



## Gutachten der ENHK

# Richt- und Nutzungsplanung Uto Kulm; Anhörung und öffentliche Auflage der Änderung des kantonalen Richtplans Landschaft (Erholungsgebiet) und des kantonalen Gestaltungsplans, Gemeinden Stallikon und Zürich ZH

---

Datum: 19.12.2008

Adressat: Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumordnung und Vermessung  
Stampfenbachstrasse 14  
Postfach  
8090 Zürich

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Kopie z. K. an: – BAFU, Abteilung Natur und Landschaft

---

### 1. Anlass der Begutachtung

Die Baudirektion des Kantons Zürich unterbreitete der ENHK mit Schreiben vom 14. Mai 2008 im Rahmen der Vorprüfung die Unterlagen zur Richt- und Nutzungsplanung Uto Kulm, Üetliberg. Das Bundesamt für Raumentwicklung ersuchte mit Schreiben vom 16. Mai 2008 ebenfalls um eine Beurteilung der ENHK im Rahmen der Vorprüfung durch die Bundesbehörden. Das Gebiet des Gestaltungsplans liegt innerhalb des Objektes Nr. 1306 „Albiskette-Reppischtal“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN. Das vorliegende Gutachten wird gestützt auf Art. 7 resp. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG abgegeben.

### 2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 14. Mai 2008

Fredi Guggisberg, Sekretär  
ENHK c/o BAFU, Worblentalstrasse 68, 3003 Bern  
Telefon +41313226833, Telefax +41313247579  
fredi.guggisberg@bafu.admin.ch

- Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm, Vorschriften, 5. März 2008
- Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm, Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 18. März 2008
- Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm, Situationsplan, Originalmassstab 1:500, 18. März 2008
- Kantonaler Richtplan Kanton Zürich, Landschaft Uto Kulm, Richtplantext, Beschluss des Regierungsrates vom 23. April 2008
- Einladung zur Begehung vom 4. Juni 2008
- Einwendungen zur Teilrevision Uto Kulm (Richtplan und Gestaltungsplan) des Schweizer Alpen-Clubs SAC vom Juni 2008
- Schreiben des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 16. Mai 2008
- Archivunterlagen der Gemeinde Stallikon ZH
- Entscheid der Baurekurskommission II des Kantons Zürich vom 2. September 2008

Am 23.06.2008 fand eine Begehung einer Delegation der ENHK zusammen mit Vertretern des Kantons Zürich, der Gemeinde Stallikon sowie der Eigentümerschaft statt.

### 3. Das BLN-Objekt Nr. 1306 „Albiskette/Reppischtal“

Die Bedeutung des BLN-Objektes Nr. 1306 wird wie folgt umschrieben: *„Markante Molassekette des Albis zwischen den engen Tälern der Sihl und der Reppisch. Junger Taleinschnitt der Reppisch mit aktiver Morphogenese. Bemerkenswerte Aufschlüsse der oberen Süsswassermolasse, besonders an der Falätsche. Relikte der Überlagerung mit älterem Deckenschotter (löchrige Nagelfluh). Durch Bergsturz gestauter Türlerseer. Naturnahe und natürliche Wälder als nicht häufige Ausnahme im Mittelland; nach Exposition und Böden unterschiedliche Waldtypen. Sihlwald: seit dem 14. Jahrhundert als Hochwald genutzt. Für das schweizerische Mittelland einzigartige Vielfältigkeit natürlicher Pflanzengesellschaften. Artenreiche kleine Hangmoore. Fauna mit breitem Artenspektrum. Beliebtes Wandergebiet.“*

Der Üetliberg resp. die Albiskette ist eines der prägenden und identitätsstiftenden Elemente für die Landschaft im Raum Zürich. Auf der zusammenhängenden, kulissenartigen Hügelkette setzt der Uto Kulm einen Akzent in der bewaldeten Umgebung. Das BLN-Objekt ist auch ein viel besuchtes Wandergebiet, welches nah an der Stadt Zürich ein besonderes Naturerlebnis ermöglicht. Die Fernsicht von Uto Kulm ist trotz seiner bescheidenen Höhe überwältigend. Die Aussicht reicht vom Alpstein bis zu den Freiburger Alpen, vom Schwarzwald über die Seetäler des Mittellandes bis zur Stadt Zürich.

Die einzigartige Lage führte dazu, dass dieser Ort seit prähistorischer Zeit befestigt war. Auf dem 450 m über dem Zürichsee gelegenen Plateau wurden zwischen 1980 und 1989 in verschiedenen Kampagnen archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Obwohl die Befundsituation äusserst kompliziert und durch die neuzeitlichen Bauten stark gestört war, konnten wichtige neue Erkenntnisse zur Besiedlung des Plateaus gewonnen werden. Das Fundmaterial, das dabei zum Vorschein kam, übertraf an Menge und Inhalt alle Erwartungen. Die Resultate betreffen insbesondere die späte Bronze- und die Hallstattzeit, in denen die Siedlungen auf dem Plateau überregionale Bedeutung gehabt haben müssen, sowie die Latènezeit und die römische Epoche. Was das Mittelalter angeht, so lieferten sowohl der Baubefund und das Fundmaterial als auch der Beizug schriftlicher Quellen Ergebnisse, die ein neues Licht auf die Geschichte des Üetlibergs und damit der Region Zürich werfen.

Auf dem Uto Kulm wurde 1839/40 ein Berg- und Kurhaus in Holzbauweise (Schweizerchaletstil) errichtet. Es diente vor allem im Sommer als Ausflugsrestaurant und bot auch Luft- und Molkenkuren an. Die Rendite war wegen den Witterungsverhältnissen und dem beschwerlichen Weg schwankend. Nach dem Bau der Üetlibergbahn im Jahr 1875 begann die Entwicklung als Ausflugsort. 1878 brannte das Berg- und Kurhaus ab. 1879 wurde auf den Grundmauern des Vorgängerbaus ein neuer Bau errichtet. Dieser Bau erfuhr in den folgenden Jahren verschiedene Um- und Anbauten sowie Besitzerwechsel. Zum Holz gesellte sich der Backstein. An den geschlossenen Teilen des Gebäudes wurde das Holzskelett mit gelben Sichtbacksteinen ausgefacht. In der Folge wurde der eingeschossige

Saaltrakt des Gasthofs zweimal aufgestockt. Die offenen Terrassen des zweigeschossigen Trakts wurden (wohl witterungsbedingt) mit Backsteinen geschlossen und verschiedener Zierelemente beraubt. Eine grosse Veränderung des ursprünglichen Bildes brachte der Anbau von 1911, bestehend aus zwei zweigeschossigen Trakten mit steilen Krüppelwalmdächern in kreuzförmiger Durchdringung. 1973 wurde das Uto Kulm durch die Steiner AG erworben und 1983 ging die Liegenschaft in den Besitz der damaligen Bankgesellschaft (heutige UBS) über. Der bereits 1894 erstellte Aussichtsturm wurde 1990 durch einen neuen Turm ersetzt.

Die Kommission formuliert für das Gebiet um den Uto Kulm des BLN-Objektes Nr. 1306 die folgenden Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der Landschaft mit der prägenden Silhouette.
- Ungeschmälerte Erhaltung des Uto Kulm als Aussichtspunkt mit öffentlich zugänglichem Aussichtsturm und Aussichtsterrasse (genannt Känzeli).
- Ungeschmälerte Erhaltung der prägenden geologischen und morphologischen Elemente.
- Ungeschmälerte Erhaltung der prähistorischen Besiedlungsreste und der mittelalterlichen Zeugen der Befestigungsanlagen
- Ungeschmälerte Erhaltung der vielfältigen natürlichen und naturnahen Lebensräume und Waldgesellschaften mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten.
- Ungeschmälerte Erhaltung der engen Verzahnung von Wald und offenen Kulturlandflächen.

#### **4. Das Projekt**

Der Uto Kulm präsentiert sich heute als Waldlichtung auf der Krete mit 4-Stern Hotel, Seminarräumen, Ausflugsrestaurant, Aussichtsturm und Aussichtsterrasse (Känzeli). Unmittelbar nördlich davon befindet sich eine grosse Antennenanlage der Swisscom. Das bestehende Hotel und Ausflugsrestaurant – beide seit 1999 Eigentum des Hotel- und Gastgewerbebetreibers – liegen in der Landwirtschaftszone. Wanderwege, Aussichtsterrasse (Känzeli) und Aussichtsturm sind öffentlich zugänglich und mit Dienstbarkeiten geregelt. Das ehemalige Gast- und Kurhaus wurde mit Bewilligungen von 1985, 2000 und 2002 um 34,2 Prozent der ursprünglichen Gesamtnutzfläche erweitert und ausgebaut. Es folgten bauliche Eingriffe ohne die notwendigen Bewilligungen im Ausmass von weiteren 16,4 Prozent, die in den letzten Jahren, zusammen mit verschiedenen Aktivitäten des Eigentümers im Aussenraum, zu Unmut in der Bevölkerung führten. Die immer stärkere Beanspruchung des öffentlich zugänglichen Raumes gab gemäss Aussage des Kantons den Anlass, den Uto Kulm im kantonalen Richtplan als bedeutendes Erholungsgebiet zu bezeichnen und einen kantonalen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

##### *Richtplananpassung*

Es ist vorgesehen, den Uto Kulm im kantonalen Richtplan als Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung zu bezeichnen. In diesem Sinn wird der kantonale Richtplantext unter „3.4.2.1 Karteneinträge“ wie folgt ergänzt: „Üetliberg, Uto Kulm: Ausflugsrestaurant mit Aussichtsturm (Turm, Sporn, Känzeli)“. Bei den Massnahmen zur Umsetzung verpflichtet sich der Kanton, für den Uto Kulm einen kantonalen Gestaltungsplan zu erlassen, welcher die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraumes (Wanderweg, Ausflugsrestaurant, Aussichtspunkt) sichert, die zulässige Nutzung der Bauten und Anlagen festlegt, sowie notwendige verkehrliche Regelungen (Fahrtenkontingent, Controlling) trifft.

##### *Gestaltungsplan*

Der kantonale Gestaltungsplan (öffentliche Auflage) besteht aus Plan, Vorschriften und einem Erläuterungsbericht. Der Plan bezeichnet Baubereiche, öffentlich zugängliche Bereiche, Aussenrestaurantbereiche und weitere Details. Die Vorschriften regeln nebst allgemeinen Vorschriften mit Geltungsbereich und Nutzungsvertrag, die öffentlichen Nutzungen, die gastgewerblichen Nutzungen, die Gestaltung, die Erschliessung (Fahrtenkontingent und u.a. 12 Helikopterflüge pro Jahr), Umwelt und Fixierung der Geschossflächen des Hotels und Ausflugsrestaurants auf das heutige Mass.

## 5. Beurteilung

Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) legt fest, dass durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan wird, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Daraus folgt, dass die Auswirkungen jeder einzelnen geplanten Massnahme auf die besonderen und generellen Schutzziele des BLN-Objektes von nationaler Bedeutung abgeklärt werden müssen.

In den Erläuterungen zum BLN werden unter dem Kapitel B die möglichen Gefährdungen der Inventarobjekte aufgeführt. Es wird u.a. auf Folgendes hingewiesen: Veränderung in der Waldverteilung durch Roden, Aufforsten und Waldrandbegradigungen; motorisierter Wochenend- und Ferienverkehr; Privatfliegerei. Ebenfalls werden in den Erläuterungen folgende Grundsätze für die Umsetzung des Schutzes in den BLN-Objekten formuliert:

- 6.2.10 Die Auswirkungen und die Standortgebundenheit von projektierten Bauten, Werken und Anlagen sind sorgfältig und unter Einbezug von möglichen Folgeerscheinungen abzuklären.
- 6.2.12 Die Erholungsnutzung ist auf die Interessen der Land- und Forstwirtschaft wie auch auf die begrenzte Regenerationsfähigkeit der Naturgrundlage abzustimmen, damit die vielfach als Wandergebiete bevorzugten Landschaften von nationaler Bedeutung ihre Erholungsfunktion langfristig erfüllen können. Flächenbezogene und auf Einrichtungen angewiesene Formen der intensiven Erholungsnutzung lassen sich hingegen nur in weiträumigen Objekten und auch dann nur in Ausnahmefällen im örtlich streng lokalisierten Rahmen mit den Zielvorstellungen des Inventars vereinbaren. Die im Inventar enthaltenen Objekte sollen im Grundsatz durch keine neuen touristischen Transportanlagen berührt werden. In den empfindlichen Landschaftsteilen ist der Motorfahrzeugverkehr auf die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft zu beschränken.
- 6.2.14 Vermeidbarer Lärm, jegliche Formen der Umweltverschmutzung sowie negative Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Klimas sind von den Objekten fernzuhalten. Bestehende Immissionsquellen sollen durch geeignete Massnahmen in ihrer schädlichen Auswirkung so weit wie möglich reduziert oder ausgeschaltet werden.

### *Beurteilung der Veränderungen seit 1985*

Der Gebäudekomplex auf dem Uto Kulm hatte bereits vor dem grossen Umbau, welcher 1985 bewilligt wurde, verschiedene Änderungen erfahren und war damals in seiner ursprünglichen Gestalt nicht mehr erhalten. Aber damals funktionierte das Uto Kulm noch als einfaches Restaurant und Gasthaus. Es diente in erster Linie den vielen Besuchern als Ausflugsrestaurant. Mit dem grossen Umbau wurde eine Entwicklung auf dem Uto Kulm eingeleitet, welche zu einer neuen Funktion des Gebäudekomplexes, zu einem 4-Stern-Seminarhotel mit Suiten und Wellness-Angeboten führten.

Uto Kulm liegt in einer Landwirtschaftszone. Die gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung RPG ausserhalb der Bauzone als Ausnahmen bewilligten, zwischen 1985 und 2002 erfolgten Erweiterungen des Hotels und Restaurants betragen 34,2 % der ursprünglichen Bruttogeschossfläche. Das in der Regel zugestandene Mass für die Erweiterung von Bauten ausserhalb der Bauzone beträgt 30 %. Seit 2002 wurden die Nutzfläche darüber hinaus durch ohne Baubewilligung erstellte Bauten (Überdeckung und Ausbau der Terrassen) um nochmals 16 % erweitert.

Der äussere Charakter der Gebäude, die Zugangsbereiche und Aussenräume wurden der neuen Funktion angepasst. Dadurch hat sich auf dem Uto Kulm eine Nutzung etabliert, welche weit über den früheren Ausflugsbetrieb hinausreicht. Der Hotel- und Veranstaltungsbetrieb beansprucht immer mehr auch die Aussenräume, was zu einem Zurückdrängen der öffentlichen Nutzung und Konflikten bei den Zugängen zu den Aussichtsterrassen mit Känzeli führten. Der Hotel- und Seminarbetrieb führte auch zu erheblichem Mehrverkehr (Hotelgäste und Versorgung des Hotels), welcher die Erholungssuchen-

den durch Autofahrten und Lärm störten. Das Hotel beherbergt bis zu 15'000 Seminargäste pro Jahr. Mit dem Umbau waren auch Eingriffe in die morphologisch-geologisch wertvollen Deckenschotter-Formationen und die archäologische Fundstätte verbunden, welche heute in ihrem Umfang nicht mehr genau ermittelt werden können. Ob und in welchem Masse dabei wertvolle Funde aus früheren Zeiten zerstört wurden, ist nicht mehr festzustellen. Mit den Eingriffen hat sich auch die Dominanz der Bauten in der Landschaft erheblich erhöht. Alle diese Veränderungen sind mit den für das Gebiet Uto Kulm formulierten Schutzziele des BLN nicht vereinbar und sind in ihrer Summe als schwere Beeinträchtigung zu beurteilen. Gegenüber dem Zustand von 2002 wurde die Beeinträchtigung des BLN-Objektes durch die nicht bewilligten Eingriffe insgesamt nochmals erhöht. Da das genaue Ausmass der Eingriffe jedoch aus den Unterlagen zum Gestaltungsplan nicht ersichtlich ist, kann die ENHK diese Eingriffe nicht einzeln und vertieft hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem BLN-Objekt beurteilen. Dazu sind genaue, im nachträglichen Baubewilligungsverfahren vorzubringende Unterlagen (Beschriebe und Pläne) notwendig.

#### *Beurteilung Richtplananpassung*

Mit der Richtplananpassung wird festgelegt, dass der Üetliberg, Umgebung Uto Kulm ein Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung und von kantonalem Interesse ist. Es werden die Voraussetzungen für den Erlass eines kantonalen Gestaltungsplanes im Sinn eines Sondernutzungsplans geschaffen, was zur Folge hat, dass Bauten und Anlagen nicht mehr Artikel 24 ff RPG (Bauten ausserhalb der Bauzone), sondern Artikel 15 ff RPG (Bauzone) unterstellt sind.

Die Kommission begrüsst grundsätzlich die Aufnahme im Richtplan als Erholungsgebiet, weil dadurch die Grundlage für die Freihaltung der wichtigen Ausflugsterrasse und des Aussichtsturms geschaffen werden. Der Richtplan darf jedoch nicht dazu führen, dass nicht bewilligte Bauten ohne ordentliches Verfahren legalisiert werden oder eine Erweiterung der bestehenden Nutzflächen in den Gebäuden ermöglicht wird. Er muss auch sicherstellen, dass die Schutzziele des BLN eingehalten werden.

#### *Beurteilung Gestaltungsplan*

Der Gestaltungsplan sieht verschiedene Regelungen vor, welche zu einer Entflechtung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen beitragen können.

Aus der Sicht der ENHK erlaubt es indessen der heutige rechtlich unklare Zustand nicht, einen detaillierten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Kommission lehnt die im Gestaltungsplan vorgesehene pauschale Legalisierung der seit 2002 ohne Bewilligung erstellten Bauten ab. Sie beantragt, zuerst im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens die effektiv zulässigen Eingriffe und die allenfalls notwendigen Rückbaumassnahmen festzustellen und durchzusetzen. Erst auf der Basis dieser bereinigten Ausgangslage können anschliessend weitere Nutzungsansprüche und Bauten beurteilt und ein Gestaltungsplan erlassen werden.

Die ENHK äussert sich deshalb zu einem Gestaltungsplan erst nach Abschluss des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.

## **6. Schlussfolgerungen und Anträge**

Die Kommission bedauert, dass sie bei den baulichen Erweiterungen des Uto Kulm in den Jahren 1985, 2000 und 2002 nicht zur Stellungnahme eingeladen wurde. Die Veränderungen der Bauten und des Aussenraumes in ihrer Funktion und Erscheinung, die Ausdehnung der privaten Nutzung zu Lasten der öffentlichen Zugänglichkeit der Aussichtsterrasse, die Eingriffe in die Landschaft und die wertvolle geologische Formation, die Veranstaltungen und der durch den erweiterten Hotelbetrieb verursachte Mehrverkehr mit Störung der Erholungssuchenden widersprechen den Schutzziele für das Gebiet Uto Kulm und stellen eine schwere Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1306 dar.

Der geplanten Richtplananpassung kann die Kommission zustimmen. Durch die Ausscheidung eines Erholungsgebietes wird das öffentliche Interesse für die Zugänglichkeit zur Aussichtsterrasse und zum Aussichtsturm festgelegt. Das ist aus Sicht der Kommission ein Fortschritt in den Schutzbemühungen.

Er darf jedoch nicht dazu führen, dass nicht bewilligte Bauten legalisiert werden oder eine Erweiterung der bestehenden Nutzflächen in den bestehenden Gebäuden ermöglicht wird. Er muss auch sicherstellen, dass die Schutzziele des BLN eingehalten werden.

Zum Gestaltungsplan wird die Kommission erst nach erfolgtem Baubewilligungsverfahren zu den nicht bewilligten Bauten Stellung nehmen. Dieses Vorgehen verhindert, dass die nachträgliche Tolerierung von illegal erstellten Bauten über den Weg eines Gestaltungsplans zum Modellfall für die Realisierung von Bauprojekten ausserhalb der Bauzone in Landschaften von nationaler Bedeutung wird.

Die Kommission beantragt, dass der Gestaltungsplan zurückgezogen und dass für die ohne Bewilligung erstellten Eingriffe umgehend ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird. Sie beantragt weiter, im Rahmen dieses nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung gemäss Art. 7 NHG beigezogen zu werden.

## **EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**

Der Präsident

Der Sekretär

H. Bühl

F. Guggisberg