



Kanton Zürich

öffentliche Auflage

Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32372 – 18.03.2008

1. Einleitung	3
2. Analyse	5
2.1 Grossräumige Betrachtung	5
2.2 Kleinräumige Betrachtung	6
2.3 Heutige Bebauung	7
2.4 Gastgewerbebetrieb	7
3. Grobkonzept	8
4. Erläuterungen zu den Vorschriften	9
A Allgemeine Vorschriften	9
B Öffentliche Nutzungen	10
C Gastgewerbliche Nutzungen	12
D Gestaltung	13
E Erschliessung	15
F Umwelt	16
G Ergänzende Vorschriften	17
5. Auswirkungen	18
6. Bericht zu den Einwendungen	19

1. Einleitung

Anlass

Der Üetliberg 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 so genannte Känzeli). Zudem liegt der Uto Kulm innerhalb des BLN-Gebietes Albiskette-Reppischtal.

Der Gastgewerbebetrieb Uto Kulm und das dazugehörige Grundstück steht im Eigentum von Giusep Fry. 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 stören sich unter anderem auch an den häufigen Fahrten von Personenwagen auf den Uto Kulm. Während der Dauer von Events (z.B. Kino am Berg) fühlt sich ein Teil der Bevölkerung gestört.

Obwohl der Uto Kulm im privaten Eigentum ist, erhebt die Bevölkerung Anspruch auf eine allgemeine Benutzbarkeit des Aussenraumes. Für die Öffentlichkeit ist die Zugänglichkeit im Prinzip zwar gewährleistet. In der Wahrnehmung vieler Besucherinnen und Besucher ist sie jedoch wegen der Möblierung und den gastgewerblichen Nutzungen erheblich eingeschränkt.

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. Es ist vorgesehen, den für die Öffentlichkeit wichtigen Teil des Uto Kulm im kantonalen Richtplan einem Erholungsgebiet zuzuteilen.

Die baurechtlichen Verfahren für die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes und dabei insbesondere für das Aussenrestaurant, den Kiosk, den Wintergarten und die Aussenbeleuchtung sind noch nicht abgeschlossen. Für den Uto Kulm besteht sowohl aus öffentlicher als auch privater Sicht Handlungsbedarf.

Die Nutzungsansprüche der Öffentlichkeit am Aussenraum und an dessen Gestaltung sind in einem Kantonalen Gestaltungsplan zu regeln.

Grundlagen

Basis des Kantonalen Gestaltungsplanes bilden verschiedene Grundlagenpapiere:

- Nutzungskonzept Uto Kulm (Grobkonzept und weiteres Vorgehen), RRB Nr. 1092 vom 19. Juli 2006
- Verkehrskonzept motorisierter Individualverkehr, AfV - Planungsbüro Jud, Zürich vom 21. April 2005
- Erkundungsbericht "Nutzungskonzept Üetliberg", ARV - Scholl+Signer Zürich
- Fahrkonzept Giusep Fry
- Richtpläne (kantonaler Richtplan, regionale Richtpläne Knonaueramt und Stadt Zürich)
- Zonenpläne (Gemeinde Stallikon, Stadt Zürich)
- Entwurf Anschlussvertrag Kantonspolizei

Geschichtlicher Abriss

1300 v.Chr.	Besiedlung (Ackerbau, Keramikscherben)
600 v.Chr.	Befestigung
500 v.Chr.	Gräber nördlich Station SZU
0	Römischer Beobachtungsposten
700	Allemannische Besiedlung
1025	Erste urkundliche Erwähnung der Üetliburg
1267	Zerstörung der Üetliburg
1839	Bau des Gast- und Kurhauses Üetliberg (Kulm)
1874	Erweiterung des Gast- und Kurhauses Üetliberg
1878	Brand des Gast- und Kurhauses Üetliberg
1879	Neubau des Berggasthauses Uto Kulm
1875	Eröffnung der Üetlibergbahn
1894	Bau Aussichtsturm
1900	Verbreiterung Fahrstrasse (Hauptwall)
1973	Kauf der Liegenschaft durch die UBS
1986/87	Umbau Berggasthaus
1990	Neubau Aussichtsturm
1999	Kauf des Berggasthauses Uto Kulm durch Giusep Fry
2000-2003	Verschiedene Erweiterungen

2. Analyse

2.1 Grossräumige Betrachtung

Albiskette und Üetliberg als
identitätsstiftendes Element



Der Üetliberg 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 Üetliberg ist Teil der zusammenhängenden kulissenartigen Hügel-silhouette, 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 seine Bedeutung als befestigter Ort und Hochwacht seit prähistorischer Zeit.

Geologie und
Pflanzenvielfalt

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

Der Üetliberg ist wegen der steilen, schlecht nutzbaren Hänge sehr artenreich geblieben und das ganze Gebiet wurde deshalb als Pflanzenschutzgebiet ausgeschieden. An den ausgesetzten Lagen fassen seltene Waldgesellschaften.

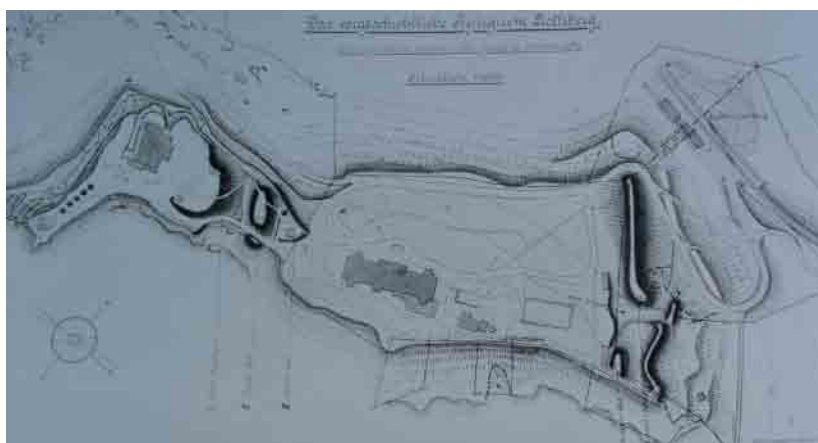
Fernsicht

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

2.2 Kleinräumige Betrachtung

Besiedlung

Der Uto Kulm ist Teil eines seit Jahrtausenden kontinuierlich besiedelten Ortes. Verschiedenste Funde aus prähistorischer, römischer und mittelalterlicher Zeit zeugen von seiner Bedeutung. Die wissenschaftlichen archäologischen Untersuchungen aber auch die teilweise idealisierenden und spekulativen, historischen Darstellungen belegen die praktische und emotionale Bedeutung des Ortes.



Landschaft



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



Geschichte der Bebauungen



Ausgrabungen 1836-39 (Mousson)

Die natürliche topografische Lage ist durch einen oberen (Kuppe) und einen unteren Abschnitt (Allmend) gegliedert. Nach Osten, Süden 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. Von der Präsenz der Römer zeugen Funde im Bereich des bis vor hundert Jahren noch sichtbaren östlichsten Halsgrabens im Bereich des heutigen Aussichtsturmes. 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.

2.3 Heutige Bebauung

Bauten

Die heutige Randbebauung übernimmt die Grundidee der Vorgängerbauten und versucht eine gewachsene, burgartige Bauungsform zu thematisieren. Die in den letzten Jahren ausgeführten Bauten weisen allerdings wenige konzeptionelle Bezüge zur historischen Bauungsform auf.

Freiraum

Durch die weitgehende Belegung des Gipfelplateaus hat die Bebauung ein Übergewicht. Dieser Eindruck wird verstärkt durch die teilweise raumgreifende Behandlung der Belagsflächen und die nicht angemessene Behandlung von Böschungen. Die vielen unterschiedlichen Ausstattungselemente sind dem Ort nicht angemessen. Die uneinheitliche Beleuchtung, vermag keine dem Ort angemessene Stimmung zu erzeugen.

2.4 Gastgewerbebetrieb



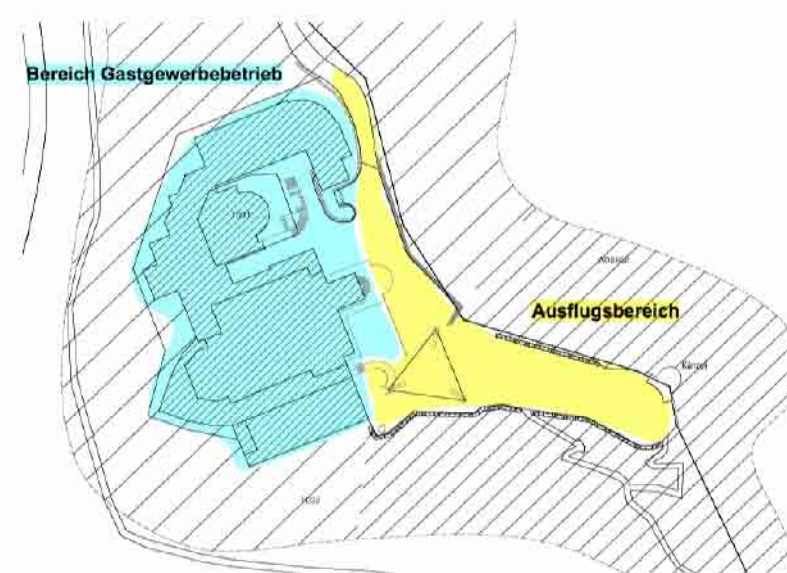
Der Üetliberg und der Uto Kulm sind ein wichtiger Ausflugsort für Einheimische und Touristen.

Nach Jahren eines mässig attraktiven Gastgewerbebetriebes bietet der Geschäftsführer und Inhaber Giusep Fry seit einigen Jahren den Gästen eine hoch stehende Erlebniswelt. Das Uto Kulm steht während 365 Tagen den Gästen zur Verfügung. Die getätigten Investitionen von Giusep Fry sind erheblich.

Die Ausdauer, die Innovation und die Begeisterung von Giusep Fry brachten dem Haus schon diverse Auszeichnungen.

3. Grobkonzept

Ausflugsbereich und Gastgewerbebetrieb



Auf dem Uto Kulm müssen sowohl die Öffentlichkeit (beschauliche Erholung, Schutzobjekt) als auch der Gastgewerbebetrieb Raum haben. Die beiden Nutzungen sind soweit möglich zu entflechten. Dabei werden grundsätzlich der Bereich Gastgewerbebetrieb und der 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, das Känzeli und der Wanderweg 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 Arealteile 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 (Grundeigentümer und Öffentlichkeit) im so genannten Nutzungsvertrag. Hier sind namentlich der allenfalls notwendige Erwerb von Rechten sowie die angemessenen Kostenschlüssel zu regeln.

4. Erläuterungen zu den Vorschriften

A Allgemeine Vorschriften

Zu Art. 1
Zweck

Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 1092 vom 19. Juli 2006 sowie den ergänzenden Richtplaneintrag (kantonaler 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.

Zu Art. 2
Bestandteile und
Geltungsbereich

In den Gestaltungsplan werden einerseits die Parzelle des privaten Grundeigentümers des Gastgewerbebetriebes Uto Kulm Giusep Fry (Kat. Nr. 1032, Stallikon) und die Parzelle mit dem Wasserreservoir der Stadt Zürich (Kat. Nr. 1031, Stallikon) und andererseits das Grundstück der Stadt Zürich (Kat. Nr. 8662, Zürich-Wiedikon) miteinbezogen.

Damit können, mit Ausnahme der Regelung der Zufahrtsbeschränkung für Fahrzeuge (Schranke), alle erforderlichen Regelungen im Bereich des Uto Kulms getroffen werden. Der Schrankenstandort lässt sich im Nutzungsvertrag regeln.

Zu Art. 3
Verhältnis zu anderen
Bauvorschriften

Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleibt vorbehalten. Dies sind namentlich das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürichs und das Raumplanungsgesetz.

Zu Art. 4
Nutzungsvertrag

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

Dieser Nutzungsvertrag muss vor der Festsetzung vorliegen.

B Öffentliche Nutzungen

Zu Art. 5
Öffentlich zugängliche
Flächen

Im regionalen Richtplan ist der Fuss- und Wanderweg zum Uto Kulm festgelegt. Der Weg ist ohne Hartbelag eingetragen.

Zudem ist ein Erholungsgebiet längs dem Gratwanderweg im regionalen Richtplan und im kantonalen Richtplan der Aussichtspunkt festgelegt. Die Umsetzung dieser Festlegungen erfolgt auf kantonaler Stufe mit dem vorliegenden Gestaltungsplan.

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

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. Der Wald ist periodisch auszulichten respektive niederzuhalten („Sichtfenster“). Eine durchgehende Entfernung der Bäume ist unerwünscht. 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 Gemeindegebiet Stallikon und Zürich betroffen ist.

Namentlich die Freihaltung der
Aussicht von der Aussichtsterrasse
ist wichtig.

Ohne kulissenbildende Bäume ist
die Ansicht des Uto Kulmes zu
kahl.



Zu Art. 7
Aussichtsturm

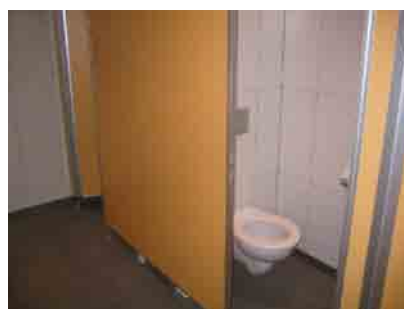
Der Aussichtsturm ist ein wichtiges Wahrzeichen und soll der Öffentlichkeit zugänglich sein. Er ist während der Betriebszeiten des Gastgewerbebetriebes offen zu halten. Während dem Abbrennen von Feuerwerken, namentlich am 1. August und 31. Dezember, sowie bei schlechter Witterung kann der Turm aus Sicherheitsgründen vorübergehend gesperrt werden.

Zu Art. 8 Öffentliche WC-Anlage

Den Benützern des Fuss- und Wanderweges und der öffentlich zugänglichen Aussichtsbereiche soll der kostenlose Zutritt zu einem WC ermöglicht werden. Aufgrund des hohen Nutzungsdruckes liegt dieses Angebot sowohl im Interesse der Öffentlichkeit als auch des Grundeigentümers. Die Öffentlichkeit der innerhalb des Betriebes liegenden WC-Anlagen muss auf geeignete Weise ersichtlich gemacht werden. Für Behinderte steht das WC im Hauptgebäude zur Verfügung.

Im Zuge einer Neugestaltung des Eingangsbereiches zur geschlossenen Terrasse, ist ein neuer Witterungsschutz zu erstellen, Dieser hat sich auf ein Minimum zu beschränken.

Für die Männer sind 2 WCs und 4
Pissoirs vorhanden.



Für die Frauen sind 4 WCs
vorhanden.

Zu Art. 9 Kiosk

Neben der Rastmöglichkeit ohne Konsumationszwang ist ein Selbstbedienungsangebot sicherzustellen. Dazu wird ein Baubereich für einen Kiosk ausgeschieden. Der Standort im Bereich des Aussichtsturms ist ein gestalterisch zweckmässiger Ort.

Betrieb und Angebot samt allenfalls damit verbundenen Kostenfolgen sind Sache des Nutzungsvertrages.

Der Standort unter dem Turm ist zweckmässig und gestalterisch vertretbar.



C Gastgewerbliche Nutzungen

Zu Art. 10 Nutzweise

Die gastgewerblichen Nutzungen auf dem Uto Kulm sollen sich auf die klassischen Ausflugsnutzungen wie das Restaurant und die Übernachtungsmöglichkeit sowie die Seminarnutzung udgl. beschränken. Die Nutzung beispielsweise als Altersresidenz ist damit nicht zulässig.

Im Aussenraum ist grundsätzlich nur die übliche Bewirtschaftung von Gästen zulässig (Normalbetrieb und Apéros). Zudem sind Anlässe wie Gottesdienst im Freien oder Platzkonzerte in beschränktem Masse zulässig (keine speziellen Installationen, keine zusätzlichen Fahrten).

Grössere Veranstaltungen im Freien wie Events (Kino, kommerzielle Ausstellungen, Catering usw.) sind nicht zulässig.

Zu Art. 11 Baubereiche

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre ermöglichte einen angemessenen Betrieb auf dem Uto Kulm. Zusätzliche bauliche Erweiterungen sind landschaftlich nicht erwünscht. Der zulässige Umfang der Bauten wird deshalb auf den Stand von Anfang 2006 begrenzt.

Zu Art. 12 Aussenrestaurant

Die gastgewerbliche Aussennutzung ist für den Betrieb von grosser Bedeutung. Es ergeben sich aber Konflikte mit den Erholungssuchenden. Deshalb werden eine örtlich klare Zuordnung und eine zeitliche Begrenzung der gastgewerblichen Nutzung vorgenommen.

Im Aussenraum sind ausser Stühlen, Tischen, Markisen und Sonnenschirmen sowie der Ausschankeinrichtung (möglichst bescheidene Höhe, keine Überdachung) im Aussenrestaurantbereich B keine Ausstattungselemente und festen Installationen zulässig.

Die Aussenrestaurantbereiche werden so platziert, dass genügend Platz für die öffentliche Nutzung verbleibt.

Der Aussenrestaurantbereich B soll optisch abgegrenzt werden.



D Gestaltung

Zu Art. 13 Gestaltung

An dieser prominenten Lage sind erhöhte Gestaltungsanforderungen angebracht. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Arealüberbauung (§ 71 PBG). D.h. es wird im Falle des Uto Kulm zu beurteilen sein, 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 verschiedene Bauten und Anlagen die Gestaltungsanforderungen nur knapp.

Zu Art. 14 Umgebungsgestaltung

Die Aussichtsterrasse (Aussenraum auf dem Plateau, d.h. zwischen der Zufahrt Garage und dem Känzeli) soll sich möglichst offen und einheitlich präsentieren. Dies steht in gewissem Widerspruch zum Wunsch nach einer klaren Trennung zwischen öffentlichen und betrieblichen Flächen.

Für die öffentlich zugänglichen Bereiche wird eine Chaussierung mit einer ebenen Oberfläche bevorzugt. Ausnahmen bilden das Känzeli (Aussichtskanzel aus Beton) und der Zugang zu den unterirdischen Bauten (Polizeifunkstation).

Der Hügel des ehemaligen Triangulationspunktes ist vom Ort her ein attraktiver Aufenthaltsort mit guter Fernsicht.

Der gastgewerbliche Teil kann sich, muss aber nicht, 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.

Der Belag und die allfällige Erhöhung des betrieblichen Teils sind mit dem Gestaltungsprojekt festzulegen. Das Gestaltungsprojekt bedarf der Zustimmung durch die Baudirektion.

Zentrale gestalterische Elemente des Geländespornes sind neben der offenen Kiesfläche die Bäume und der Hügel sowie das Känzeli am Spornspitz.

Die Böschungssicherungen aus Löffelsteinen fügen sich nicht optimal ins Landschaftsbild ein.



Zu Art. 15 Beleuchtung

Die Beleuchtung des Uto Kulms ist so zu konzipieren, dass sie dem in der freien Landschaft liegenden Aussichtspunkt angemessen ist. Eine Lichtverschmutzung soll so weit möglich verhindert werden. Die Leuchten resp. deren Lichttechnik ist dementsprechend zu optimieren. Eine Ausnahme bilden die Beleuchtungsteile, welche wünschbar sind, um den Uto Kulm als nächtlichen Orientierungspunkt sichtbar zu machen.

Das Beleuchtungskonzept ist zusammen mit dem Nutzungsvertrag festzulegen und dürfte folgende Themenbereiche umfassen

- Wegbeleuchtung: Wirkungsoptimierung der Wegbeleuchtung (z.B. minimale Beleuchtung von unten) und konzeptionelle Klärung der Wahl der Wegleuchten.
- Fassadenbeleuchtung: Zurückhaltende, gleichmässige Fassadenbeleuchtung des historischen Gebäudeteiles
- Turmbeleuchtung: Gestalterisch hochwertige Beleuchtung zur Hervorhebung der „Landmark“ (nächtlicher Orientierungspunkt), Anpassung der funktionalen Beleuchtung des Aussichtsturmes (Treppe), sodass der Hauptteil des Lichtes auf die Verkehrsfläche (Treppenstufen und Plattformen) trifft und nicht in die Umgebung abstrahlt.
- Weihnachts- und Eventbeleuchtung: Zeitlich auf die Festtage (Mitte November bis Mitte Januar) begrenzte Festbeleuchtung, begrenzte Leuchtdichte, lichtmässig statisch (keine Beleuchtungswechsel, weder in der Helligkeit, noch örtlich oder farblich).
- Lichtverschmutzung: Lichttechnische Ausführung der Leuchten so, dass nahezu die ganze Lichtstrahlung auf die zu beleuchtenden Flächen trifft.

Der Uto Kulm ist eine Landmark.

Die Weihnachtsbeleuchtung sollte besser auf die übrige Beleuchtung abgestimmt werden.



E Erschliessung

Zu Art. 16 Veloabstellplätze

Der Uto Kulm soll ab der Zufahrt zum Betrieb velofrei sein.

Es müssen genügend Veloabstellplätze im Eingangsbereich zur Aussichtsterrasse vorhanden sein.

Der Uto Kulm wird auch von Radfahrern besucht. Diese sollen das Velo beim Zugangsbereich (nach Zufahrt Tiefgarage) abstellen und von dort zu Fuss weiter gehen. So haben die Halter ihr Velo im Sichtbereich. Das jetzige Fahrverbot wird zufrieden stellend befolgt. Die Veloabstellplätze sind aber nicht an einem optimalen Standort. Sie müssen auch gut gestaltet sein.



Zu Art. 17 Motorfahrzeugverkehr

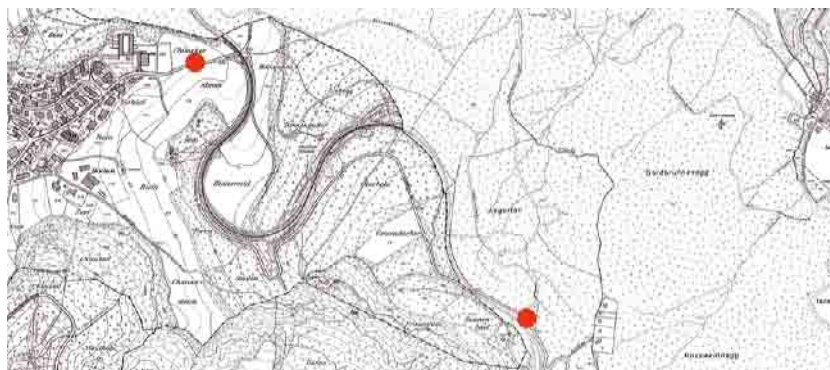
Für Fahrten auf den Uto Kulm ist entweder eine Generelle Bewilligung oder eine Tagesbewilligung erforderlich.

Gemäss dem Fahrkonzept von Giusep Fry erfolgen pro Jahr rund 2'060 Fahrten von den Lieferanten des Betriebes Uto Kulm (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 Üetlibergstrasse (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 1'500 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. 3'796 Fahrten pro Jahr). Ausgenommen von der Dienstbarkeit sind Fahrten des Hoteldirektors, des Hotelbusses, Behindertentransporte und weitere Ausnahmen.

Auf Grund dieser Ausgangslage und dem Optimierungspotenzials - der Betreiber des Uto Kulms kann z.B. die heutigen Anlieferungen mit Sammeltransporten ab Parkplatz Feldermoos optimieren - wird eine Beschränkung der Fahrten auf 4'000 pro Jahr festgelegt, sodass die Konflikte zwischen der Erholungsnutzung und dem Motorfahrzeugverkehr minimiert werden können.

Zur Kontrolle der erlaubten Fahrten wird eine Schranke vorgesehen. Zufahrtberechtigte weisen sich über ein Identifikationsmerkmal aus (z.B. Vignette, Badge). Die Details (Verkehrsregime, Betrieb und Unterhalt Schranke, Strafbestimmungen usw.) werden im Nutzungsvertrag geregelt.



Art. 18
Helikopterflüge

In den letzten Jahren erfolgten pro Jahr zwischen 4 (2002) und 21 (2003) Flüge. Es ist jeweils eine Sperrung des Fuss- und Wanderweges im Bereich des Känzelis erforderlich. Helikopterflüge sind nur in beschränktem Mass verträglich, weshalb die Maximalzahl auf 12 Flüge pro Jahr beschränkt wird. Ausgenommen von der Regelung sind Rettungsflüge.

F Umwelt

Art. 19
Lärm

Es ist der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III massgebend, welcher gestützt auf die LSV im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Art. 20
Entsorgung

Für die öffentliche Nutzung sind Abfallbehälter zur Verfügung zu stellen.

Die Entsorgungseinrichtungen für den Betrieb sind in den Bauten oder im abgrenzbaren Innenbereich (zwischen Glas-Pavillon und Hauptgebäude) zu integrieren. Im öffentlichen oder von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereich sind lediglich die Rückgabeeinrichtungen des Selbstbedienungsrestaurants (Kiosk) sind nach Möglichkeit im Baubereich Kiosk zu integrieren. Freistehende Einrichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und besonders gut zu gestalten.

Die Details werden im Nutzungsvertrag geregelt.

Für die Entsorgung stehen Einrichtungen für die Rückgabe von Geschirr/Besteck und Leergut bereit. Gestalterisch ist die Anordnung jedoch nicht befriedigend.

Für die Öffentlichkeit sind als öffentlich erkennbare Abfallbehälter (Hai) zu anzubieten.



G Ergänzende Vorschriften

Zu Art. 21 Umsetzung

Die Baubewilligungen werden gestützt auf Art. 25 RPG, § 309 ff PBG und die BVV behandelt. Die Baudirektion kann bei wichtigen Fragen eine Sachverständigenkommission 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 Nachbargemeinden sind fallweise anzuhören.

Für die noch nicht bewilligten Bauten sind gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan Baugesuche einzureichen.

Zu Art. 22 Inkrafttreten

Nach der Festsetzung des Gestaltungsplanes tritt der Gestaltungsplan in Kraft, sobald der Festsetzungsbeschluss rechtskräftig geworden ist.

5. Auswirkungen

Aufgabe	<p>Gestützt auf Art. 47 RPV ist darzulegen, wie mit dem Gestaltungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und die Richtpläne berücksichtigt werden und wie er den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.</p>
Erholung	<p>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.</p> <p>Die Aussicht vom Uto Kulm auf die Region Zürich und die Alpen wird langfristig gesichert.</p>
Landschaft / Bauten	<p>Der Umfang der Bauten wird abschliessend geregelt. Mit den Regelungen des Gestaltungsplanes wird ein Gleichgewicht zwischen den Anliegen der Landschaft (Landschaftsschutz) und eines zeitgemässen Betriebes (Bedürfnisse der Bevölkerung und des Gastgewerbebetriebes) geschaffen und gesichert.</p> <p>Es wird gegenüber dem bisherigen Zustand eine erhöhte Gestaltungsqualität gefordert und die Beleuchtung festgelegt. Dadurch wird das Landschaftsbild geschont.</p>
Erschliessung	<p>Die Wander- und Fusswege werden gesichert.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen werden auf ein Minimum beschränkt.</p>

6. Bericht zu den Einwendungen

Übersicht Einwendungen

Der Gestaltungsplan lag vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich auf. Es sind xx Einwendungen eingegangen.

Stellungnahmen zu den
einzelnen Einwendungen

.....