesamt zu einem Gebiet ausgeschieden werden soll, welches nur von elektrischen Fahrzeugen erschlossen wird und auf dem Fahrzeuge mit fossilen Antrieben im Interesse der Befreiung vor Motorenlärm und Abgasen verboten werden.*

Der Gestaltungsplan Uto Kulm kann nur Regelungen treffen, welche den Gestaltungsplanperimeter betreffen. Eine Vorschrift hinsichtlich der zulässigen Fahrzeuge auf dem Uetliberg ist demnach nicht angezeigt. Auf die Einwendung wird demnach nicht eingetreten.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass in den Gestaltungsplanbestimmungen vorgeschrieben wird, dass mit der SZU eine Lösung zum Warentransport vereinbart wird und dass der ÖV im allgemeinen einbezogen werden solle, um die betrieblichen Fahrten zu reduzieren.*

Der Gestaltungsplan regelt die maximale Anzahl der zulässigen Fahrten im Perimeter des Gestaltungsplans Uto Kulm. Der Gestaltungsplan soll aber keine Vorgaben dazu machen, durch welche Massnahmen das Fahrtenkontingent eingehalten werden kann. Es obliegt der Grundeigentümerschaft, die Fahrten soweit zu optimieren, dass weniger als 4000 Fahrten pro Jahr durchgeführt werden müssen. Inwiefern mit der SZU eine Lösung für Warentransport vereinbart werden oder inwiefern eine Bündelung der Fahrten über andere Regelungen erfolgen kann, liegt in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass in Art. 19 Abs. 2 GPV das Wort „zusätzlich“ gestrichen wird.*

Das Wort „zusätzlich“ bezieht sich darauf, dass neben dem allgemeinen Verkehrsregime auf dem Uetliberg (heute Fahrverbot mit gewissen Ausnahmen) speziell auf dem Uto Kulm eine Einschränkung der Fahrten stattfindet. Für die Fahrten im Zusammenhang mit dem Gastgewerbebetrieb gelten somit einerseits die Regelungen des allgemeinen Verkehrsregimes (z.B. Einholen



einer Ausnahmegewilligung, Sperrzeiten) und andererseits das Fahrtenkontingent gemäss Gestaltungsplan.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass Art. 19 Abs. 3 GPV so umformuliert wird, dass ein Shuttlebusbetrieb zwischen der Endstation der SZU und dem Uto Kulm ausgeschlossen ist.*

Art. 19 Abs. 3 GPV ist bereits zum heutigen Zeitpunkt derart klar formuliert, dass ein Transport von Menschen ohne Behinderung mit dem Elektromobil nicht zulässig ist. Eine Anpassung der Formulierung ist daher nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass auch die Fahrten vom gesamten baulichen Unterhalt / Erneuerung der Liegenschaften und der Umgebung / Wald vom Fahrtenkontingent ausgenommen sind und explizit erwähnt werden.*

Es werden alle Fahrten, welche dem Gastgewerbebetrieb dienen, ans Fahrtenkontingent angerechnet. Dazu gehören auch Fahrten von Firmen, welche für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften oder der Umgebung sorgen. Die beantragte Ergänzung ist demnach nicht gerechtfertigt. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass zur Kontrolle des Fahrtenkontingents und zur Verhinderung unerlaubter Fahrten ins Schutzgebiet geeignete Anlagen (Schranken oder dergleichen) an möglichen Zufahrten zum Uto Kulm zu erstellen seien (mindestens je eine Anlage in Ringlikon (Uetlibergstrasse), auf der Waldegg (Feldermosstrasse) und in Stallikon Bleiki (Hatzenbühlstrasse)).*

Die allgemeine Kontrolle der Fahrten auf dem Uetliberg kann nicht im vorliegenden Gestaltungsplan gelöst werden. Vielmehr ist die Einhaltung des Fahrverbots Aufgabe des allgemeinen Verkehrsregimes. Per 1. April 2016 hat diesbezüglich eine Kompetenzänderung stattgefunden. Seither werden die Ausnahmegewilligungen über ein webbasiertes System von der Gemeinde Uitikon bewirtschaftet. Zudem wurde in diesem Zusammenhang ein Fahrtenkontrollsystem installiert.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die Zuständigkeiten für die Organisation und Durchführung der Fahrtenerhebung im Gestaltungsplan geregelt werden.*

Die Regelung der Zuständigkeiten für die Organisation und Durchführung der Fahrtenerhebung ist Bestandteil des Nutzungsvertrags. Es handelt sich dabei um eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Parteien über das konkrete Vorgehen. Eine hoheitliche Festlegung über den Gestaltungsplan ist diesbezüglich nicht zweckmässig.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass in Art. 19 Abs. 5 und Abs. 6 GPV auf Art. 6 bzw. Art. 9 des Nutzungsvertrags Bezug genommen wird.*

Art. 19 Abs. 5 und 6 GPV nehmen Bezug auf Art. 4 GPV. In Art. 4 GPV ist geregelt, dass zu Rechtserwerb, Kosten, Betrieb und Vollzug der Nutzungsvertrag Uto Kulm gelte.

Im Gestaltungsplan kann nicht auf einen Artikel des Nutzungsvertrags verwiesen werden, da dieser nicht Bestandteil der Vorlage ist. In diesem Sinn sind die Verweise korrekt. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die untere Limite der progressiven Abgabe bei Überschreitung des Fahrtenkontingents im Gestaltungsplan zu definieren sei.*

Bezüglich der Fahrtenkontrolle kommt der Regierungsrat in seinem Entscheid vom 25. September 2013 zum Schluss, dass mit dem Nutzungsvertrag grundsätzlich Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten vorhanden und ausreichend sind. Erforderlich sei jedoch, dass wenigstens die Grundlagen auch im Gestaltungsplan vermerkt wären. Der ursprüngliche Art. 17 GPV erwies sich als zu wenig bestimmt. Im Verwaltungsgerichtsentscheid vom 21. August 2014 wurde diese Beurteilung gestützt.

Gegenüber der ursprünglichen Version enthält Art. 19 GPV nun genügende Aussagen zur Kontrolle und zu den Sanktionen bezüglich des Verkehrsregimes. Die Regelung der progressiven Abgabe ist Sache der beteiligten Vertragsparteien und muss nicht in den Gestaltungsplanbestimmungen geregelt werden.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass die Gestaltungsplanbestimmungen ergänzt werden mit der Vorschrift, dass eine Überschreitung des Fahrtenkontingents des Gastgewerbebetriebs rechtlich geahndet werde.*

Die Einwendenden führen nicht genau aus, was sie unter „rechtlich ahnden“ verstehen. Im PBG ist geregelt, welche Sanktionen bei einem Verstoss gegen das PBG oder ausführende Verfügungen durchgesetzt werden können. In den GPV ist eine Bussenregelung integriert. Für weitere Strafen fehlt die gesetzliche Legitimation.

*Ein Einwendender beantragt, dass in den Vorschriften eine Nutzung der bestehenden Fahrzeugabstellflächen für die Fahrzeuge als zulässig festzuhalten sei.*

Gemäss obigen Ausführungen muss das temporäre Abstellen von Fahrzeugen zugelassen sein. Die GPV regeln aber, dass im Freien keine permanenten Fahrzeugabstellplätze zulässig sind. In diesem Sinn ist das Markieren von permanenten Abstellplätzen untersagt. Rechtmässig bestehende Abstellplätze geniessen Bestandesschutz gemäss § 357 PBG bzw. Art. 24c RPG. Eine Ergänzung der GPV ist somit nicht angezeigt. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## **2.8 Umwelt**

### **2.8.1 Lärm**

*Mehrere Einwendende beantragen, dass zwei Empfindlichkeitsstufen einzufügen seien (für die betrieblichen Gebäude Empfindlichkeitsstufe II, für den Aussenraum Empfindlichkeitsstufe I).*

Ein Gastgewerbebetrieb ist ein mässig störender Betrieb und deshalb der Lärmempfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe I (ES I) ist für Gebiete mit einem ausgesprochenen Ruhebedürfnis vorgesehen. In der Praxis kommt die ES I nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Die Festlegung einer ES I ist bei einem publikumsintensiven Ausflugsort nicht zweckmässig.

*Mehrere Einwendende beantragen, dass geschlossene Anlässe im Gebäudeinnern keine deutlichen Immissionen im Aussenbereich verursachen dürfen.*

Bezüglich Lärmemissionen weist die Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon genügend Vorschriften auf, um allfällige negative Auswirkungen von lärmigen Anlässen im Gebäudeinnern zu minimieren oder zu begrenzen. Eine Regelung im Gestaltungsplan ist nicht notwendig.

## 2.8.2 Entsorgung

*Ein Einwendender beantragt, dass die Müll-Entsorgung im Wald geregelt werden müsse.*

Bei einer allfälligen unrechtmässigen Abfallentsorgung im Wald sind das kantonale Abfallgesetz, die Abfallverordnung sowie die Polizeiverordnung der Gemeinde Stallikon zu beachten. Eine zusätzliche Regelung im Gestaltungsplan ist nicht notwendig.

*Ein Einwendender beantragt, dass die Vorschriften bezüglich der Entsorgung gestrichen werden.*

Es besteht sowohl ein privates als auch ein wesentliches öffentliches Interesse an der Sauberkeit des öffentlich zugänglichen Bereichs auf dem Uto Kulm. Zur Gewährleistung der Sauberkeit sind genügend Entsorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Entsorgungsmöglichkeiten für den Gastgewerbebetrieb sind sodann in denjenigen Bereichen zu platzieren, welche ohnehin gastgewerblich genutzt werden dürfen. Durch diese Festlegung kann vermieden werden, dass der öffentlich zugängliche Bereich durch Entsorgungseinrichtungen eingeschränkt wird. Andererseits ist nicht von einer unverhältnismässigen betrieblichen Einschränkung auszugehen, wenn die Entsorgungseinrichtungen innerhalb der permanenten Aussenrestaurantflächen oder im Gebäudeinnern platziert werden müssen. Die Einwendung wird demnach nicht berücksichtigt.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Verschiedenes

#### ■ Kantonaler Gestaltungsplan "Uto Kulm" - Bekanntmachung des Inkrafttretens

**Stallikon, Stadt Zürich.** Der kantonale Gestaltungsplan «Uto Kulm» wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 21. Dezember 2016 festgesetzt. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde rechtskräftig erledigt. Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Baudirektion Zürich  
Amt für Raumentwicklung

00218027