



Pro Üetliberg

Mitglieder-Info Juni 2009

Liebe Mitglieder und MitstreiterInnen

Pro Üetliberg freut sich. Es geht vorwärts. Langsam aber sicher nähern wir uns dem Ziel: den Üetliberg als ein naturbelassenes Naherholungsgebiet zu retten. Allen juristischen Tricks zum Trotz musste der Besitzer des Uto Kulm endlich die vorgeschriebenen Baugesuche für seine illegal erstellten Anbauten einreichen. Nachdem der Kiosk-Klotz verschwunden ist, geht es nun um die Überbauungen, die den Zugang zur Süd- und zur Westterrasse für das «gewöhnliche» Wandervolk verunmöglichen. Obwohl wir jetzt sozusagen auf die Zielgerade eingebogen sind, gibt es noch viel zu tun. Und dazu brauchen wir nach wie vor Ihre Hilfe. Zudem hat sich auf der Buchenegg ein neues Engagement für Pro Üetliberg ergeben. Informieren Sie sich – auch auf unserer Website www.pro-uetliberg.ch.

Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes auf der Vorderbuchenegg?

2007 reichte die Gemeinde Stallikon (Bauherrschaft) bei der Baudirektion des Kantons Zürich (BD) ein Gesuch für die Erweiterung des Parkplatzes Vorderbuchenegg ein. Das Grundstück liegt nicht in der Bauzone, und daher musste die BD über eine mögliche Ausnahmegewilligung entscheiden. Die Ablehnung des Gesuches hat die BD mit der Überschrift «Klare Hindernisse (§ 12 Abs. 3 BVV) Parkplatzerweiterung» versehen.

In der Folge reichte der Gemeinderat Stallikon bei der BD ein Gesuch für ein verkleinertes Projekt ein. Dieses sieht eine Erweiterung der Parkieranlage von 88 auf neu 110 Parkplätze vor. Die BD erteilte am 5. Dezember 2008 die erforderliche Ausnahmegewilligung. Die klaren Hindernisse hatten sich durch eine geringe Reduktion des Projektes einfach verflüchtigt. Daraufhin erteilte die Baubehörde Stallikon der eigenen Gemeinde die Baubewilligung.

Wozu sind die Parkplätze? Die Baugesuchsunterlagen schweigen sich insbesondere darüber aus, wofür die Parkplätze eigentlich dienen. Die kommunale Bewilligung äussert sich zum Zweck der Parkplatzerweiterung nicht. «In erster Linie Erholungssuchenden», schreibt die BD in ihrer Bewilligung und «eine gewisse Kompensation mangelnder Pflichtparkplätze in der angrenzen-

den Kernzone». Die tatsächlichen Verhältnisse sind anders. Der bestehende Parkplatz ist nur an ganz wenigen Tagen im Jahr voll besetzt. Der oder die Wirte der Vorderbuchenegg möchten ihren Gastbetrieb beträchtlich ausbauen (Hotelprojekt) und brauchen dazu zuerst einmal (noch) mehr Parkplätze.

Das Projekt verstösst gegen verschiedene gesetzliche Grundlagen. Parkplätze für die Kernzone (Bauzone) dürfen nicht in der anschliessenden Landwirtschaftszone erstellt werden. Das Grundstück ist durch eine Schutzverordnung geschützt: Es liegt in der Landschaftsschutzzone IIIB gemäss der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Stallikon. Hier sind nur Bauten erlaubt, die für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft notwendig sind. Ob die parkierenden Hotelgäste dann alles Bauern oder Forsthelferinnen sein werden?

Das Grundstück liegt auch in einem Gebiet, das ins BLN-Inventar aufgenommen wurde. Hier gilt grundsätzlich das Gebot der ungeschmälernten Erhaltung. Ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ist für das Bauvorhaben obligatorisch und liegt nicht vor.

Pro Üetliberg hat zusammen mit dem Zürcher und dem Schweizer Heimatschutz bei der Baurekurskommission II Rekurs erhoben. Der baurechtliche Entscheid wurde auch von weiteren Vereinigungen verlangt (u.a. Pro Natura Zürich), die unabhängig von uns das Bauvorhaben nicht akzeptieren wollen.

Einstweilen wurde der BD auf ihr Gesuch hin von der Baurekurskommission eine Erstreckung der Vernehmlassungsfrist gewährt. Die Gemeinde Stallikon beantragte gar die Sistierung des Verfahrens bis Ende 2009, die Ortsplanungsrevision stehe vor Abschluss. Auch diese Fristerstreckung wurde gewährt. *H.Z.*



Die illegalen Bauten auf Uto Kulm

Wie geht die unendliche Geschichte weiter ?

Gleichzeitig mit uns haben Ende März der Zürcher Heimatschutz, die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Pro Natura Zürich, der Zürcher Vogelschutz, der WWF Zürich und die NaturFreunde Schweiz bei der Gemeinde Stallikon die Zustellung des baurechtlichen Entscheids bezüglich der unbewilligten, bereits erstellten Bauten auf dem Kulm Plateau beantragt.

Die **Ausschreibung der sistierten Baugesuche** war am 27. März 2009 im Amtsblatt wie folgt publiziert:

Bauvorhaben

- (bereits ausgeführt)
- 1) **Wintergarten auf Südterrasse, Verglasung der Rondoterrasse und Windfang über unterirdischer WC- Anlage**
 - 2) **Turm und Aussenbeleuchtung**
 - 3) **Metallsteg (Fluchtweg) vom Wintergarten**

Gesuche von **08.02.2006/26.07.2006 und 27.3.2007**

In ihrem Entscheid vom 25. März übernimmt die Bau- und Planungskommission Stallikon nun vollumfänglich den Beschluss der kantonalen Baudirektion. Mit Verfügung vom 13.3.2009 hat diese die nachträglichen Ausnahmegewilligungen nach Art.24-24d bzw. 37a RPG verweigert. Sie hat die Bau- und Planungskommission Stallikon eingeladen, bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügung die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach § 341 PBG, unter Ansetzung einer angemessenen Frist gegenüber dem Pflichtigen, zu verfügen.

Der Baudirektion war nach dem Entscheid der Baurekurskommission II vom 2.9.2008 gar kein anderer Weg offen geblieben. Diese hatte ja die in Rücksicht auf die in Revision befindliche Richt- und Nutzungsplanung (Gestaltungsplan Uto Kulm) verfügte Sistierung von 3 hängigen Bewilligungsverfahren aufgehoben. Sie hatte die kantonale Baudirektion und die Bau- und Planungskommission angewiesen, die hängigen Verfahren fortzusetzen und beförderlich zu

behandeln. – Mit Beschluss vom 18.12.2008 ist das Verwaltungsgericht auf eine dagegen erhobene Beschwerde von G.Fry nicht eingetreten.

Die Bau- und Planungskommission Stallikon hatte dem Entscheid der kantonalen Baudirektion nichts Weiteres beizufügen.

Hotelier Giusep Fry hat erwartungsgemäss bei der BRK II rekuriert. Damit hat er wieder Zeit gewonnen; vor dem September ist kaum eine Entscheidung zu erwarten. Und je nachdem bleibt dann noch der Gang ans Bundesgericht.

Unterdessen hat der Regierungsrat eine Richtplanänderung beschlossen, was ein neues Nutzungskonzept ermöglichen soll. Wer weiss, was dann allenfalls wieder bewilligt werden könnte! Allerdings wird das Geschäft noch in den Kantonsrat kommen, der letztlich darüber befinden muss. Dem Regierungsrat bleibt zudem auch noch eine Hausaufgabe: Gemäss überwiesenem Postulat vom 12. Januar muss er innert zweier Jahre eine Schutzverordnung für den Uto Kulm ausarbeiten. Fraglich, wie sich diese dann mit einem neuen Nutzungskonzept verträgt! *M.G.*

Strafanzeige an das Statthalteramt Affoltern a. Albis gegen die Baubehörde Stallikon

Wegen wiederholten Verstössen gegen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Bundesgesetzes über den Wald sowie des Natur- und Heimatschutzgesetzes hat Pro Üetliberg am 30. März 2009 Strafanzeige gegen die Baubehörde Stallikon erhoben.

Gegenstand der Anzeige sind die in den Jahren 2003 bis heute ohne baurechtliche Bewilligung erstellten Bauten und Anlagen sowie Nutzungserweiterungen beim Hotel-Restaurant Uto Kulm. Pro Üetliberg hatte dabei immer den grösstmöglichen Schutz des Uto Kulms als Aussichtsplattform, BLN-Gebiet und Erholungsraum im Visier.

Die Baubehörde Stallikon, insbesondere der Bauvorstand haben von der illegalen Bautätigkeit gewusst und sich durch Unterlassung, Untätigbleiben, Hinauszögern, Ignorieren und Herabspielen der Tatbestände, Nichteintreten auf Anzeigen zu baurechtlich relevanten Sachverhalten und Kostenüberwälzung an die Anzeiger sowie Nichtanwendung der Gesetze in begünstigender Weise für einen Privaten eingesetzt.

Baurechtliche Sachverhalte wurden nicht abgeklärt, Baugesuche nicht ausgeschrieben; während der Rechtswege, beispielsweise bei Stellungnahmen, setzte man sich in begünstigender Weise für den Wirt auf dem Uto Kulm ein. Erst nach etlichen Rechtsmittelverfahren von Pro Üetliberg zusammen mit dem Zürcher Heimatschutz stand die Unrechtmässigkeit der ohne baurechtliches Bewilligungsverfahren erstellten Bauten zweifelsfrei fest. So wurden summa summarum die Illegalität des Kioskes, der Süd- und Westterrasse, der Nutzungsausweitungen auf das Plateau, der Beleuchtung des Platzes, der Hausfassade wie des Turmes festgestellt. Der Nutzen und Gewinn des Hoteliers aus dem Betrieb des neuen illegalen Restaurants und Aussenrestaurants, des erweiterten Kioskes usw. ist erheblich und wurde erst aufgrund der fortgesetzten strafrechtlich relevanten Unterlassungen ermöglicht.

Zudem hat damit der Bauvorstand von Stallikon mitgeholfen, einen «Rechtsstreit» oder «Nutzungskonflikt» herbeizureden, der gar keiner ist. Es geht einzig und allein um den Konflikt von Herrn Fry mit dem geltenden Gesetz, um seine illegalen Bauten und seine eigenmächtige Verkommerzialisierung des Kulm-Plateaus, das als mehrfach geschütztes BLN-Objekt und öffent-

licher Aussichtspunkt (auch die verbauten Süd- und Westterrassen) frei zugänglich bleiben muss.

Die Stalliker Baubehörde hat für verschiedene Bauten, Nutzungsänderungen und Eingriffe auf dem Uto Kulm kein baurechtliches Bewilligungsverfahren verlangt. Obwohl es unmöglich ist, dass die massive, illegale und jeweils lang dauernde Bautätigkeit dem Bauvorstand entgangen sein kann. Der Uto Kulm ist mit den illegalen Bauten von der Gemeindekanzlei Stallikon aus bestens sichtbar und der Bauvorstand war anlässlich von Baukontrollen sogar an Ort und Stelle.

Zuständigkeitshalber wurden mittlerweile die Akten an die Staatsanwaltschaft Limmattal/Albis, Zweigstelle Affoltern, überwiesen.

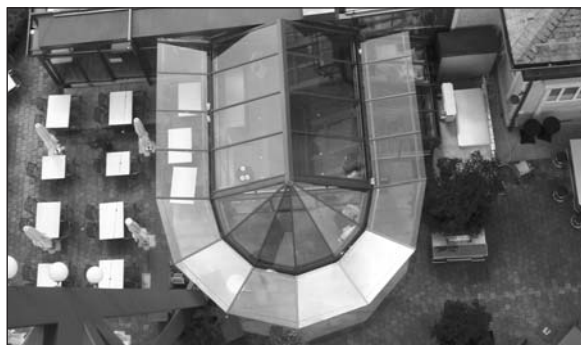
M.G.



Ohne Bewilligung erstellt: Überbauung Westterrasse.



Ohne Bewilligung erstellt: Überbauung Südterrasse.



Ohne Bewilligung erstellt: Windfang.

Kaum ist der Kiosk weg ...

Herr Fry ist der richterlichen Verfügung zur Beseitigung nachgekommen, doch kaum ist der Kiosk weg, steht an derselben Stelle zwischen Turm und unbewilligtem Terrassenrestaurant schon ein neuer, bedienter Gartenrestaurantteil, abgegrenzt mit Pflanzkübeln.

In einer Verfügung der Baudirektion vom 11. Mai 2007 wird u. a. festgehalten, dass jede bauliche oder nutzungsmässige Veränderung gleichzeitig je separat der Gemeinde und dem ARV (Amt für Regionalplanung und Vermessung der Baudirektion) schriftlich anzuzeigen sei. In ihrer Verfügung vom 13. März 2009 weist die Baudirektion darauf hin, dass mit einer Erweiterung des Hotels um 34,2 % das Mass der zulässigen Erweiterungen ausgeschöpft sei. Eine zusätzliche, unbewil-

ligte Erweiterung um 16,4 % sprengt das zulässige Mass bei Weitem.

Die erneute Erweiterung des Gartenrestaurantteils stellt eine weitere Beschneidung der freien öffentlichen Begehbarkeit des kantonalen Aussichtspunktes Uto Kulm dar. Im Entscheid vom 21. Juni 1988 hatte die Baurekurskommission festgehalten, dass das Aussichtsplateau des Uto Kulm ein Aussichtspunkt nach Planungs- und Baugesetz ist. Als solches muss es von Gesetzes wegen frei zugänglich sein.

Wir haben nicht akzeptiert, dass sich der Kulmwirt erneut über gültige Rechtsnormen hinwegsetzt und die Gemeinde Stallikon ersucht, ihre baupolizeilichen Aufgaben wahrzunehmen.

H.Z.



Verkehr auf dem Üetliberg – Fall (nach wie vor) ungelöst

Leider hat sich die Verkehrslage am Üetli noch nicht gebessert. Sogar Stretch-Limousinen wurden gesehen, wie sie sich mühsam und Spaziergänger gefährdend um die engen Kehren wanden. Es gibt noch viel zu tun. Ein Anfang ist immerhin gemacht: Uto-Kulm-Chef Giusep Fry wird hin und wieder beobachtet, wie er locker zu Fuss von der Bahnstation aus dem Üetli-Gipfel entgegenfedert. Auch das Abbruch-Verdikt für seinen Kiosk hat er zügig befolgt. Bravo! Sollte sich Fry auch bezüglich Abriss der illegalen Anbauten so einsichtig zeigen, lädt ihn Pro Üetliberg zum Cervelat-Brötlen und einem Fässchen Bier ein.

Die Fotos wurden uns von aufmerksamen Pro-Üetliberg-Mitgliedern zur Verfügung gestellt.



Neben dem Elektromobil werden auch andere Fahrzeuge für den Gepäck-Transport eingesetzt. Ständig kommt es vor, dass auch nicht gehbehinderte Personen mitfahren dürfen – unerlaubterweise.



Immer wieder entdeckt man Autos der Kulm-Angestellten an versteckten Orten – in diesem Fall in der Nähe des Kindlisteins. Offenbar sollen möglichst wenig Fahrzeuge auf Uto Kulm herumstehen.



Öfter mal gut besetzt ist der Parkplatz bei der Bergstation. Die Wagen kommen aus der ganzen Schweiz und aus dem Ausland. Ursprünglich war dies der Umschlagplatz für bahntransportierte Güter.

Rechtlicher Schutz des Üetlibergs

Der Üetliberg ist durch eine Reihe von Erlassen geschützt. Nutzungsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Die folgende Zusammenstellung soll einen Überblick dazu geben.

BLN-Objekt 1306 Albiskette-Reppischtal

Mit der Aufnahme ins Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung ist das Gebiet gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz ungeschmälert zu erhalten oder grösstmöglich zu schonen. Das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) hält dazu mit aller Deutlichkeit fest, dass die Veränderungen seit 1985 mit den Schutzziele nicht vereinbar und als schwere Beeinträchtigung zu beurteilen sind (Info März 09).

Landschafts-Schutzgebiet

Nach kantonalem Richtplan liegt der Üetliberg in Landschafts-Schutzgebiet. Nach Richtplantext wird mit den Landschafts-Schutzgebieten die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaften angestrebt. Eine Volksinitiative wollte, dass alle BLN-Objekte im Kanton Zürich auch als Landschafts-Schutzgebiet bezeichnet werden. Der Regierungsrat wehrte sich anlässlich der Abstimmung dagegen. Er wollte keinen stärkeren Schutz. Das heisst, Landschafts-Schutzgebiete sind stärker geschützt als BLN-Objekte.

Landwirtschaftsgebiet

Der Üetliberggipfel ist (noch) in Landwirtschaftsgebiet, wo allenfalls eine Erweiterung landwirtschaftlicher Bauten und eine standortgebundene Erweiterung bestehender Gebäude (bis 30 %) möglich wäre. Schon die Erweiterung des Kulmrestaurants zum Seminarhotel hat den gesetzlichen Rahmen gesprengt und hätte nicht bewilligt werden dürfen.

Aussichtspunkt

Als Aussichtspunkt wurde von der Baurekurskommission 1988 das Aussichtsplateau bezeichnet. Nach Planungs- und Baugesetz ist ein Aussichtspunkt ein Schutzobjekt. Die Freihaltung der Aussicht ist zu gewährleisten. Das geht selbstverständlich nicht ohne freie Begehbarkeit. Der Kanton hätte nach Richtplantext die Möglichkeit, mit der Festlegung von «Freihaltgebiet» als Umgebungsschutz das Plateau zusätzlich vor Bauten zu schützen.

Wegrechte

Über das Kulmplateau führt ein im regionalen Richtplan eingetragener Wanderweg. Mit der uneingeschränkten Nutzung des Plateaus über

mehr als 30 Jahre durch die Öffentlichkeit könnten allenfalls weitere Rechte zu Gunsten der öffentlichen Nutzung geltend gemacht werden. Anlässlich des Umbaus des Gipfelrestaurants von 1986 wurde die freie Zugänglichkeit des Plateaus bis zur Rondoterrasse festgelegt (Bauvorstand Stallikon, Zürcher Heimatschutz).

Geomorphologisches Schutzgebiet

Das Üetlibergplateau ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Stallikon und Zürich) von 1980 als geomorphologisches Schutzobjekt enthalten. Das Inventar ist für alle Behörden verbindlich, es muss bei der Planung im Sinne einer Interessenabwägung berücksichtigt werden. Es ist eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung von Schutzverordnungen.

Das in dieser Art einmalige Vorkommen von älterem Deckenschotter (Nagelfluhformationen) auf Uto Kulm war mit ein Grund für die Aufnahme des Objektes ins BLN-Inventar.

Archäologische Zone

Jede Terrainveränderung muss von der Kantonsarchäologie bewilligt werden.

Pflanzenschutzgebiet

Ein Pflanzenschutzgebiet eignet sich nicht gerade für Abholzungen und Kahlschläge.

Dass der Waldabstand bei Bauten eingehalten werden muss ist Gesetz, und dieses wurde zumindest bei den ohne Bewilligung errichteten Neubauten nicht beachtet.

Naturschutzobjekt

Im Januar 2009 wurde im Kantonsrat ein Postulat überwiesen, das verlangt, den Üetliberggipfel unter Naturschutz zu stellen. Bis 2011 muss die Verordnung ausgearbeitet sein (Info März 09).

Es wäre eine ausserordentliche Zwängerei, wenn jetzt noch rasch eine Richtplanänderung und ein Gestaltungsplan durchgedrückt würden, welche im Widerspruch zum vorhandenen und zu verwirklichenden Schutz stehen. Die geplante Richtplanänderung ist unnötig. Der nur zu Gunsten des Hoteliers entworfene Gestaltungsplan berücksichtigt den bestehenden Schutz des Üetlibergs nicht. Um der Öffentlichkeit zu ihrem Recht zu verhelfen, würde die Durchsetzung der heutigen Gesetzesgrundlagen genügen.

H.Z.

Strafanzeige gegen die Baudirektion ?

Jetzt hätten wir noch eine Frage an Sie: Sollen wir von Pro Üetliberg nicht auch Strafanzeige gegen die Baudirektion erheben? Wir denken, dass wir uns einen solchen Schritt gründlich überlegen müssen. Obwohl: Anklagepunkte gäbe es zur Genüge – um nur einige zu nennen:

- ▶ Durch die Zulassung von Bauten, welche die Waldabstandsgrenze unterschreiten, hat die Baudirektion das Waldgesetz verletzt.
- ▶ Sie hat ihre Aufsichtspflicht gegenüber der Gemeinde Stallikon nicht wahrgenommen.
- ▶ Sie hat eine Richtplanänderung initiiert, um damit letztlich mit einem neuen Gestaltungsplan die illegal erstellten Bauten legalisieren zu können.
- ▶ Auch bewusste Falschdarlegung der Fakten gegenüber der Öffentlichkeit kann als Amtsmissbrauch bezeichnet werden.
- ▶ Die Legalisierung dieser illegalen Bauten aus Rücksicht auf die wirtschaftlichen Interessen des Betreibers ist gleichbedeutend mit einseitiger Begünstigung.

Was denken Sie? Sollen wir Strafanzeige gegen die Baudirektion einreichen?
Wir bitten um Rückmeldung. Die Meinung unserer Mitglieder ist uns wichtig.

M.G.

Wir freuen uns über jedes neue Mitglied. Denn je mehr wir sind, desto mehr Gewicht hat unsere Stimme. Werben Sie doch im Kreise Ihrer Verwandten und Bekannten für Pro Üetliberg. Ein Anruf auf 044 493 52 22 genügt – und schon bringt die Post das Anmeldeformular.



Wir danken!

Ganz besonders Ihnen, unseren grosszügigen Spendern. Ohne Sie wäre es uns bisher nicht möglich gewesen, das juristisch aufwendige Engagement zu finanzieren. Wir zählen weiter auf Sie, gerade jetzt in dieser entscheidenden Phase, da endlich die nachträglich gestellten Baugesuche zu den illegalen Bauten auf Uto Kulm behandelt werden. Damit wir unsere erfolgreiche, aber finanziell kostspielige Arbeit zu einem guten Ende bringen können.

Bitte beachten Sie!

Mit diesem Mitglieder-Info erhalten Sie auch einen Einzahlungsschein. Und wir hoffen natürlich, dass Sie ihn grosszügig benützen. Denn beim gegenwärtigen juristischen Pingpong zwischen Beschwerde und Rekurs sind wir auf jede Spende angewiesen. – Und auch auf den **Jahresbeitrag von 30 Franken von jenen Mitgliedern, die ihn noch nicht eingezahlt haben.** Herzlichen Dank im Voraus.



Über alle Aktivitäten können Sie sich auch auf unserer Website www.pro-uetliberg.ch informieren. Sie wird laufend nachgeführt und enthält viele interessante Links.

Liebe Mitglieder, schreiben Sie uns bitte, was Sie von unserer Arbeit halten. Machen Sie uns Vorschläge für weitere Aktivitäten. Erzählen Sie uns Ihre Erlebnisse rund um den Üetliberg.

Es grüsst Sie herzlich

Der Vorstand von Pro Üetliberg

Pro Üetliberg
Postfach 36
8142 Uitikon
www.pro-uetliberg.ch
Postkonto
87-383086-6