

**Quartierverein Zollikerberg**  
8125 Zollikerberg  
info@quartierverein-zollikerberg.ch  
www.quartierverein-zollikerberg.ch

*Original*

**Geht an:** Bauabteilung Zollikon  
Bergstr. 20  
8702 Zollikon

Zollikerberg, 3. März 2021

**Anfrage für Vorentscheid (ohne Publikation) zur Umnutzung der bestehenden Forsthütte Feufbüel, Gebäude Vers. Nr. 1887, Kat. Nr. 10674 im Zollikerberg <sup>12345</sup>**

1. Vorgeschichte

Die Forsthütte im Besitz der Holzcorporation Zollikon besteht seit mehreren Jahrzehnten. Sie dient dem Forstpersonal im Erdgeschoss als Garderobe, Esslokal, Besprechungsraum und Büro sowie im Untergeschoss als Lagerraum und Werkstatt. Daneben wird das Erdgeschoss auch für gesellschaftliche Anlässe für Institutionen aus der Gemeinde und Private genutzt. Diese Nutzung wurde in den letzten Jahren nach Problemen mit der Raumreinigung auf der Holzcorporation nahestehende Institutionen reduziert.

Das bestehende Werkhofgebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb hat die Holzcorporation am 3. Juni 2019 ein Projekt eingereicht für einen Ersatzneubau, rund 80 Meter östlich des alten Werkhofes. Am 6. Juli 2020 erteilte die Baubehörde Zollikon nach einer Gesamtverfügung der Kantonalen Baudirektion vom 8. Juni 2020 die Baubewilligung für den Ersatzneubau inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude. Im Bewilligungsverfahren hat sich Pro Natura auf dem rechtlichen Weg für die Redimensionierung des neuen Werkhofes und den Abbruch der Forsthütte eingesetzt.

Die bisherige teilweise nichtforstliche Nutzung der Forsthütte (insbesondere für gesellschaftliche Anlässe) ist im neuen Gebäude und den Anlagen ohne Ersatz verboten worden (Verfügung I, Ziff. 1, Bst. d)<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Siehe Beilage A) Katasterplan 1:500 aus Baugesuch Werkhof Holzkooperation vom 7.1.2020

<sup>2</sup> Siehe Beilage B) Bestehendes Forsthaus: Grundriss EG 1:100

<sup>3</sup> Siehe Beilage C) Bestehendes Forsthaus: Grundriss UG 1:100

<sup>4</sup> Siehe Beilage D) Bestehendes Forsthaus: Ansicht Südwest 1:100

<sup>5</sup> Siehe Beilage E) Bestehendes Forsthaus: Fotos

<sup>6</sup> Siehe Beilage F) Deckblatt Gesamtverfügung (Baubewilligung) Baudirektion Kanton Zürich vom 8.6.20



## 2. Zielsetzung

Der seit mehr als 75 Jahren bestehende Quartierverein Zollikerberg setzt sich auf vielfältige Weise ein für den Erhalt der Lebensqualität im Quartier. Dazu gehören Infrastrukturen zum Einkaufen und Räume für die Freizeit. Seit mehreren Jahren evaluieren wir Standorte für eine Waldhütte für gesellschaftliche Anlässe, wie sie entsprechend der kantonalen Praxis jeder Gemeinde zustehen, oder zumindest in grosser Anzahl an verschiedenen Standorten im Kanton Zürich, aber auch in anderen Kantonen, in Betrieb sind. Die bisherigen Pläne konnten aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Mit dem vorliegenden Projekt soll aufgrund der aktuell günstigen Rahmenbedingungen um das Försterhaus im Feufbüel ein neuer Anlauf gemacht werden.

Die bestehende Forsthütte wird bzw. darf nach Fertigstellung des neuen Werkhofes von der Holzcorporation nicht mehr genutzt werden. Die Hauptstrukturen des Gebäudes sind in relativ gutem Zustand, die Ausbauten erfordern aus Altersgründen eine Erneuerung. Zweckmässige Infrastrukturen sind bereits vorhanden. Neue Werkleitungen werden für den neuen Werkhof erstellt und können mit relativ einfachen, kurzen Anschlüssen gut mitgenutzt werden. Die für die Bewirtschaftung notwendigen Zufahrten sind vorhanden. Spazierwege bestehen aus allen Richtungen insbesondere auch vom Parkplatz bei der Forchbahnstation Waldburg. In unmittelbarer Nähe liegt auch der geschichtsträchtige Friedhof der Kelten auf dem Feufbüel.

**Die Erhaltung dieses für die vorgesehene Nutzung optimal erschlossenen Gebäudes ist eine einmalige Chance für das Projekt einer Waldhütte.**

## 3. Nutzungskonzept

Die bestehende Waldhütte soll zukünftig mehrfach genutzt werden durch grundsätzlich standortgebundene, forstliche Nutzungsarten. So kann eine hinsichtlich des Schutzes des Waldes erwünschte Konzentration der damit zusammenhängenden Aktivitäten an einem Ort erreicht werden.

Dazu gehören insbesondere

- Schule Zollikon im Rahmen eines sogenannten Waldklassenzimmers für entsprechenden Anschauungs-Unterricht im Wald und Exkursionen<sup>7</sup>
- Sozialamt der Stadt Zürich, welche seit rund 25 Jahren am Standort mit dem Angebot „Joblade“ vor Ort ist als neue Umkleide und Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit über Mittag. Dies als Ersatz der jetzigen vier Baustellenwagen rund um den Werkhof.<sup>9</sup>
- Stützpunkt der Ornithologen (Beobachtungssitz, Brutkasten-Magazin, Aufzuchtgehege)<sup>10</sup>
- Pro Natura für Veranstaltungen mit dem Thema Wald, seine Funktion und Schutz

Hinzu kommen diverse explizit angemeldete Nutzungsbedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Institutionen der Bevölkerung der Gemeinde Zollikon, insbesondere

<sup>7</sup> Siehe Beilage G) Schulpflege Zollikon, Stellungnahme vom 13.1.21

<sup>8</sup> Siehe Beilage H) Schulleiter Schule Rüterwies und Schule Oescher, Mailverkehr mit den Herren M. Elbling und G. Behda vom 7.1.21

<sup>9</sup> Siehe Beilage I) Sozialdepartement Stadt Zürich, Mailverkehr mit dem Leiter Joblade, Herrn J. Meienberg und dem vorgesetzten Leiter Abklärungen und Beschäftigung, Herrn M. Schmid vom 2./3.12.20

<sup>10</sup> Siehe Beilage J) Ornithologischer Verein Zollikon, Schreiben vom 21.1.21



- Verschönerungsverein Zollikon<sup>11</sup>
- Familienclub Zollikon<sup>12</sup>
- Pfadi Zollikon<sup>13</sup>

Im Sinne der Besitzstandswahrung soll und kann die bisherige teilweise nichtforstliche Nutzung der Forsthütte (insbesondere gesellschaftliche Anlässe) weiterhin und zusammen mit den vorgesehenen forstlichen Nutzungen ermöglicht bzw. sinnvoll (bspw. Waldlehrpfad, Grillplatz, Wetterschutz) kombiniert werden.

#### 4. Projekt

Nach einem positiven Vorentscheid soll durch einen ortskundigen Architekten (Heer Architektur GmbH, Zürich) ein Projekt auf der Basis folgender Eckdaten ausgearbeitet werden:

- Das bestehende Forsthaus wird nach Fertigstellung des Werkhofes vom Quartierverein übernommen, entweder als Eigentum, Baurecht oder in Pacht von der Holzkorporation.<sup>14</sup>
- Antragsteller und Bauherr für Umbau und Sanierung sowie zuständig für Nutzung, Betrieb und Unterhalt ist der Quartierverein Zollikerberg.
- Die Gebäudehülle wird erneuert mit neuen Fenstern und Türen und soweit erforderlich wärmetechnisch saniert. Die Aussenansichten werden soweit als möglich erhalten. Das Erscheinungsbild des Gebäudes erscheint weiterhin im Stil einer Forsthütte und passt in die Waldumgebung.
- Die sanitären und elektrischen Installationen werden erneuert. Eine neue Holzheizung wird eingebaut, oder, falls technisch und wirtschaftlich sinnvoll, ein Anschluss an die geplante Fernheizung Ahorn. Die Hütte soll nur im Zusammenhang mit einer Nutzung, also nicht permanent geheizt werden.
- Die Werkleitungen für Wasser, Strom und Abwasser bis zum Anschluss beim neuen Werkhof werden auf eine Länge von 80 m soweit erforderlich instand gestellt bzw. dem Strassenkörper entlang eingebaut. Die Vorschriften der Grundwasserschutzzone S2 sind zu berücksichtigen, insbesondere durch die Verlegung von Doppelrohrsystemen für die Abwasserleitungen.
- Die Möblierung wird erneuert mit Berücksichtigung der verschiedenen zukünftigen Nutzer.
- Der Aussenbereich rund um das Gebäude soll gemäss den einschlägigen Empfehlungen und Vorschriften in Absprache mit den verschiedenen Anspruchsgruppen neu gestaltet werden, passend zur Umgebung im Wald.

Die Waldhütte liegt in der Grundwasserschutzzone S2. Durch die geplanten neuen Nutzungen bzw. die vorgesehenen Sanierungen wird der Schutz der Quelfassungen prinzipiell verbessert, da bisherige Gefahrenherde (Fäkaliengrube, Aussenablagerungen) nachhaltig beseitigt werden.

---

<sup>11</sup> Siehe Beilage K) Schreiben Präsident Verschönerungsverein Zollikon vom 11.2.21

<sup>12</sup> Siehe Beilage L) Stellungnahme Vize-Präsidentin Familienclub Zollikon vom 19.2.21

<sup>13</sup> Siehe Beilage M) Stellungnahme Pfadi Zollikon vom 26.2.21

<sup>14</sup> Siehe Beilage N) Holzkorporation Zollikon, Bestätigung (Mail F. Landolt) der Vorsteherschaft vom 16.2.21



## 5. Betrieb / Einschränkungen der Nutzung

Als verantwortlicher Betreiber der Forsthütte und die Koordination der verschiedenen Nutzer amten in einer ersten Phase die Organe des Quartierverein Zollikerberg. Der Verein wahrt als gemeinnützige Institution satzungsgemäss die besonderen Interessen der lokalen Bevölkerung in Zollikon und Zollikerberg. Später soll eine ebenfalls in einem Verein organisierte spezifische und lokale Trägerschaft gebildet werden. Eine kommerziell ausgerichtete Nutzung kommt nicht in Frage.

Für die Nutzung wird ein detailliertes Betriebsreglement erstellt, ähnlich denjenigen der bestehenden Waldhütten im Kanton Zürich. Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Vollumfängliche Rücksicht auf die Natur im Wald, die Pflanzenwelt und die Tierwelt in Absprache mit zuständiger Waldbehörde und Jagdgesellschaft
- Zeitbeschränkung für Veranstaltungen, besonders am Abend
- Lärmvorschriften unter Berücksichtigung der Tierwelt und der benachbarten Wohnbauten im Ahorn.
- Primat der Nutzung durch die Bevölkerung und Institutionen der Gemeinde Zollikon, wie beispielsweise Verschönerungsverein Zollikon oder Familienclub Zollikon<sup>15</sup>
- Keine Lichtverschmutzung im Wald
- Keine Zufahrt mit Motorfahrzeugen, ausser für den Abwart und notwendige Materialtransporte sowie Behindertentransporte
- Professioneller Unterhalt und Reinigung durch einen Abwart
- Keine Behinderung des Betriebes der Holzkorporation

## 6. Öffentliches Interesse / Unterstützung des Gemeinderates Zollikon

Das Bedürfnis der Zolliker Bevölkerung nach einer Waldhütte wurde schon vor Jahren behördenseitig anerkannt. Der Gemeinderat hat 2014 die Sanierung des Forsthauses explizit begrüsst und auch einen - je nach Finanzlage - sogar namhaften Gemeindebeitrag in Aussicht gestellt.

Diese grundsätzliche Bereitschaft zur Unterstützung des Vorhabens wurde durch den Gemeindepräsident aktualisiert bzw. erneuert.<sup>16</sup>

## 7. Im Sinne einer Voranfrage stellen wir der Baudirektion folgende Fragen:

- a. Erachtet es die Baudirektion als zulässig, wenn der Quartierverein als Gesuchsteller, Bauherr und Nutzer auftritt? Genügt es, wenn die Holzkorporation das Baugesuch mitunterzeichnet (betr. Aufhebung der Auflage zur Beseitigung der Forsthütte?) Muss dem Baugesuch eine vertragliche Regelung zwischen Holzkorporation und Quartierverein oder mindestens eine beidseitig unterzeichnete Absichtserklärung beiliegen?
- b. Ist eine Umnutzung im oben beschriebenen Sinn bewilligungsfähig?

---

<sup>15</sup> Siehe Beilagen K), L), M)

<sup>16</sup> Siehe Beilage O) Gemeinde Zollikon, Schreiben des Gemeinderates vom 18.1.21

- c. Was für einen Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit hätte ein eventuell möglicher Abriss eines bestehenden, bisher jedoch noch nicht definierten Gebäudes im Wald?
- d. Kann der in der Baubewilligung des Werkhofes bezeichnete Abbruch des Forsthauses aufgehoben werden, ohne dass die rechtskräftige Baubewilligung für den Forstwerkhof tangiert wird?
- e. Welche formellen Voraussetzungen werden an die Absichtserklärungen der teilnehmenden Nutzergruppen gestellt im Zeitpunkt der Eingabe?
- f. Muss formell eine Baubewilligung (inkl. Umbauvorhaben) oder eine Bewilligungsgesuch der Umnutzung mit Umbau eingereicht werden?

## 8. Begründungen

Als Zusammenfassung der unter den Ziffern 1 bis 6 erfolgten Erläuterungen ergeben sich folgende Hauptbegründungen für die Bewilligung einer Umnutzung der bisherigen Forsthütte:

- a. Der im Rahmen des Neubaugesuchs für einen Forstwerkhof der Holzcorporation rechtskräftig verfügte Abbruch der Forsthütte wird den aufgeführten neuen Verhältnissen und besonderen Rahmenbedingungen nicht gerecht und dessen Vollzug erscheint im heutigen Zeitpunkt klar unverhältnismässig.
- b. Durch die vorgesehenen Nutzungen wird eine sinnvolle Konzentration diverser forstlicher Nutzungen ermöglicht.
- c. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen einem klaren öffentlichen Bedürfnis und Interesse.
- d. Es wird keine Festhütte im Wald beantragt. Lediglich die bisherige mit der forstwirtschaftlichen Nutzung zusammen erlaubte gesellschaftlich Teilnutzung des Gebäudes, wird weitergeführt. Dies entspricht auch dem Grundsatz der Besitzstandswahrung, da im Neubau des Forstwerkhofes diese Nutzung nicht erlaubt ist.
- e. Da die Hütte bereits in gutem Zustand besteht, sind nur wenig bauliche Massnahmen zur Erhaltung notwendig, welche mit minimalen Emissionen auf den Wald realisiert werden können.
- f. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Waldes durch die weitere Nutzung des Waldbodens der Forsthütte fällt nicht massgebend ins Gewicht bzw. wird praktisch kompensiert, da alle anderen bisherigen forstwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen im Zuge des forstwirtschaftlichen Neubaus entfernt werden. Zudem ermöglicht die Integration der bestehenden diversen Bauwagen und Installationen des Sozialamtes in das Gebäude der Forsthütte die Renaturierung eines der Waldhütte flächenmässig entsprechenden Waldgeländes.

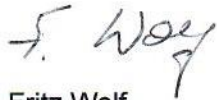


- g. Der gemeinnützige Verein „Quartierverein Zollikerberg“ steht als zuständiger Bauherr für einen verantwortungsvollen und geordneten Betrieb des Forsthauses ein.

Es ist uns bekannt, dass eine Antwort auf eine informelle Voranfrage ohne Ausschreibung die Baudirektion rechtlich nicht bindet. Für uns geht es darum, den Aufwand der Erarbeitung eines formellen Baugesuchs nur zu betreiben, wenn die Baudirektion die Chancen für deren Gutheissung grundsätzlich bejaht. Auf der Grundlage eines positiven Bescheides und möglicherweise aufgezeigten Auflagen kann dann auch das Gespräch mit Pro Natura vor der Eingabe des Gesuchs zielführend geführt werden.

Wir ersuchen um wohlwollende Prüfung unseres Anliegens unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der lokalen Wohnbevölkerung.

Freundliche Grüsse



Fritz Wolf

Co - Präsident des Vorstandes des Quartiervereins Zollikerberg

### Beilagenverzeichnis

- A) Katasterplan 1:500 aus Baugesuch Werkhof Holzkooperation vom 7.1.2020
- B) Bestehendes Forsthaus: Grundriss EG 1:100
- C) Bestehendes Forsthaus: Grundriss UG 1:100
- D) Bestehendes Forsthaus: Ansicht Südwest 1:100
- E) Bestehendes Forsthaus: Fotos
- F) Deckblatt Gesamtverfügung (Baubewilligung) Baudirektion Kanton Zürich vom 8.6.20
- G) Schulpflege Zollikon, Stellungnahme vom 13.1.21
- H) Schulleiter Schule Rüterwies und Schule Oescher, Mailverkehr mit den Herren M. Elbling und G. Behda vom 7.1.21
- I) Sozialdepartement Stadt Zürich, Mailverkehr mit dem Leiter Joblade, Herrn J. Meienberg und dem vorgesetzten Leiter Abklärungen und Beschäftigung, Herrn M. Schmid vom 2./3.12.20
- J) Ornithologischer Verein Zollikon, Schreiben vom 21.1.21
- K) Schreiben Präsident Verschönerungsverein Zollikon vom 11.2.21
- L) Stellungnahme Vize-Präsidentin Familienclub Zollikon vom 19.2.21
- M) Stellungnahme Pfadi Zollikon vom 26.2.21
- N) Holzkooperation Zollikon, Bestätigung (Mail F. Landolt) der Vorsteherschaft vom 16.2.21
- O) Gemeinde Zollikon, Schreiben des Gemeinderates vom 18.1.21