



© Paco Carrasosa

Westhof, Quartier Hochbord Dübendorf

Die **Genossenschaft WOGENO Zürich** wurde 1981 gegründet und verwaltet heute rund 600 Wohnungen verteilt auf 80 Liegenschaften in fast allen Zürcher Stadtkreisen sowie in Flurlingen, Urdorf, Uetikon am See, Winterthur und Dübendorf. Bis 2031 wird ein weiteres Gemeinschaftsprojekt mit der Stiftung Familienwohnungen auf dem Baufeld D der Thurgauerstrasse in der Stadt Zürich mit insgesamt 147 Wohnungen und Gewerberäumen entstehen.

Der «Westhof» befindet sich auf einem rund 5200 m² grossen, ehemaligen Gärtnerei-Areal neben der Allmend Stettbach und dem Bahntrasse in Dübendorf direkt an der Grenze zur Stadt Zürich. Die Siedlung gehört zum rund 36 ha grossen Hochbord-Quartier, das sich durch Umzonung von einer Industriezone zu einem durchmischten, urbanen Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix entwickelt hat. Seit 1990 mit der Anbindung dieses Quartierteils an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Stettbach und Glattalbahn) schossen hier Hochhäuser und Luxusimmobilien sowie Bürogebäude aus dem Boden.

Familie Kohler als Erben eines am westlichen Rand gelegenen Areals zwischen Chästräger- und Zukunftweg hatten eine nachhaltigere, sozialverträglichere Vision für dessen Entwicklung. Als

Palmahus AG suchten sie eine geeignete Partnerin. Über eine Empfehlung kam es im Jahr 2015 zur Zusammenarbeit mit der Wogeno. Gemeinsam wurde in einem intensiven, siebenjährigen Prozess mit Workshops, dem Beizug von Expertenteams, einer Testplanung und einem Architekturwettbewerb der «Westhof» entwickelt. Seitens Wogeno waren hierfür mehrere GV-Entscheidungen notwendig.

Seit Februar 2023 sind die 83 neu entstandenen Wohnungen bezogen, der Wogeno gehören insgesamt 40. Daneben sind zur Belebung der Siedlung vielfältige gewerbliche sowie gemeinschaftliche (Aussen-)Räume vorhanden.

Der Kindergarten Stettbach Mitte, das Schulhaus Birchlen und «Three Point» in Dübendorf sind in der Nähe der Siedlung vorhanden. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr mit Haltestellen mehrerer Buslinien sowie der Bahnhof Stettbach mit Tram- und S-Bahnanschluss befinden sich in fussläufiger Distanz. Somit sind auch die Infrastruktureinrichtungen in Zürich oder im Zentrum von Dübendorf gut erreichbar.

5. JULI 2024

W O G E N O

Konzept und Zielsetzung

Aus dem Architekturwettbewerb im Jahr 2017 ging die Arbeitsgemeinschaft von Conen Sigl Architekt:innen GmbH und Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, beide aus Zürich als Siegende hervor. Sie schlugen einen U-förmigen Bau mit drei Gebäudeflügeln vor, dessen Herzstück ein gemeinschaftlicher Innenhof darstellt. Die drei Gebäudeteile mit grün-weisser Fassade aus Eternit-Wellplatten erfüllen unterschiedliche Funktionen: Der Kopfbau mit Bäckerei ist leicht abgewinkelt und öffnet den Hof einladend zum Quartier hin. In dem neugeschossigen Riegel am Zukunftweg sind die meisten, eher konventionellen Wohnungen untergebracht. Sie sind zweiseitig ausgerichtet. Die unteren Wohnungen orientieren sich zum Innenhof, wo sich auch die Balkonschicht befindet. Ein Rücksprung im vierten Obergeschoss bricht das grosse Volumen und bietet gleichzeitig die Fläche für einen durchgehenden Laubengang als kommunikatives Element.

Ein schmalerer Riegel ausgerichtet zum Chästrägerweg entlang der Bahnleise stellt auch durch seine Ausstattung mit einer schallschutzverglasten Pergolastruktur den Lärmschutz sicher. Dieser Gebäudeteil beherbergt speziellere Wohntypologien wie Clusterwohnungen. Auf seinen Dachflächen sind Aussenräume vorhanden, die gewächshausartig gestaltet sind und damit Bezug auf die ehemalige gärtnerische Nutzung nehmen. Über einen freistehenden Treppenturm neben dem Hofzugang sind sowohl der Laubengang wie auch die Dachterrasse erreichbar. Diese Bereiche sind halböffentlich. Die volumetrische Setzung definiert unterschiedliche Aussenräume mit spezifischen Qualitäten im Erdgeschoss. Im Norden befindet sich ein Mehrzwecksaal, im Westen gibt es Gemeinschaftsgärten für die Bewohnenden.

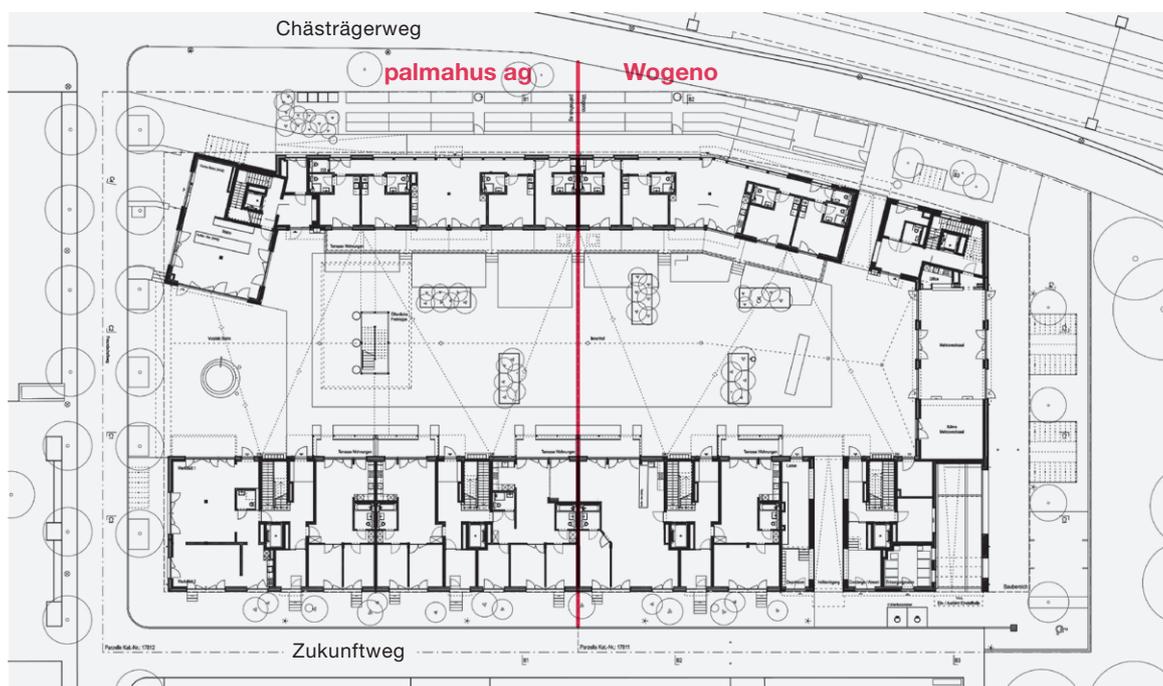
Die 83 Wohnungen des Westhofs verteilen sich auf beide Partnerinnen je zu ca. 50% und gleichen sich in Wohnungsgrund-

rissen und -mix. Das breite Wohnungsangebot setzt sich aus 1.5- bis zu 6.5-Zimmer-Clusterwohnungen zusammen. Bewohnende sind Familien, andere Haushaltsformen mit Kindern sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder aus allen Altersgruppen sowie Wohngruppen. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch einen Werkraum, Flex-, Musik- und Gästezimmer sowie verschiedene Gemeinschaftsräume (u.a. Mehrzwecksaal). In den Erdgeschossen sind Gewerberäume vorhanden.

Der Westhof ist dank gutem ÖV-Anschluss und Mobilitätskonzept autoarm. In der kleinen Tiefgarage sind 39 Parkplätze für Autos (26 für Mietende), 160 Velo- und 18 Spezialvelo-/Motorradstellplätze vorhanden. 58 weitere Velo-Stellplätze befinden sich ausserhalb.

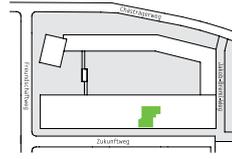
Zusammen mit den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen im Aussen- und Innenraum stellt der Westhof eine belebte Siedlung dar. Der Hofrat, der Anfang 2024 gegründete Gemeinschaftsverein beider Bewohnerschaften, organisiert das Zusammenleben im Westhof. Dies wird durch verschiedene Arbeitsgruppen (AGs) realisiert, die sich mit unterschiedlichen Schwerpunkten beschäftigen, wie z.B. Aktivitäten, Kommunikation, den vielseitig nutzbaren Zusatzräumen oder den Freiräumen (Hof, Pflanzgarten, Dachterrasse).

Der Westhof ist gemäss des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gebaut. Die Gebäude entsprechen dem Minergie-Standard. Die Versorgung mit Heiz- und Brauchwasserwärme erfolgt über Erdwärmesonden und Sole-Wasser Wärmepumpen. Strom wird direkt von der Photovoltaik-Anlage auf dem Hauptdach ins Hausnetz eingespeist. Das ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) ermöglicht den Bewohnenden, den Strom gemeinsam zu nutzen.

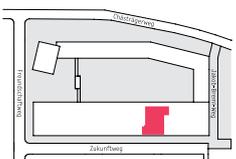


© Conen Sigl Architekt:innen / Kuhn Landschaftsarchitekten

Wohnungsgrundrisse



2.5-Zimmer-Wohnung mit 63 m² plus Balkon 17.5 m², CHF 1'629.- inkl. NK und Solibeitrag



5.5-Zimmer-Wohnung mit 110 m² plus Balkon 17.8 m², CHF 2'534.- inkl. NK und Solibeitrag



© Paco Carrascosa

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

40 Wohnungen Wogeno

Miete* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

5 1.5-Zimmer-Wohnungen	39–43 m ²	870–985.–
2.5-Zimmer-Wohnungen	57–64 m ²	1'260–1'545.–
8 3.5-Zimmer-Wohnungen	79–81 m ²	1'765–1'895.–
8 4.5-Zimmer-Wohnungen	93–94 m ²	1'860–2'155.–
6 5.5-Zimmer-Wohnungen	102–110 m ²	2'030–2'305.–
1 5.5-Zimmer-Cluster	160 m ²	3'595.–
2 6.5-Zimmer-Wohnungen	204 m ²	4'155–4'235.–

*nach dem Modell der Kostenmiete, keine subventionieren Wohnungen

Anteilkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	12'000–13'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	17'000–21'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	23'000–25'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	25'000–29'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung	27'000–29'000.–
5.5-Zimmer-Cluster	48'000.–
6.5-Zimmer-Wohnung	85'000–86'000.–

Weitere gemeinsame Nutzungen (Wogeno/Palmahus AG)

Mehrzwecksaal	117 m ²	
2 Gewerberäume	73–103 m ²	1'250–1'630.–
2 Flexräume	je 30 m ²	525.–
2 Musikzimmer	je 26 m ²	485.–
1 Gästezimmer	30 m ²	680.–
160 Velo Stellplätze innen		
58 Velo Stellplätze aussen		
18 Stellplätze Spezialvelo und Motorräder		
39 Tiefgaragenplätze		145.–

(Bei der Palmahus AG orientieren sich die Mietzinse der 43 Wohnungen am unteren Bereich der ortsüblichen Mieten)

Gebäudekennzahlen

(Gesamtprojekt)

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	46'000 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	14'403 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	7'905 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	7'175 m ²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	266 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	464 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	43.6 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (mit Parkierung)	m ² HNF 5'516.–
Benchmark HNF/GF gesamt	55 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	258.–
Grundstück im Eigentum der Wogeno	2'536 m ²
Grundstück im Eigentum der Palmahus AG	2'342 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaften

Wogeno Zürich und Palmahus AG

Bauherrenvertretung

Topik Partner AG, Zürich

Architektur

Conen Sigl Architekt:innen GmbH, Zürich

Landschaftsarchitektur

Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpfli (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Simone Pallecchi und Tom Hegi (Wogeno Zürich)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.