

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 27. August 2008

**985. Dringliche Schriftliche Anfrage von Dr. Ueli Nagel und Daniel Leupi und 32 Mitunterzeichnenden betreffend SZU-Station Uetliberg, Abriss des Stationsgebäudes.** Am 2. Juli 2008 reichten die Gemeinderäte Dr. Ueli Nagel (Grüne) und Daniel Leupi (Grüne) sowie 32 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2008/329, ein:

Gemäss einem Bericht der NZZ vom 21. Juni 08 liegt derzeit ein Gesuch der SZU für einen Abriss und Neubau der Stationsgebäudes «Üetliberg» (Endstation der S. 10) bei der kantonalen Baudirektion, welches offenbar in Zusammenarbeit mit dem Pächter des im Bahnhofgebäude untergebrachten Restaurants «Gmüetliberg», Giusep Fry, 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 Thomas Wyss – gemäss NZZ-Bericht – «Hausarchitekt des Uto-Kulm-Besitzers Giusep Fry» – ein Ersatzneubau über den Gleisen der SZU mit einem neuen Restaurant mit «Aussichts-Lounge» sowie mit Sitzungsräumen und Personalzimmern.

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

1. Hat der Stadtrat als Mitaktionär der SZU Kenntnis von dieser Projektein-gabe für den Abriss und Neubau des SZU-Bahnhofgebäudes mit teilweiser Umnutzung (Sitzungs- und Personalzimmer)?
2. Die Endstation der SZU/S 10 liegt teilweise auf dem Gebiet der Stadt Zürich (Freihaltezone), teilweise der Gemeinde Stallikon. Trotzdem liegt das Projekt offenbar nur in der Verwaltung der Gemeinde Stallikon auf. Wie erklärt der Stadtrat den Umstand, dass hier offenbar die Mitbestimmung der Stadt Zürich umgangen wird?
3. Wie beurteilt der Stadtrat den Umstand, dass ein Neubauprojekt für ein Bahnhofgebäude an einer so empfindlichen Stelle in einem Landschafts-schutzgebiet von nationaler Bedeutung ohne Gestaltungs- oder Projekt-wettbewerb durch die SZU an den «Hausarchitekten des Uto-Kulm-Besit-zers» vergeben wird? Entspricht ein solches Vorgehen den rechtlichen Bestimmungen?
4. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um im nun angelaufenen Verfah-ren die Interessen der Stadt Zürich als Landbesitzer und Mitaktionär der SZU wahrzunehmen? Wie kann er insbesondere ein Verfahren sicherstel-len, das auch den Anforderungen der städtischen Grün- und Freiraumstra-tegie (Grünbuch) standhält?
5. Wie lange läuft der Pachtvertrag des Restaurants Gmüetliberg durch den UtoKulm-Hotelier? Ist es vorgesehen, die Pacht für das Restaurant nach dem Umbau neu auszuschreiben? Nach welchen Kriterien vergibt die SZU diese Pacht?
6. In Beantwortung der Interpellation Nagel/Abele (GR 2006/224) schreibt der Stadtrat: «Die Parkplätze auf dem ehemaligen Gleis (bei der SZU-Bergstation) sind baurechtlich nicht bewilligt. (...) Nachdem nun das Ver-kehrskonzept nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden kann, soll die bau-rechtliche Situation vor Beginn der Arbeiten am kantonalen Gestaltungs-plan geklärt werden. Giusep Fry wurde deshalb ersucht, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.» Ist dieses Baugesuch seither eingereicht wor-den? Wurde es bewilligt? Allenfalls mit eisenbahnrechtlichen Auflagen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkungen**

Die SZU Sihltal Zürich Uetliberg Bahn beabsichtigt, die Haltestelle Uetliberg nach Massgabe des Behindertengleichstellungsgesetzes zu sanieren, das heisst insbesondere die Perrons zu erhöhen. Die Perronerhöhung beeinträchtigt allerdings den Zugang zum Vorplatz des Restaurants «Gmüetliberg» im Bahnhofgebäude. Diese Ausgangslage veranlasste die SZU, die Situation der Endhaltestelle mit dem mehrfach renovierten, über hundertjährigen Bahnhofgebäude grundsätzlich zu überprüfen.

Aus der Sicht der SZU geht es darum, für Bahnkundschaft und Uetliberggänger sichere und komfortable Verhältnisse zu schaffen – Bahnperrens mit genügender Breite und richtiger Höhe, wenn möglich mit mindestens teilweiser Überdachung, sodann zeitgemässen Toiletten und einem witterungsgeschützten Warteraum. Verkaufsräume, Büros oder Aufenthaltsräume für das Bahnpersonal sind nicht mehr nötig. Der Betrieb eines Restaurants an diesem Ort ist wünschbar, gehört aber nicht zum Kerngeschäft des Verkehrsunternehmens. Grössere Sanierungen, Erneuerungen oder Anpassungen bei diesem Nebenbetrieb übersteigen rasch die finanziellen und unternehmerischen Möglichkeiten der SZU, die als Partnerin in das enge gesetzliche Korsett des Zürcher Verkehrsverbundes eingebunden ist.

Die SZU zieht aufgrund dieser Situation in Erwägung, ihre Liegenschaft zu verkaufen, wenn sie einen Investor findet, der auf die Anforderungen der Bahn bezüglich Haltestelleninfrastruktur eingeht und gewillt ist, Mittel für eine weitgehende oder totale Erneuerung des Gebäudes einzusetzen.

Der Pächter des «Gmüetliberg» und Eigentümer des Hotels Uto Kulm, Giusep Fry, ist an einem Kauf der Liegenschaft interessiert und auch bereit, in einen Neubau zu investieren. Er hat einen Architekten mit ersten Abklärungen beauftragt. Zu prüfen ist insbesondere, ob ein Neubau an dieser Stelle – ausserhalb der Bauzone – überhaupt bewilligungsfähig ist. Es ist dies Voraussetzung dafür, das Vorhaben auf dem beschriebenen Weg weiterzuverfolgen.

Die SZU hat an ihrer Generalversammlung am 18. Juni 2008 diese Ideen der Öffentlichkeit präsentiert, und seit dem 20. Juni 2008 liegt in Stallikon das Gesuch um einen Vorentscheid mit Drittwirkung betreffend Abbruch des bestehenden SZU-Stationsgebäudes Bergstation Uetliberg, Kat.-Nr. 1009, Stallikon, mit anschliessendem Neubau auf. Weil das Grundstück wie dargelegt in der Landwirtschaftszone liegt, muss das Gesuch zwingend von der kantonalen Bauverwaltung geprüft werden.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1:** Die Stadt als Aktionärin der SZU ist durch den Departementssekretär der Industriellen Betriebe im Verwaltungsrat der SZU vertreten. Der Zugang zu den Informationen ist dadurch gesichert; der Stadtrat hatte als Gesamtbehörde bisher allerdings keine Gelegenheit, sich mit dem Thema formell zu befassen.

**Zu Frage 2:** Das bestehende Stationsgebäude der SZU und auch der geplante Neubau liegen vollständig auf Gemeindegebiet von Stallikon. Der auf Stadtzürcher Gebiet liegende Teil der Bergstation ist

vom Neubau nicht betroffen. Die von der SZU geplanten Perron-Erhöhungen sind im separaten eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren zu beurteilen. Es ist deshalb rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Gesuch um einen Vorentscheid nur in Stallikon aufliegt. Die Stadt ist an diesem Bewilligungsverfahren nicht beteiligt und hat kein «Mitbestimmungsrecht», das durch dieses Vorgehen verletzt würde. Die Stadt Zürich kann sich als rekursberechtigte Nachbarin zum Gesuch vernehmen lassen.

**Zu den Fragen 3 und 4:** Der Uetliberg ist Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), genauer des Landschaftsschutzgebiets BLN 1306, Albiskette–Reppischtal. Die Aufnahme eines Objekts ins BLN bedeutet, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient. Das BLN stellt für die Amtsstellen des Bundes bei ihren amtlichen Tätigkeiten eine verbindliche Richtlinie dar. Tangiert eine Bundestätigkeit ein BLN-Objekt, muss die verantwortliche Stelle ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK einholen. Das BLN hat aber keine weiterreichenden unmittelbaren Rechtswirkungen, insbesondere nicht auf das Grundeigentum. Für die Kantone (und Gemeinden) ist es nur bindend, wenn sie den Vollzug von Bundesaufgaben übernehmen. Andernfalls sind sie bloss aufgefordert, die Schutzziele des BLN angemessen zu berücksichtigen, z. B. in der Richt- und Nutzungsplanung. Die SZU als Bauherrin hat keine gesetzliche Verpflichtung, ein bestimmtes Verfahren (z. B. einen Wettbewerb) zu wählen, um eine besonders gute gestalterische Qualität der Baute zu erreichen. Es bleibt ihr auch unbenommen, den «Hausarchitekten» von Giuseppe Fry zu beauftragen. Immerhin steht fest, dass sich der Neubau des Stationsgebäudes nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG auf jeden Fall besonders gut einordnen muss.

Der Stadtrat hat, gestützt auf § 316 PBG, die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt. Er ist damit zum Rekurs berechtigt. Als Aktionärin der SZU kann die Stadt durch ihren Vertreter im Verwaltungsrat und im Rahmen des Aktienrechts tätig werden, aber die diesbezüglichen Möglichkeiten sind – mindestens formell – beschränkt. Das Grünbuch der Stadt Zürich ist ein für die Arbeit der Stadtverwaltung formuliertes Hilfsmittel, das als strategische Richtlinie und im Einzelfall als Leitplanke im Zusammenhang mit Grün- und Freiräumen dient. Drittwirkung entfaltet das Grünbuch nicht.

Die Stadt Zürich kann in ihrer Eigenschaft als Nachbarin bei der kantonalen Baudirektion eine Begutachtung des Projekts durch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission beantragen. Als Teil des BLN 1306, Albiskette–Reppischtal, ist der Uetliberg ein überkommunales Schutzobjekt und damit von § 3 der «Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG» erfasst. Eventuell wird die Baudirektion von sich aus ein Gutachten einholen, und auch die legitimierten Verbände können die Erstattung eines solchen Berichtes anregen. Gemäss § 7 Abs. 4 der Verordnung sind die kantonalen und die kommunalen Behörden und ihre Amtsstellen allerdings nicht an die Anträge der Kommissionen gebunden. Die Vorschriften von § 238 und § 216 PBG sollten aber insgesamt bewirken, dass ein Neubau des Stationsgebäudes Uetliberg eine gute gestalterische Qualität erreicht.

**Zu Frage 5:** Der Pachtvertrag dauert bis zum 30. September 2010 und enthält ein Optionsrecht auf Verlängerung. Aus der Sicht der SZU hat sich das Vertragsverhältnis bis heute bewährt; die Nähe von Uto Kulm und «Gmütliberg» ergibt offensichtlich Synergien. Die Zukunft des Pachtverhältnisses hängt selbstverständlich auch von den oben beschriebenen Möglichkeiten des Landverkaufs und Neubaus ab.

**Zu Frage 6:** Im Januar 2007 wurde die SZU vom Amt für Baubewilligungen aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch für die Nutzung des Kiesplatzes als Parkplatz einzureichen. Mit Schreiben vom 6. Februar 2007 wies die SZU darauf hin, der fragliche Kiesplatz bestehe seit Bestehen der Uetlibergbahn und sei vorwiegend zum Umschlag der Güter von der Bahn auf die Strassenfahrzeuge benutzt worden. Als Folge der Aufhebung des Güterverkehrs auf den Uetliberg genehmigte das Bundesamt für Verkehr mit Verfügung vom 28. Juni 1999 den Rückbau des Gütergleises, den Abbruch des Stationsgleises und den Rückbau des restlichen Gleises 1 und der Weiche 2. Die eingekiesten Flächen sind somit als Umschlagplatz und Parkplatz eisenbahnrechtlich bewilligt. Darin eingeschlossen sind gemäss § 309 Abs. 2 PBG die baurechtlichen Bewilligungen.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**