



Foto: Tres Camenzind

## Aufbruch am Entlisberg

**Der Masterplan für das Gebiet Entlisberg steht. Vorausgegangen ist ein intensiver Prozess mit Einbezug der BewohnerInnen. In rund ein- einhalb Jahren soll die erste Etappe in Angriff genommen werden.**

Rund um das Schulhaus Entlisberg besitzt die ABZ fast ein ganzes Quartier: In den 700 Wohnungen auf dem Wollishofer Moränenhügel leben rund 1450 GenossenschaftlerInnen. Da ein wesentlicher Teil der Wohnungen den heute gültigen Anforderungen – insbesondere an den Energieverbrauch – nicht mehr genügt, will die ABZ in den kommenden 25 Jahren gut 550 Wohneinheiten ersetzen oder sanieren. In der strategischen Erneuerungsplanung 2010–2019 nimmt deshalb das Gebiet Entlisberg eine herausragende Stellung ein, wobei die Grösse und Komplexität des Vorhabens einen erweiterten Blickwinkel erfordert: Eigenheiten und Geschichte der einzelnen Siedlungen am Entlisberg, aber auch die Situation des umliegenden Quartiers mussten in die Überlegungen mit- einbezogen werden.

### Wünsche der BewohnerInnen

Der Masterplan Entlisberg, der Anfang November vom Vorstand genehmigt wurde, listet nun Punkt für Punkt auf, wie und in welchem Rahmen die Erneuerung vonstatten gehen soll. Der Vorteil des Masterplans ist die Gesamtsicht auf das Gebiet: So können städtebauliche Qualitäten wie zum Beispiel die durchfliessenden Grünräume oder die quaterverträgliche Dichte verbindlich festgelegt werden. Sämtliche Neu- und Umbauprojekte der Zukunft müssen sich an diese Richtlinien halten. Damit besteht nun Klarheit für alle Beteiligten.

Gebaut wird in überschaubaren Etappen. Die GenosschafterInnen im Entlisberg können sich aufgrund des weiten Zeithorizonts schon jetzt auf die Neuerungen einstellen.

Ganz so neu ist die Planung für sie nicht. Im ersten von fünf Schritten wurden 80 BewohnerInnen, NachbarInnen und weitere GrundeigentümerInnen im November 2008 zu einem Workshop eingeladen. Sie erarbeiteten Wünsche und Anregungen für die künftige Gestalt des Gebietes. Festgestellt wurde beispielsweise, dass der genossenschaftliche Geist wieder gestärkt werden sollte, dass es zu wenig Familienwohnungen gebe und dass die Menschen im Quartier die Qualität der Grünräume sehr schätzten.

Die Erkenntnisse des Workshops bildeten die Grundlage für den zweiten Schritt, die städtebauliche Testplanung. Drei Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten wurden beauftragt, sich unter Einbezug der im Workshop erarbeiteten Kriterien Gedanken über eine sinnvolle Weiterentwicklung des Entlisberg-Gebietes zu machen. Fragen der optimalen Dichte mussten in Einklang gebracht werden mit den von der ABZ geforderten Wohn- und Aussenraumqualitäten. Die drei Planergruppen machten sehr unterschiedliche Vorschläge, die von einem kompetenten Begleitgremium beurteilt wurden. Das Gremium bestimmte, welche Teile der Studien in den Masterplan einfließen durften.

*Die BewohnerInnen im Entlisberg wünschen sich auch künftig eine hohe Qualität der Grünräume.*

### Ersatzneubau Balberstrasse

Der Entwurf des eigentlichen Masterplans bedeutete den dritten Schritt auf dem Weg zu einem neuen Planungsinstrument am Entlisberg. Dieser besteht genau genommen lediglich aus einem einzigen Plan, der weitaus grösste Teil sind Vorgaben in Textform. Begriffe wie «Identität», «quartiertypische Qualität» und «gute Durchmischung» kommen darin vor, ebenso die heute selbstverständliche Forderung nach umweltfreundlichem und energiesparendem Bauen. Den Entwurf des Masterplans stellte die ABZ-Leitung an einem Informationsabend den BewohnerInnen des Gebiets Entlisberg vor – der vierte Schritt

in dem intensiven Prozess. Wieder konnten Anregungen entgegen- genommen werden, die dann in die definitive Fassung eingearbeitet wurden. Mit der Verabschiedung des Masterplans durch den Vorstand findet das Verfahren nun seinen vorläufigen Abschluss. Der Masterplan ist jetzt die Basis für das weitere Vorgehen. Voraussichtlich noch im Dezember startet der Architekturwettbewerb für den Ersatz der Siedlung Balberstrasse. Vorgesehen ist der Bau grösserer Familienwohnungen (siehe Interview unten), an denen es im Quartier besonders mangelt.

Caspar Schärer

## Viele wollen zurückkehren

**Wer wird künftig im Ersatzneubau Balberstrasse wohnen? Martina Ulmann, Leiterin Mitglieder und Wohnen, steht Rede und Antwort.**

Wollishofen wandelt sich. Das einstige Aussenquartier gerät wegen des überhitzten Immobilienmarktes unter Citydruck. Wohnraum wird «aufgewertet», MieterInnen ohne dickes Portemonnaie müssen weichen. Die ABZ agiert in einem dynamischen Umfeld.

### Für wen baut die ABZ an der Balberstrasse?

Wir bauen dort vor allem für Familien. Drei Viertel der Wohnungen haben 4,5 oder mehr Zimmer.

### Wie kommts zu diesem Wohnungsmix?

Über das ganze Masterplan-Gebiet wollen wir Familien und anderen Haushalten gleich viele Wohnungen anbieten. Damit berücksichtigt die ABZ einerseits die demografische Entwicklung hin zu kleinen Haushalten, andererseits lebt sie ihrem familienfreundlichen Leitbild nach.

### Wieso gilt für die Balberstrasse ein anderer Mix?

Dort eignet sich das Wohnumfeld bestens für Familien, während andere Standorte eher für ältere Per-

sonen geeignet sind. Zudem zeigen die Resultate der MieterInnenumfrage, dass viele Familien in die neue Siedlung zurückkehren wollen.

### Sind die neuen Wohnungen für die jetzigen MieterInnen überhaupt bezahlbar?

Wir haben die Haushalte auch gefragt, wie viel Miete sie zu zahlen bereit sind. Aufgrund dessen haben wir die Wohnflächen etwas kleiner gehalten. Der Zielwert für eine 100 Quadratmeter grosse 4,5-Zimmer-Wohnung beträgt 1800 Franken Bruttomiete – bei einem Hypozins von 4 Prozent.

### Werden nun laufend günstige ABZ-Altwohnungen durch teure neue ersetzt?

Die ABZ weiss um ihre sozialpolitische Verantwortung. Deshalb plant sie die Erneuerungen differenziert und befragt immer auch die MieterInnen. Zusätzlich wird – auch an der Balberstrasse – ein Teil der Wohnungen subventioniert.

Interview: Mike Weibel