



In der Pünt: Eigentümerversorger Oliver Singenberger (r.), Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) Lukas Schmid und Leiterin Immobilienentwicklung der SGE Barbara Pataky. Foto: Seraina Boner

ZO/AvU 2018-011-05

Areal Pünt erhält ein neues Gesicht

EGG Das Areal Pünt in Egg soll in den kommenden Jahren modernisiert werden. Dafür haben mehrere Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet. Über diesen wird die Bevölkerung im Dezember befinden.

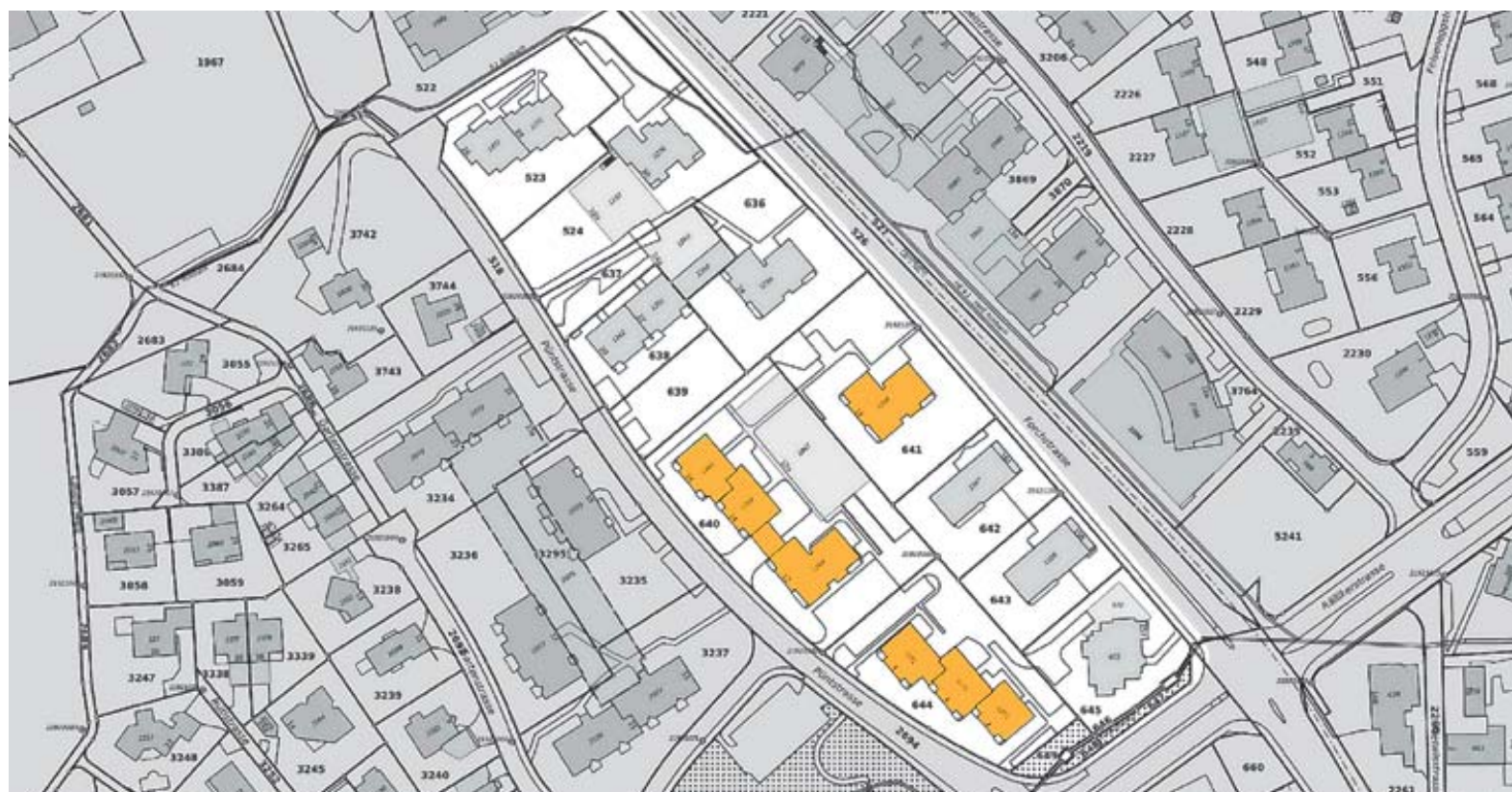
Nicht einmal zwei Minuten vom Egger Gemeindehaus entfernt liegt das Wohngebiet Pünt. Auf dem 20'000 Quadratmeter grossen Areal, auf dem in den 1960er Jahren gebaut wurde, hätten rund drei Fussballfelder Platz oder eben, wie es heute der Fall ist, 13 Gebäude mit 150 Wohnungen. Die Wohnblöcke gehören verschiedenen privaten Eigentümern, darunter die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE).

Effektive Bauabsichten hat derzeit nur einer der Grundeigentümer: die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE). Eine ihrer beiden Siedlungen auf dem Areal, die Wohnsiedlung Pünt, ist stark sanierungsbedürftig. Die SGE hat deshalb die verschiedenen Möglichkeiten einer Erneuerung eingehend untersucht. «Dabei hat sich herausgestellt, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis bei einer Sanierung schlecht wäre», sagt Lukas Schmid, Vorstandsmitglied der SGE. Deshalb möchte die Genossenschaft, die bestehenden Wohnblöcke abreißen und durch neue ersetzen. Sie sollen ökologisch und zeitgemäss sein, sagt Schmid. «Wir lösen mit Neubauten zudem das Problem, dass ältere Leute heute nicht in den Häusern bleiben können, wenn sie nicht mehr so mobil sind, weil es keinen Lift gibt und die Wohnungen nicht altersgerecht gebaut sind.»

Keine Luxuswohnungen

Doch um die Neubauten umzusetzen, muss die SGE ein Hürde bewältigen: Bei der Untersuchung der verschiedenen Möglichkeiten einer Erneuerung stellte sich heraus, dass die 1993 festgesetzte gültige Bau- und Zonenordnung von Egg bei einem Neubau auf dem Areal deutlich weniger Bauvolumen erlaubt. Sprich: Die Genossenschaft könnte weniger Wohnfläche bauen, als ihr heute zur Verfügung steht.

Das sei für dieses zentrumsnahe, gut erschlossene Gebiet nicht sinnvoll, sagt Lukas Schmid. «Schliesslich können und wollen wir als Genossenschaft nicht einfach ein paar Luxuswohnungen hinstellen, son-



Die gelb markierte Siedlung Pünt der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund ist sanierungsbedürftig und soll ab 2022 neu gebaut werden. Grafik: PD

dern vergleichsweise günstigen Wohnraum für viele bieten.»

So sei die Genossenschaft auf die Idee gekommen, die anderen Eigentümer des Areals anzugehen, um gemeinsam einen Gestaltungsplan für die gesamte Siedlung zu entwickeln, der die langfristig sinnvolle Weiterentwicklung des Gebiets vorsieht. Ein Gestaltungsplan, der demokratisch abgesegnet ist, hat den Vorteil, dass er es ermöglicht, ein Areal anders zu überbauen, als von der Bau- und Zonenordnung vorgesehen. Der Gestaltungsplan ist aber noch kein Bauprojekt und zwingt niemanden zum Bauen. Er definiert lediglich die Rahmenbedingungen für künftige Bauprojekte. Beispielsweise, wie viel und wie hoch gebaut werden darf oder wie viele Grünflächen erhalten bleiben müssen.

Das Vorhaben stellte sich als Herkulesaufgabe heraus – das Verfahren dauert nun schon fast sechs Jahre: «Der Einigungsprozess der verschiedenen Grundeigentümer war nicht immer einfach. Ausserdem müssen für einen guten Gestaltungsplan viele Fachspezialisten einbezogen werden, damit die Bestimmungen in der Realität dann auch funktionieren», so Schmid.

So habe man etwa Rücksprache mit einem Verkehrsplaner genommen, der unter anderem die Freihaltung der Zufahrten in die Siedlung angeschaut hat, und Gewässerschutzexperten hätten sich um die gesetzlichen Vorgaben gekümmert, die den Gewäs-

serraum um den Bützibach regeln. Ausserdem werde das Verfahren von einem Planungsbüro begleitet und koordiniert. Jetzt muss der Gestaltungsplan im Dezember an der Gemeindeversammlung noch von den Egger Stimmberechtigten angenommen werden.

Ausweichwohnungen

«Natürlich haben wir während des gesamten Prozesses eng mit der Gemeinde zusammengearbeitet und deren Anliegen auch einbezogen», sagt Schmid. Schliesslich sei es ein wichtiges Stück Egg, das man mit dem Gestaltungsplan weiterentwickeln möchte. Auch der Austausch mit den vom Neubau betroffenen Bewohnern sei wichtig. «Es gibt Leute, die wohnen schon ihr ganzes Leben in der Siedlung, und einige haben natürlich Ängste, fragen sich, was mit ihnen geschieht, wenn neu gebaut wird und sie ausziehen müssen. Wir haben daher verschiedene Informationsveranstaltungen durchgeführt und werden uns auch um die Betroffenen kümmern.»

Die SGE werde den betroffenen Mietern eine neue Wohnung innerhalb der Genossenschaft anbieten, und sie werde auch die Bewohner beim Umzug unterstützen. «Wir lassen uns mit dem Neubau deshalb auch Zeit und starten frühestens im Jahr 2022.» Der konkrete Planungsprozess könne ohnehin erst beginnen, wenn der Gestaltungsplan im Dezember von der Egger

Bevölkerung genehmigt werde. Für das Bauprojekt werde es ein Wettbewerbsverfahren geben, zudem werden die Genossenschaftler der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund auch noch über das Vorhaben abstimmen, und es müsse eine Baubewilligung eingeholt werden.

Die Möglichkeit von Ausweichwohnungen für jene, die wegen des Neubaus umziehen müssen, ist auch einer der Gründe dafür, dass die SGE einer Pensionskasse drei weitere Gebäude auf dem Areal Pünt und somit 48 Wohnungen abgekauft hat. In diese und in 17 Wohnungen in der Siedlung Rössliwis gleich hinter dem Gemeindehaus könnten die betroffenen Mieter ausweichen. Andere Ausweichwohnungen stünden in SGE-Siedlungen in Zürich, Dietikon oder im Furttal zur Verfügung.

Eine Chance für Egg

Während die Genossenschaft auf dem Areal Pünt neu bauen will, haben die anderen am Gestaltungsplan beteiligten Besitzer keine Erneuerungsvorhaben. «Wir haben unsere Liegenschaft vor wenigen Jahren totalsaniert, werden also sicher nicht neu bauen», sagt Oliver Singenberger. Er vertritt einen der Eigentümer, dem ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen an der Püntstrasse gehört. «Aber für unsere Mieterschaft ist es ein Mehrwert, wenn in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft attraktive Aussenräume, sorgfältig ge-

staltete Wohnbauten und neue Gewerberäume entstehen.»

Was konkret im Gestaltungsplan festgehalten ist und welche Bedeutung er für Egg hat, werden die Eigentümer an einer Info-Veranstaltung am Donnerstag thematisieren. «Eine transparente und anschauliche Information ist wichtig in einem solch komplexen Prozess, der oft Ängste und Vorurteile auslöst und die Gerüchteküche anheizt», sagt Lukas Schmid. Eigentümerversorger Oliver Singenberger fügt an: «Ein Gestaltungsplan ist eine sehr abstrakte Angelegenheit. Wir wollen ihn anschaulich erklären und die Themen aufgreifen, die für die Menschen relevant sind und die sie bewegen.»

Auch die Gemeinde Egg wird am Anlass vertreten sein. Sie begrüsst den Gestaltungsplan. «Es freut uns sehr, dass eine private Eigentümergemeinschaft gemeinsam eine langfristige Zukunftsvision entwickelt hat», sagt Bauvorsteherin Bettina Baumgartner (FDP). Die Entwicklung des Gebiets sei eine Chance für Egg: «Dank dem Gestaltungsplan kann an attraktiver, zentrumsnaher Lage mehr bezahlbarer und altersgerechter Mietwohnraum entstehen.»

Jennifer Furer

Info-Veranstaltung zum Gestaltungsplan mit Apéro:

Donnerstag, 8. November, 18.30 Uhr im Gasthof Hirschen, Saal, Forchstrasse 139 in Egg.