

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 263/2008

Sitzung vom 10. September 2008

1406. Dringliche Anfrage (Zonenkonformität Ausbau «Gmüetliberg»)

Kantonsrätin Françoise Okopnik, Zürich, Kantonsrat Sandro Feuillet, Zürich, und Kantonsrätin Eva Torp, Hedingen, haben am 18. August 2008 folgende dringliche Anfrage eingereicht:

Gemäss einem Bericht der NZZ vom 21. Juni 2008 liegt derzeit ein Gesuch der SZU für einen Abriss und Neubau des Stationsgebäudes «Üetliberg» (Endstation der S 10) bei der kantonalen Baudirektion, welches offenbar in Zusammenarbeit mit dem Pächter des im Bahnhofsgebäude untergebrachten Restaurants «Gmüetliberg», G. F., entstanden ist. Formell geht es um einen baurechtlichen Vorentscheid, weil es sich wie schon bei den diversen, teilweise illegalen Erweiterungsbauten des Hotels Uto Kulm – um ein Projekt in der Landwirtschaftszone handelt. Geplant sei mit dem Projekt «Uto Westside» des Architekten T. W. – gemäss NZZ-Bericht «Hausarchitekt des Uto-Kulm-Besitzers G. F.» – ein Ersatzneubau über den Gleisen der SZU mit einem neuen Restaurant mit «Aussichtslounge» sowie mit Sitzungsräumen und Personalzimmern.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Nutzungsänderungen und -erweiterungen ergeben sich aus dem geplanten Ersatzbau des Stationsgebäudes der SZU?
2. Teilt der Regierungsrat unsere Ansicht, dass diese Nutzungsänderungen weder zonenkonform im Sinne von Art. 22 RPG noch standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG sind?
3. Teilt der Regierungsrat unsere Ansicht, dass der geplante Ersatzbau mit Aussichtslounge nicht als konform mit § 358 a des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975) anzusehen ist?
4. Wie gedenkt der Regierungsrat dem raumplanerisch fragwürdigen Treiben auf dem Üetliberg Einhalt zu gebieten?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die dringliche Anfrage Françoise Okopnik, Sandro Feuillet, Zürich, und Eva Torp, Hedingen, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Auf dem fraglichen Grundstück (Uetliberg Station in Stallikon, Kat.-Nr. 1009) steht heute das zweistöckige Bahnhofsgebäude mit einem eingeschossigen Anbau, mit jeweiligen Dachgeschossen. Die ersten Gebäude wurden 1878 erbaut. In den Jahren 1970/71 wurde ein grösserer Umbau durchgeführt. Seither kamen kleinere An- und Umbauten hinzu. Die Gebäude werden heute als Stationsgebäude mit Schalterhalle, Wartesaal, öffentlichen Toiletten sowie als Restaurant «Gmüetliberg» mit zugehöriger Personalwohnung genutzt. Die alten Bahngebäude sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr dem Standard für Bahnreisende. Insbesondere fehlen Perronvordächer und Warteräume. Ebenfalls müssen die Perrons für einen behindertengerechten Zugang zu den Zügen erhöht werden.

Gemäss Anfrage (Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit) der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) vom 3. Juni 2008 an die Gemeinde Stallikon möchte die SZU mit dem Entwicklungsprojekt «Uto West-Side» den dortigen Standort aufwerten und die Abläufe und Nutzungen optimieren. Dazu soll das bestehende Stationsgebäude vollständig abgebrochen werden. Gemäss den Gesuchsunterlagen ist vorgesehen, einen erweiterten Ersatzbau zu erstellen, der zusätzlich einen über die Geleise auskragenden Baukörper mit einem grossen Saal für Veranstaltungen aller Art umfasst. Dieser dient gleichzeitig als Perrondach. Anstelle des heutigen zweigeschossigen Stationsgebäudes soll ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit Gastrobereich, Aussichtslounge, Personalzimmern und mit einer Wirtewohnung im Attikageschoss entstehen.

Das Vorhaben bildet Gegenstand eines laufenden Baubewilligungsverfahrens, weshalb keine Auskunft über den Entscheid gegeben werden kann.

Zu Frage 2:

Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Weder der heute bestehende noch der geplante Bau sind zonenkonform. Deshalb fällt eine Beurteilung nach Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) ausser Betracht.

Ein Stationsgebäude mit betrieblich notwendigen Bauten und Anlagen ist als standortgebunden zu betrachten und fällt unter den Anwendungsbereich von Art. 24 RPG. Gastronomiebauten ausserhalb der Bauzonen

sind in der Regel nicht standortgebunden, ausser es besteht hierfür ein entsprechender Eintrag im Richtplan. Dieser fehlt beim konkreten Standort. Der Ersatzbau des Restaurantteils beurteilt sich allerdings im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone): Solche Gebäude können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden. Änderungen an Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 41 Abs. Raumplanungsverordnung, SR 700.1).

Im laufenden Verfahren wird geprüft, ob diese Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Zu Frage 3:

Der geplante Ersatzbau des Restaurants mit Aussichtslounge muss sich in seinem Erscheinungsbild am bestehenden Gebäude orientieren (vgl. Art. 24c RPG). Zur Auslegung dieser Norm besteht eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts. Der Ermessensspielraum des Kantons ist eng; eine Beurteilung nach § 358 a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) fällt ausser Betracht.

Zu Frage 4:

Der Üetliberg bzw. das Uto Kulm war bereits Gegenstand von zahlreichen parlamentarischen Geschäften. Auf die entsprechenden Stellungnahmen und Antworten kann verwiesen werden. Im vorliegenden Fall hat die SZU die zuständigen Behörden mit der Anfrage frühzeitig über ihre Bauabsichten informiert, und das Verfahren läuft ordnungsgemäss ab.

Auf dem Uto Kulm stehen die Festlegungen eines Erholungsgebiets im kantonalen Richtplan sowie der darauf gestützte Erlass eines kantonalen Gestaltungsplans an. Im Hinblick darauf wurde befristet verzichtet, einen nicht bewilligten Kiosk zu beseitigen, und die hängigen Bewilligungsverfahren wurden sistiert. Die Baurekurskommission II hat nun den befristeten Verzicht auf Befehl zur Beseitigung eines Kioskes als unzulässig erachtet (BRKE II Nr. 0151/2008) und die Sistierung der hängigen baurechtlichen Bewilligungsverfahren auf dem Uto Kulm aufgehoben (BRKE II Nr. 0166/2008). Diese Entscheide sind noch nicht rechtskräftig.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi