



Der halböffentliche Innenhof soll zum lebendigen Treffpunkt werden. Er wird noch naturnah begrünt und erhält einen Brunnen.

Wogeno Zürich baut in Dübendorf (ZH) zusammen mit der Palmahus AG nachhaltiges Wohnhaus

Gute Partnerschaft, gelungenes Resultat

Auf dem Hochbord in Dübendorf schiessen Hochhäuser und teure Wohnüberbauungen wie Pilze aus dem Boden. Dass Verdichtung aber auch nachhaltigen, gemeinschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum bedeuten kann, beweist der Westhof. Der Bau mit 83 Wohnungen und weiteren Nutzungen wurde im Februar bezogen. Er entstand dank einer Partnerschaft der Wogeno Zürich mit Privaten.

Von Liza Papazoglou

Vom Moor, das hier noch im 19. Jahrhundert das Bild prägte, lässt sich heute nichts mehr erahnen. Auch die Gärtnerei, die die Familie Kohler von 1922 bis 1980 betrieb und deren Wohnhaus lange weit und breit das einzige Gebäude war, ist verschwunden. Felder, Gewächshäuser, wenige Industriebetriebe: Das war das Hochbord in Dübendorf – bis sich in den 1980er-Jahren immer mehr grosse Möbelhäuser ansiedelten und 1990 der S-Bahnhof Stettbach an der Zürcher Stadtgrenze eröffnet wurde. Seitdem hat sich die Agglomerationsgemeinde und insbesondere der 36 Hektar grosse Quartierteil neben der Allmend zu einem Eldorado für Immo-

bilienanleger entwickelt. So mussten die Erb:innen des Gärtnereiareals zusehen, wie rundherum in rasanter Folge Bürogebäude, Schulen, hundert Meter hohe Luxuswohntürme und Grossüberbauungen mit Eigentumswohnungen entstanden. Deshalb setzten sie sich zunehmend mit der Frage auseinander, wie eine sinnvolle, sozialverträgliche und nachhaltige Entwicklung ihres Grundstücks aussehen könnte.

Mit einer Vision von gemeinschaftlichem, selbstorganisiertem und bezahlbarem Wohnen machte sich die Familie Kohler schliesslich auf die Suche nach einer geeigneten Partnerin –



Bilder: Paco Carrascosa



Gesamtes Gebäude von der Allmend Stettbach aus aufgenommen. Der tiefere Flügel zum Bahndamm dient als Lärmschutz. Im Hintergrund einige der Bauten, die im Hochbord aus dem Boden schiessen; weitere Wohntürme sind geplant.

und fand diese 2015 rasch in der Genossenschaft selbstverwalteter Häuser Wogeno Zürich. «Es hat sofort gefunkt», sagt Tom Hegi, der die gemeinsame Entwicklung seitens Wogeno als Projektleiter begleitet hat. «Unsere Werte decken sich, und wir fanden uns auch rasch bezüglich Vorstellungen über das Vorgehen.» Von Anfang an legten beide Parteien grosses Gewicht auf eine sorgfältige Planung. In einem mehrstufigen Prozess mit vielen Workshops, dem Beizug von Expert:innen, einer Testplanung, einem Architekturwettbewerb und mehreren GV-Entscheiden entstand so auf dem gut 5200 Quadratmeter grossen Areal die Überbauung Westhof. Sie gehört den beiden Partnerinnen etwa hälftig: Die Wogeno hat ihren Landteil für 6,35 Millionen Franken der Palmahus AG abgekauft, die von der Familie Kohler für das Wohnprojekt gegründet wurde.

Differenzierte Architektur

Der Westhof gestaltet sich als u-förmiger Bau mit drei Gebäudeflügeln. Conen Sigl Architekt:innen antworten damit auf die Lage direkt neben dem Bahntrasse am Allmendrand. Zur lärmelasteten Seite hin sind in einem schmalen dreigeschossigen Riegel die insgesamt sechs Clusterwohnungen untergebracht, denen im Erdgeschoss eine Raumhöhe von gut drei Metern Grosszügigkeit verleiht. Sie verfügen über viereinhalb oder fünfeinhalb Zimmer und lassen sich je um ein separates Schatzzimmer erweitern. Als Lärmschutz gegenüber dem hinteren Gebäudeflügel wirkt zudem die Pergolakonstruktion auf der grosszügigen Dachterrasse, die bahnseitig vollständig mit Schallschutzglas versehen wurde. Mit seinen auffälli-

gen Zacken erinnert der Aufbau an die Gewächshäuser, die hier früher standen, und bald soll es hier dank zahlreicher Rankpflanzen und Hochbeete auch wieder fast wie ehemals spriessen und grünen.

Im neugeschossigen hinteren Flügel befinden sich die konventionellen, zweiseitig ausgerichteten Wohnungen mit eineinhalb bis fünfeinhalb Zimmern. Während die oberen Geschosse von weiter Aussicht und Abendsonne profitieren, orientieren sich die unteren Wohnungen zum Innenhof hin. Dort liegt auch die Balkonschicht. Geschickt gesetzt ist ein Rücksprung im vierten Obergeschoss: Er bricht optisch das grosse Volumen und ermöglicht gleichzeitig einen durchgehenden Laubengang. Dieser kommunikative Charakter war gewollt. Hegi: «Deshalb liegen hier auch die zwei Musik- und zwei Flexräume».

Gemeinschaftlich und partnerschaftlich

«Wir wollten eine lebendige Siedlung, Gemeinschaftlichkeit und Offenheit gegenüber dem Quartier», sagt der Wogeno-Projektleiter. Deshalb sind fast alle Aussenbereiche halböffentlich: Über ein freistehendes Metalltreppenhaus neben dem Hofzugang lassen sich sowohl der Laubengang als auch die Dachterrasse erreichen. Den eigentlichen Auftakt zum Hof bildet ein kompakter, zur übrigen Anlage leicht verdrehter Kopfbau. Im Erdgeschoss empfängt dort ab dem Sommer eine vegane Bäckerei Kund:innen, im hinteren Hofbereich liegt der Gemeinschaftsraum, der dank einer Bühne auch für Kulturveranstaltungen nutzbar ist. Durchgänge öffnen zudem den Hof auf alle Seiten. Ein spanisches Spezialitätengeschäft hat im April sei-



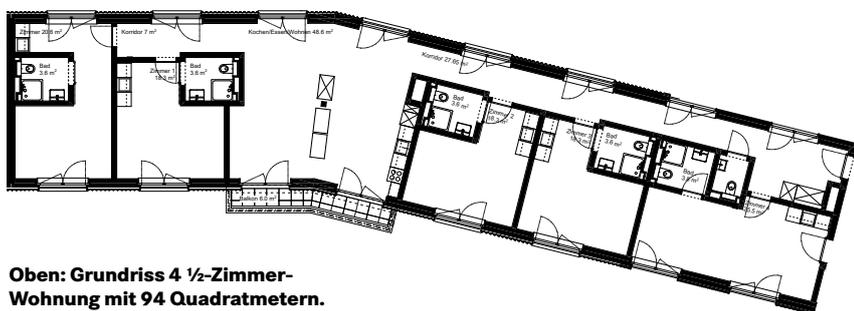
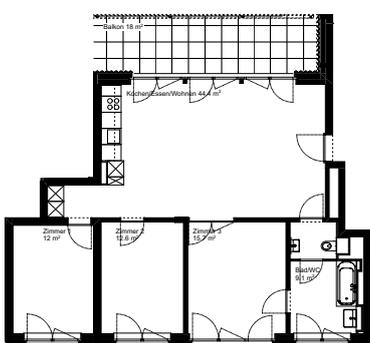
Bilder: Büro Rabatt



Die zweiseitig orientierten Wohnungen sind hell und haben grosszügige Balkone. Es gibt sechs unterschiedliche Küchentypen und verschiedene Materialisierungen, die besonders bunten gehören zum Wogeno-Bestand.



Pläne: Conen Sigl Architekt:innen



Oben: Grundriss 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 94 Quadratmetern. Unten: Die Clusterwohnungen mit 4 1/2 und 5 1/2 Zimmern können um ein Schaltzimmer vergrössert werden und sind im vorderen Gebäudeflügel untergebracht.

nen Betrieb aufgenommen, eine Werkstatt ist geplant, in einem Raum wird voraussichtlich eine Kaffeemanufaktur einziehen; für den letzten Gewerberaum werden noch Mieter gesucht. Auf dem Streifen Land zur Bahnseite bewirtschaften die Bewohnenden künftig gemeinsam ein schmales Gartenband.

Der Baustart erfolgte im Frühling 2020, bezogen wurden die insgesamt 83 Wohnungen in diesem Februar. Die Wogeno konnte das Bauprojekt grösstenteils aus Eigenmitteln finanzieren. Ihr gehört der hintere Teil der Überbauung, die vordere Hälfte beim Hofeingang wird von der Palmahus AG vermietet. Hegi erklärt: «Die Wohnungsgrundrisse und ihr Mix sind im Wesentlichen gleich.» Die wenigen Unterschiede verdanken sich der asymmetrischen Gebäudeanlage. Die private Besitzerin setzt auf einen leicht höheren Ausbaustandard, etwa bei den Küchenfronten oder den Bodenbelägen, und

bietet im Gegensatz zur Genossenschaft auf Wunsch auch Waschtürme zur Miete an. Auch sie hat sich aber dem bezahlbaren Wohnen verschrieben und verlangt nur moderat höhere Mietzinse als die Wogeno; bei dieser zahlt man für eine Viereinhalbzimmerwohnung im Westfeld 1920 Franken netto. Im Übrigen habe man alles partnerschaftlich und gleichberechtigt entwickelt, so Hegi.

Robust, durchdacht, naturnah

Die Überbauung ist robust und setzt auf eine einfache Materialisierung. Schlicht und eher nüchtern wirkt die Fassade aus grauen und graugrünen Welleternitplatten. Kräftige Farbakzente setzen königsblaue Eingangsbereiche und gelbe Deckenbemalungen in den Durchgängen, sehr bunt kommt auch ein Teil der Küchen mit ihrer Kombination aus gelben, blauen und roten Frontelementen daher. Zu finden sind zudem ein paar dezente Verweise auf die Vergangenheit des Ortes. So ist etwa ein alter Steinbrunnen auf die Dachterrasse gewandert, und die Kunst-und-Bau-Installation von Lutz & Guggisberg im Gemeinschaftsraum entpuppt sich bei genauem Hinsehen als augenzwinkernde Collage aus ehemaligen Gartengerätschaften.

Viele Details sind durchdacht und pragmatisch. In den Übergangszonen wurden strapazierfähige Nadelvliesbeläge als Schmutzschleusen angebracht, für Kinderwagen hat man eige-



Verbindender Laubengang im vierten Obergeschoss (rechts) und offene Treppe im Hof.



Der Westhof öffnet sich ins Quartier, hier zum Weg neben dem Bahndamm (oben). Ein schmaler Gartenstreifen vor dem Haus wird künftig von den Bewohner:innen bewirtschaftet.



Eine grosszügige Dachterrasse steht den Bewohner:innen zur Verfügung. Die verglaste Pergola erinnert an die Gärtnerei, die früher auf dem Areal war.

ne Abstellräume eingerichtet. Damit Vögel nicht in die Pergolaverglasung fliegen, ist diese mit Vogelschutzfolien ausgestattet, die Kaminabschlüsse wurden mit Spezialkonstruktionen versehen, die verschiedenen Vogelarten Nistmöglichkeiten bieten. Fledermauskästen sind ebenso vorhanden wie eine Plattform für Störche, die in der Gegend häufiger vorkommen; für das passende Futterangebot und viele Insekten sollen eine naturnahe und vielfältige Bepflanzung auch im Hof sorgen. Um dort trotz Unterbauung nicht ganz auf Bäume verzichten zu müssen, hat man solche in grosse Flachmulden gepflanzt. Vor allem die Kinder beglücken dürfte künftig ein in den Boden eingelassener Brunnen, der im Sommer für Abkühlung sorgen soll.

Nachhaltigkeit mit SNBS

Auch sonst steht der Westhof im Zeichen der Nachhaltigkeit. Gebaut wurde gemäss Anforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der die soziale, die ökologische und die wirtschaftliche Dimension gleichermaßen berücksichtigt. Die Gebäude entsprechen dem Minergie-Standard. Die Heiz- und Brauchwassererwärmung erfolgt über eine

Wärmepumpe, für die man dreissig Erdsonden ums Haus gebohrt hat. PV-Anlagen auf den Dächern liefern Strom, den die Mieter:innen über eine Eigenverbrauchsgemeinschaft beziehen. Beim Bau kamen möglichst langlebige Materialien mit Herkunftsnachweis zum Einsatz. Der Westhof ist zudem autoarm angelegt, mit 26 Mieterparkplätzen in der Tiefgarage. Dank gutem ÖV-Anschluss, Mobilitätskonzept, Veloparkierung und Vorinstallationen für E-Mobilität ist man gerüstet für die weitere Entwicklung.

Nach der Ausschreibung im Mai 2022 waren die Wohnungen beider Anbieterinnen rasch vermietet, nur für die Clusterwohnungen brauchte es etwas mehr Zeit. Auch bei der Wogeno macht sich die zunehmende Wohnungsknappheit bemerkbar: «Im Unterschied zu früheren Projekten haben wir hier nahezu achtzig Prozent der Wohnungen intern vergeben», sagt Hegi. Kein Wunder, stehen den aktuell 564 Wogeno-Wohnungen doch mittlerweile über 6000 Mitglieder gegenüber. Die restlichen Wohnungen habe man vor allem an Leute aus dem Quartier vermietet, die sich die Mietpreise dort kaum noch leisten können. Die Bewohnerschaft ist wie erwünscht bunt zusammengesetzt und umfasst Familien mit Kleinkindern

Bild: Wohnen



Den Eingang zum Hof bildet ein verdrehter Kopfbau. Im Erdgeschoss empfängt ab dem Sommer eine Bäckerei Kundschaft.

Bild: Paco Carrasosa

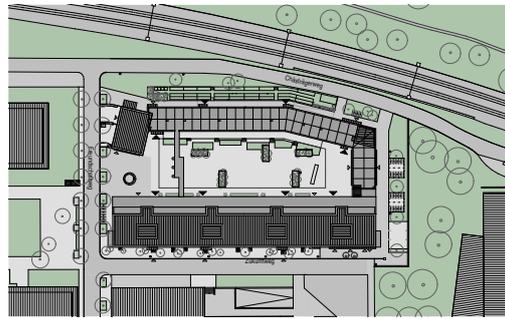


Gemeinschaftsraum mit Sitzplätzen im hinteren Teil des Hofes.

Bild: Wohnen



Die nüchterne Architektur erhält durch kräftige Farben wie hier im Hauseingang Akzente.



Plan: Conen Sigl

Blockrandbau mit verdrehtem Kopfbau (links) und Bahntrasse zur Allmend (oben).

ebenso wie Studierende oder Wohngemeinschaften und Pensionierte. Auch drei Wohngruppen der Stiftung Altried, die sich um Menschen mit Beeinträchtigung kümmert, haben im Westhof ein neues Zuhause gefunden. 87 Menschen leben derzeit im Wogeno-Teil.

Mitwirkung grossgeschrieben

Eine weitgehende Selbstverwaltung inklusive Hauswartung und Vermietung, wie sie in kleinen Wogeno-Häusern gepflegt wird und von den Kohlers auch gewünscht wurde, ist bei einem Projekt dieser Dimension nicht umsetzbar. Dennoch legt man grossen Wert auf den Einbezug der Bewohnerschaft. Der Mitwirkungsprozess startete etwa ein Jahr vor dem Bezug. Mehrere Workshops fanden statt, Arbeitsgruppen haben sich gebildet. Sie verantworten etwa die weitere Gestaltung des Aussenraums und der Spielmöglichkeiten sowie die Nutzung von Gemeinschaftsraum und Flexzimmern. «Es ist schon ganz viel entstanden, sehr viele Leute engagieren sich», freut sich Hegi. Achtzig Personen nahmen im März an der ersten Vollversammlung des Hofrats teil, dem gemeinsamen Mitwirkungs-gremium, das durch Beiträge der Wogeno und der Palmahus AG alimentiert wird und das Zusammenleben im Westhof gestalten soll.

Bis jetzt seien die Rückmeldungen positiv und die meisten Bewohner:innen hier sehr happy, sagt Hegi. Glücklicherweise ist auch die Genossenschaft: «Auch wenn die Zusammenarbeit intensiv und anspruchsvoll war, war sie stets produktiv. Und das Resultat überzeugt. Der Westhof ist wirklich ein Glücksfall!»

Baudaten

Bauträgerinnen

Palmahus AG, Dietlikon
Wogeno Zürich

Bauherrenvertretung

Topik Partner AG, Zürich

Architektur

Conen Sigl Architekt:innen, Zürich

Landschaftsarchitektur

Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH,
Zürich

Baumanagement und Bauleitung

WT Partner AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl)

Spleiss AG Bauunternehmung (Baumeister)
Salm Fassadenbau AG (Welleternitfassaden)
Fenster Nauer AG (Holz-/Metallfenster)
Sada AG (Sanitäranlagen)
Herzog Küchen AG (Kücheneinrichtungen)

Umfang

total 83 Wohnungen (40 Wogeno, davon 3 Cluster mit 4 ½ bzw. 5 ½ Zimmern, Rest Wohnungen mit 1 ½ bis 5 ½ Zimmern), 5 Gewerberäume, Mehrzwecksaal, 2 Flexräume, 2 Musikzimmer, 1 Joker-/Gästezimmer, Tiefgarage (26 Parkplätze Mieter:innen, 13 Besucher:innen), 4 Besucherparkplätze aussen, 164 Veloabstellplätze innen / 58 aussen, Kinderwagenräume

Baukosten (BKP 1-5)

43,3 Mio. CHF total
5478 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (Wogeno)

4 ½-Zimmer-Wohnung, 94 m²:
1920 CHF plus 113 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnung, 110 m²:
2090 CHF plus 130 CHF NK
6 ½-Zimmer-Clusterwohnung, 204 m²:
3950 CHF plus 207 CHF NK