



Neubau Entlisberg II und III

Generelle Absicht

Der Vorstand freut sich, den ABZ-Genossenschafter/innen das Neubauprojekt Entlisberg II und III vorstellen zu dürfen. Das Projekt fügt sich sorgfältig in das Quartier ein und passt gut zur ABZ und ihren Bewohner/innen.

Die ABZ will in der neuen Siedlung preiswerte und vielfältig nutzbare Wohnungen in einem attraktiven, gemeinschaftsfördernden und naturnahen Umfeld realisieren. Davon sollen vor allem die bisherigen Bewohner/innen profitieren, aber auch andere ABZ-Genossenschafter/innen und weitere Bewohner/innen aus dem Quartier.

Wenn die Generalversammlung vom 3. März 2014 dem Antrag des Vorstandes zustimmt, wird das Projekt weiterentwickelt. Der Baubeginn ist für Herbst 2015 geplant, sofern bis dann die neue ABZ-Siedlung Balberstrasse bezugsbereit ist. Die Fertigstellung ist für Mitte 2017 vorgesehen, vorbehaltlich Rekurse.

Einbezug der Bewohner/innen

Im Rahmen der Masterplanung Entlisberg, in dem die Richtlinien für künftige Neu- und Umbauprojekte der ABZ festgelegt sind, konnten die ABZ-Genossenschafter/innen ihre Anregungen einbringen. Am Info- und Echoabend vom 4. September 2012 äusserten sich die Bewohner/innen von Entlisberg II und III zu den konkreten Vorgaben für den Wettbewerb.

Eine aktive Beteiligung ist auch in den nächsten Schritten vorgesehen. Insbesondere bei der Gestaltung des Aussenraumes werden die neuen Siedlungsbewohner/innen in partizipativen Prozessen mitwirken können.

Projektvorgaben umgesetzt

Das vorliegende Projekt mit 211 Wohnungen ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs. Verfasser sind die Meier Hug Architekten und die Schmid Landschaftsarchitekten, beide aus Zürich. Die städtebaulichen Ziele der Masterplanung wurden erreicht und der Ersatzneubau erfüllt die hohen architektonischen, ökologischen und sozialen Anforderungen der ABZ:

- Die Grundrisse sind attraktiv, zeitgemäss und ökonomisch. Die Wohnräume sind gut belichtet sowie vielfältig nutz- und möblierbar.
- Verschiedene gemeinschaftliche Räume in den Gebäuden und im Aussenraum schaffen gute Bedingungen für das genossenschaftliche Zusammenleben.
- Ein naturnahes und robustes Freiraumkonzept bietet ausreichend Flächen für die partizipative Mitgestaltung durch die Bewohner/innen.
- Jede Wohnung verfügt über einen gut besonnten und nutzbaren privaten Aussenraum, der schöne Sichtbezüge bietet und eine gute Rückzugsmöglichkeit bildet.
- Dank massvoller Verdichtung finden fast doppelt so viele Menschen Wohnraum. Es werden neue Wohnungen für die bisherigen Bewohner/innen gebaut, aber auch für Familien mit Kindern und ältere Menschen die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.



Aussenvisualisierung 1
(Sicht ab Entlisbergstrasse in Richtung Süden)

Neubauten mit Hut

Leben in der Gartenstadt

Das Quartier auf dem Entlisberg ist bekannt für seine durchlässigen und übersichtlichen Grünräume. Das soll sich mit den Neubauten Entlisberg II und III nicht ändern. Die bewährten Qualitäten werden sogar gestärkt: Durch die Positionierung der neuen Häuser entsteht ein langgezogener Hofraum, in der Mitte leicht tailliert, an den beiden Enden etwas weiter. Wie eine grüne Spange streckt sich der Grünzug in Längsrichtung aus, in regelmässigen Abständen sind auch Querverbindungen möglich. Damit bindet er zum einen die Siedlung zusammen und verankert sie zum anderen im Quartier an der Hanglage.

Gemeinschaft in der Siedlung

Die für das genossenschaftliche Zusammenleben so wichtigen gemeinschaftlichen Räume liegen mehrheitlich am zentralen Grünzug und sind über die ganze Siedlung verteilt. Die Waschsaloons, die Ateliers, die Gemeinschaftsräume, der Kinderhort und noch einiges mehr machen den Hofraum zu einem Ort der Begegnung.

Vielfalt im Material

Obwohl die Neubauten mit vier bis fünf Geschossen etwas höher sind als im Entlisberg üblich, passen sie in angenehm zurückhaltender Selbstverständlichkeit in das Quartier. Die Bauten wirken kleiner als sie sind, indem sie in den oberen Stockwerken mit dunklem Material verkleidet werden – während die unteren Geschosse hell verputzt sind.

Wohnen auf zwei Seiten

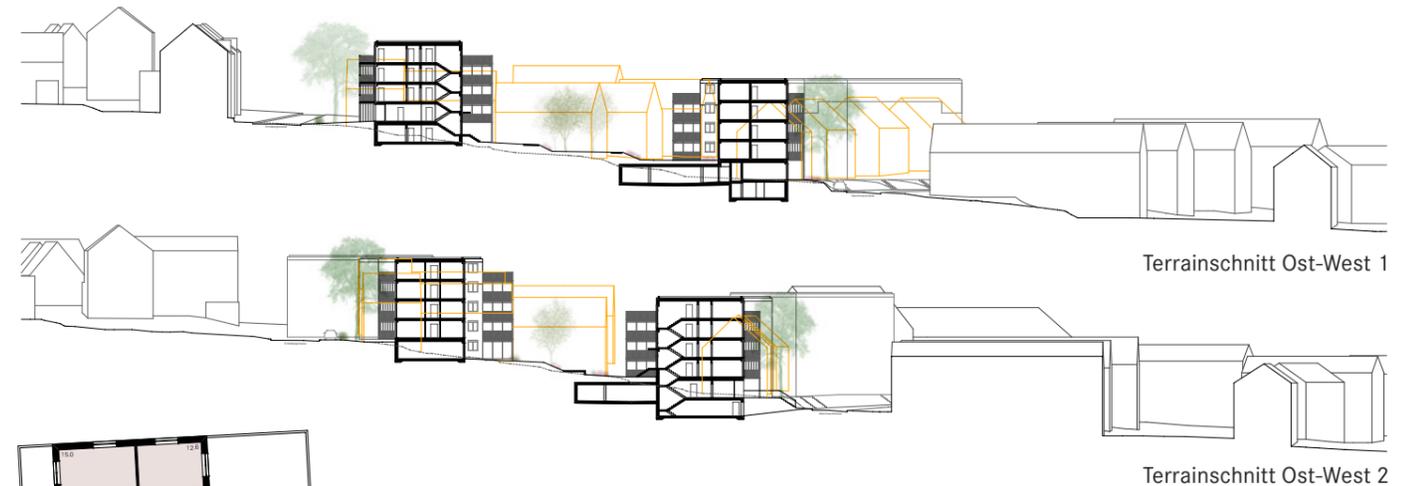
211 neue Wohnungen verteilen sich auf sechs schlanke Baukörper. Das Angebot umfasst ausgewogen alle Grössen, den Schwerpunkt bilden Wohnungen von 2.5 bis 5.5 Zimmern. Bei der Mehrheit der Wohnungen sind Wohnzimmer, Küche und Balkon zu einer von Fassade zu Fassade reichenden Einheit zusammengefasst. An warmen Tagen verschmelzen Küche und Balkon zu einem einzigen grossen Raum. Die Balkone der Familienwohnungen stehen als Türme im grünen Innenhof und erlauben einen schönen Weitblick durch die Siedlung. Die grosszügigen Terrassen der Kleinwohnungen erstrecken sich entlang der Entlisberg- und Marchwartstrasse.

Bauen für die Zukunft

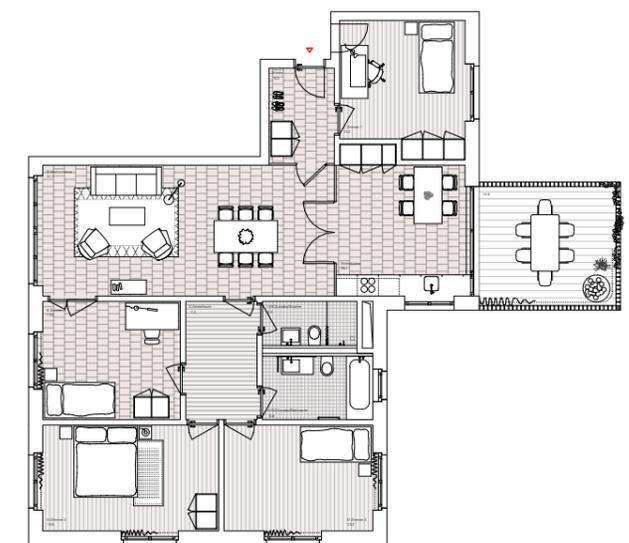
Die Siedlung ist mit nur sechs Gebäudekörpern sehr kompakt konzipiert. Damit werden die Anforderungen an eine heute und auch in Zukunft nachhaltige Bauweise erfüllt, auch die Ziele im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpen, die dem Erdreich die notwendige Wärme entziehen. Auf den Dächern wird voraussichtlich eine Fotovoltaik-Anlage installiert (nicht im Kredit erhalten).



Situationsplan mit Orthophoto
(Norden oben)



Regelgeschoss Haus B



Regelgrundriss 5.5-Zimmer-Wohnung

Umzugsplanung/Vermietung

Die Vermietungsabteilung stellt für alle betroffenen Mitglieder eine vorübergehende oder definitive Ersatzwohnung bereit. Bei der Vergabe der Wohnungen im Neubau geniessen bisherige Bewohner/innen der Siedlungen Entlisberg II und III erste Priorität. Im Weiteren Familien mit Kindern und ältere Menschen aus den ABZ-Siedlungen im Quartier. Eine Warteliste für andere Wohnungsinteressent/innen wird nicht geführt. Die Erstvermietung startet voraussichtlich ab Anfang 2017 unter www.abz.ch.

Zeitplan

Herbst 2014	Baueingabe
ab Herbst 2015*	Baubeginn
ab Mitte 2017*	Bezug

* vorbehältlich allfälliger Rechtsverfahren

Wohnungsgrössen / Wohnungsmix / Wohnungsmieten

Wohnungstyp	Anteil*	Anzahl*	Nettowohnfläche*	Bruttomiete** (inkl. Nebenkosten)	Subvention Gemeinde und Kanton*	Bruttomiete mit Subvention*
	%	Stück	m ²	ca. CHF	ca. CHF	ca. CHF
1,5-Zimmer-Wohnungen	4%	8	45	872		
2,5-Zimmer-Wohnungen	24%	50	60	1050	230	820
3,5-Zimmer-Wohnungen	22%	47	73-80	1197-1271	280	912-986
4,5-Zimmer-Wohnungen	27%	58	96-104	1455-1540	330	1105-1190
5,5-Zimmer-Wohnungen	18%	38	120	1723	420	1303
6,5-Zimmer-Wohnungen	5%	10	140	1945	470	1475
Total	100%	211				

* Es handelt sich um Richtgrössen

** Die Mieten basieren auf einem ABZ-Kalkulationssatz von 1.875% und sind als Mittelwerte zu verstehen (vor Lage-/Stockwerksausgleich).

Es ist vorgesehen, 20 Prozent der Wohnungen mit öffentlichen Fördergeldern zu verbilligen.

Kosten

Die Kosten für die Planung, den Rückbau und die Erstellungskosten belaufen sich auf CHF 72.25 Mio. Darin enthalten sind eine angemessene Bauherrenreserve, die Kosten für den Architekturwettbewerb sowie Bau und Kunst. Die Kosten für die Baukreditzinsen und die Errichtung von Grundpfandrechten gehen wie üblich zu Lasten der laufenden Rechnung.

Kostenbasis

Hauptnutzfläche (SIA 416)	20'530 m ² (Anteil Wohnen 19'173 m ²)
Wohnungen	211
Tiefgaragenplätze	102
MwSt.-Satz	8%
Zürcher Baukostenindex	1. April 2013
Standard	ABZ-Neubaustandard

Projektentwicklung

Der Vorstand behält sich vor, sinnvolle oder erforderliche Änderungen und Anpassungen im Rahmen der weiteren Projektentwicklung vorzunehmen.



Innenvisualisierung
(Sicht ab Wohnzimmer in den Küchen-/Essbereich)



Aussenvisualisierung 2
Sicht ab Balkon auf den gemeinschaftlichen Freiraum