

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	80 (2005)
<b>Heft:</b>	12
<b>Artikel:</b>	Ein Manifest der Gründerzeit erhalten : die umfassend sanierte ABZ-Siedlung Entlisberg 1 hat ihre frühere Ausstrahlung wiedererlangt
<b>Autor:</b>	Roesler, Sascha
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-107428">https://doi.org/10.5169/seals-107428</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die umfassend sanierte ABZ-Siedlung Entlisberg 1 hat ihre frühere Ausstrahlung wiedererlangt



## Ein Manifest der Gründerzeit erhalten

Die neuen Anbauten mit den Essplätzen fügen sich unauffällig ins Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung Entlisberg 1. Im Rahmen der Totalsanierung stellte man auch die ursprüngliche Farbigkeit wieder her.

Immer wieder stellt sich die Frage, welch unterschiedlichen Anforderungen eine Sanierung gerecht werden soll. Gerade bei denkmalpflegerischen Auflagen wird die Sache kompliziert.

Im Fall der Wohnkolonie Entlisberg 1 in Zürich Wollishofen ergriff die ABZ die Flucht nach vorne. Sie vereinigte eine umfassende Sanierung mit dem Erhalt von Bausubstanz der Gründerzeit.

**VON SASCHA ROESLER** ■ Manchmal sind es Nebensächlichkeiten – Bäume, bestimmte Farbtöne, benachbarte Häuserfassaden –, die in einer Siedlung, allen verändernden Eingriffen zum Trotz, für Konstanz sorgen. Gerade ihnen muss bei grösseren Änderungen besondere Beachtung geschenkt werden, würde doch der Verlust dieser Details den Verlust von Charakter und Tradition bedeuten. Im Fall der 1928 errichteten Wohnkolonie Entlisberg der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gehört ein aus Stahlrohr geformter Spielefant zu eben diesen Details, die im Laufe der Jahrzehnte für Wiedererkennung und Aufmerksamkeit sorgten. Generationen von Kin-

dern tummelten sich auf seinem gitterartigen Körper oder glitten an seinem Rüssel, einer Rutsche, hinunter. Dieses Wahrzeichen, das längst mehr ist als ein blosses Spielgerät, hat glücklicherweise auch im neuen Arrangement der Siedlung seinen Platz gefunden.

**GRAVIERENDER AUTOBAHNBKAU.** Der Entlisberg im Süden Zürichs ist ein symbolträchtiger Ort in der schweizerischen Planungsgeschichte. Seit seiner kürzlich abgeschlossenen Überdeckung erinnert er daran, wie schnell «zeitgemäss» und «zukunftsträchtige» Planungsentscheide der Alterung unterliegen können. Gegen den Widerstand der Bevölkerung wur-



Besondere Sorgfalt galt dem Gartenstadtcharakter der Siedlung.



Blick von der Eingangsseite: Zeittypisches der 1920er-Jahre sichtbar gemacht.

de in den 1960er-Jahren die Fahrspur der N3 mitten durch den Entlisberg gelegt, auf eine Untertunnelung wurde verzichtet. Ein automobiles Tal trennte für rund vier Jahrzehnte den Entlisberg in zwei Hälften, bis die Überdeckung den Einschnitt zum Verschwinden brachte.

Diese planerische (Fehl-)Entscheidung aus Bern hatte auch arge Folgen für die «Wohnkolonie Entlisberg» der ABZ. Da die Siedlung im Hangbereich des Entlisbergs liegt, wurde gegen die ABZ gar ein Enteignungsverfahren angestrengt, um die Fahrspur der Autobahn wie vorgesehen bauen zu können. Die Behörden verstaatlichten ein kleines Stück der

siedlungseigenen Parzelle zugunsten eines unbremsten Fortkommens. Der Bau der Autobahn hatte für die Siedlung noch weitere Konsequenzen, wie Martin Grüninger, Leiter Kauf/Bau und Umbau der ABZ, erklärt. Befand sie sich früher am Rand des Waldes, umgeben von viel Grün, bildete sie fortan eine Art Spalier für die neu gebaute Autobahn. Der Lärm vorbeifahrender Autos störte nun die fast schon ländliche Szenerie von einst. Damit ging auch ein schleichender sozialer Wandel in der Siedlung einher, die fortan von einem hohen Mieterwechsel geprägt war. Während Jahrzehnten, so Martin Grüninger, wurde für den Unterhalt der Häuser nur «das Nötigste»

gemacht, was man ihr mit der Zeit auch ansah. Die erste und bis 2002 letzte Sanierung erfolgte 1975.

**WIEDERENTDECKTES POTENZIAL.** Nachdem in den 1990er-Jahren der definitive politische Entscheid für eine «Eindeckung des Entlisberg-Einschnittes» gefallen war, eröffnete sich auch für die ABZ-Siedlung die Perspektive, ihre ursprüngliche Standortqualität wieder zu erlangen. Entsprechend fassten die Verantwortlichen der ABZ eine umfassende Erneuerung ins Auge, die parallel zur Eindeckung des Entlisbergs erfolgen sollte. Martin Grüninger bezeichnet die politisch in Gang gebrachte Überdeckung als «massgebend für den Investitionsentscheid» der Genossenschaft.

1998 gab die ABZ eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, die Aufschluss über den Handlungsspielraum bringen sollte. Dabei zeigte sich, dass die zu erwartenden Sanierungskosten denen einer Neuüberbauung des Grundstücks entsprechen würden. Eine erhöhte Ausnutzung des Grundstücks sowie die Schaffung zeitgemässer Grundrisse schien mit einer neu gebauten Anlage leichter umzusetzen. Dass es nicht zu Ersatzneubauten kam, lag am unerwarteten Interesse der Denkmalpflege, die eine hohe Schutzwürdigkeit der Siedlungsanlage feststellte.

**«GEBAUTES MANIFEST».** Im Nachhinein bezeichnet Martin Grüninger die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege als «intensiv» und «konstruktiv», wenn auch als «nicht immer ganz freiwillig». Die Siedlung stelle, darauf einigten sich die Projektpartner im Laufe ihrer Diskussionen, eine Art «gebautes Manifest» aus der Gründerzeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus dar, vereinigen sich hier doch architektonische Neuerungen der 1920er-Jahre mit den sozialen Ansprüchen der damaligen Lebensreform.

Die von Stücheli Architekten geplante Sanierung orientiert sich ganz am Leitbild des gebauten Manifests: Zeittypisches und Exemplarisches der Überbauung wurden mit der Sanierung wieder sichtbar gemacht, ohne allerdings auf Anpassungen an zeitgemässen Bedürfnisse zu verzichten. Zu den ursprünglichen Charakteristiken der Siedlung gehört sicherlich ihr an Motiven der Gartenstadt orientiertes Arrangement, das die Grün- und Pflanzflächen der Siedlung zwischen den Zeilenbauten aufspannt. Die kammförmige Anlage besteht aus 16 gegen Süden gerichteten Reihenhäusern sowie 13 Mehrfamilienhäusern mit Ost-West-Ausrichtung, die nach der Sanierung 65 Wohnungen bieten (vorher 93). Zwei Mehrfamilienhäuser stellte man auf Wunsch der Denkmalpflege integral unter Schutz und beliess es bei einer Außenanierung. Die Landschaftsarchitektinnen von «Planetage» haben es verstanden, die ursprüngliche Durchlässigkeit der Siedlung



Der aus Stahlrohr geformte Elefant mit dem Rutschbahn-Rüssel ist das Wahrzeichen der Siedlung. Er diente Generationen von Siedlungskindern als Spielgerät – und wird dies auch in Zukunft tun.

Foto: Sascha Roesler

wieder spürbar zu machen. Die privaten Nutzgärten der Reihenhäuser haben mit der Sanierung auch ihre gestalterische Bedeutung für die Siedlung als Ganze wiedererlangt. Die ursprüngliche Farbigkeit der einzelnen Bauten wurde ebenfalls wieder aufgenommen.

**NEUE WOHNUNGSGRUNDRIFFE.** Ist der Gestus der Sanierung von aussen gesehen rekonstruktiv – es ging ja aus denkmalpflegerischer Sicht auch darum, das Bild der Siedlung wieder sichtbar zu machen –, so führte das im Wohnunginnern gewählte Konzept zu

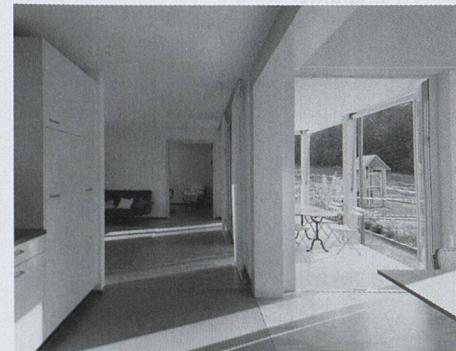
einschneidenden Veränderungen. Insbesondere galt es heutigen Platz- und Komfortansprüchen gerecht zu werden. Wie heute bei Neubauten allgemein üblich, verlegte man die Nasszellen und Küchen ins Innere der Wohnungen, um so mehr Fläche für Wohn- und Schlafräume freizuspielen. Durch kleine Anbauten liess sich den Wohn- und Essbereichen noch etwas zusätzlicher Raum erschliessen. Obwohl diese Anbauten das architektonisch Neue an der Siedlung darstellen, bestechen sie, wohl bewusst, durch Unscheinbarkeit – ganz so, als wären sie schon immer da gewesen. Die zwischen den Anbauten liegenden Veranden und Balkone tragen zusätzlich zur Qualitätssteigerung der Wohnungen bei.

Erneuert bzw. ersetzt wurden auch die haustechnischen Installationen (Elektro, Heizverteilung und Sanitär). Die Böden, Decken, Wohnungstüren und teilweise auch die Haustrennwände verbesserte man brand- und schalltechnisch. Als energetische Massnahmen wurden – wo nicht bereits geschehen – die Kellerdecken und Estrichbodenisolierungen den heutigen Bedürfnissen angepasst. Dazu kam die Erneuerung der Fenster sowie bei den Mehrfamilienhäusern der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Diese dient auch dem langfristigen und dauerhaften Schutz der Holzbauenteile, insbesondere der Holzbalkendecken. Die Außenwände konnten aufgrund der Schutzwürdigkeit und aus Platzgründen nicht zusätzlich wärmegedämmt werden.

**EIN AUSNAHMEPROJEKT.** Der Zins einer neu renovierten  $3\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung ( $83,5 \text{ m}^2$ ) beträgt netto 1025 Franken, die  $5\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung ( $115 \text{ m}^2$ ) kostet 1447 Franken und ein  $5\frac{1}{2}$ -Zimmer-Eckhaus mit beachtlichen  $130 \text{ m}^2$  Fläche 1715 Franken (Basis Hypothekarzins 3%). Gemäss Martin Grüninger ist ein Miet-

zinsvergleich vorher – nachher in diesem Fall wenig sinnvoll, da die Objekte nicht mehr vergleichbar sind und sich auch die Kalkulationsbasis verändert hat. Auch eine detaillierte Auswertung der Baukosten von insgesamt 20 Millionen Franken mache wenig Sinn, da sich das Projekt als Benchmark für künftige Sanierungsvorhaben nicht eigne. Mit der getätigten Investition von etwa 2750 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (inkl. MWSt.) hätten, wie erwähnt, auch Neubauten erstellt werden können.

Die Arbeiten wurden zwischen Herbst 2002 und Ende 2004 in drei Etappen abgewickelt. Unterdessen sind alle (der nun mehrheitlich aus viereinhalb und fünfeinhalb Zimmer bestehenden) Wohnungen wieder bewohnt. Vor Sanierungsbeginn musste die Siedlung komplett geräumt werden, was dank einer guten Organisation im Vorfeld ohne Zwischenfälle vonstatten ging. Rund ein Viertel der einstigen Bewohner und Bewohnerinnen kehrten wieder zurück. In vielem werden sie ihren früheren Wohnort nicht mehr wiedererkannt haben.



Blick in die Wohnungen mit den vergrösserten Essplätzen und den neuen Balkonen.

#### Baudaten

##### Bauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

##### Architekt:

Stücheli Architekten AG, Zürich

##### Totalunternehmung:

Zschokke Generalunternehmung AG, Dietlikon

##### Unternehmen (Auswahl):

Jäggi + Hafer AG, Regensdorf (Baumeister)  
Schäfer Holzbau, Dottikon (Montagebau in Holz)  
Bresga Fenster AG, Egnach (Fenster aus Holz)  
AGI Zürich AG für Isolierungen, Zürich (Fugendichtungen)  
Kästli & Co., Bern (Sonnenschutz)  
Benz + Cie. AG, Küschnacht (Heizung)  
W. Haas AG, Zürich (Lüftung)  
Wiederkehr AG, Zürich (Sanitär)  
Bruno Piatti AG, Dietlikon (Küchen)

##### Umfang:

16 REFH, 13 MFH (davon 2 MFH nur sanfte Renovation), total neu 65 Wohnungen, Tiefgarage mit 50 Plätzen

##### Kosten (BKP 1–5, ohne Tiefgarage):

20 Mio. CHF (weitere Angaben zu den Kosten im Haupttext)

Foto: Stücheli Architekten