

BEP erstellt in Dietikon (ZH) 60 altersgerechte Wohnungen

WOHNQUALITÄT FÜR DIE ZWEITE LEBENSHÄLFTE



Bilder: Theodor Stalder

Bequem, grosszügig und sicher wohnen, sich von der Nachbarschaft getragen fühlen, handlungsfähig bleiben: Das möchten viele Menschen auch in der zweiten Lebenshälfte. Mit der Siedlung Hofächer stellt die BEP nun ein solches Angebot zur Verfügung. Ihren ersten Neubau seit vierzig Jahren realisierte sie auf Land, das ihr ein Geschwisterpaar im Baurecht abgab.

Von Manuel Fischer

S-Bahn-Station Glanzenberg. Die Strassenzüge hinter den Bahngleisen mit ihren Reihensiedlungen und Begrünungen, mit Ladengeschäften und Restaurants an einem Kreis erinnern an ein Zürcher Aussenquartier. Doch hier ist Dietikon, vielmehr die Stadt Dietikon. Im Laufe der letzten fünfzehn Jahre hat sich die Bevölkerung um fünftausend auf rund 26 000 Personen erhöht. Die grosse Gemeinde ist verhältnismässig jung und weiterhin im Wachstum begriffen.

Die vier dunkelroten Hofächer-Häuser setzen einen deutlichen Akzent im von älteren Wohnbauten geprägten Quartier.

Die Neubausiedlung Hofächer, die neueste Kolonie der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP), liegt etwa 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Mit ihren fünfgeschossigen Gebäuden zwischen Urdorfer- und Birmensdorferstrasse ist sie nicht zu übersehen. Die Bauten mit halbttransparenten dunkelroten Lichtwellplatten, grosszügigen Aussenplattformen und raumhohen Fensterfronten setzen einen markanten Kontrapunkt zu den vor fünfzig Jahren erstellten Gebäuden im Quartier, die nur kleine Balkone haben.

Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Anlässlich der Einweihungsfeier Ende August besichtigten zahlreiche Interessierte die neue Überbauung, die ganz auf das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte ausgelegt ist. Architekt Christoph Haerle: «Der zweite Lebensabschnitt



1-2 Unter den Küchenfenstern gibt es Sitzbänke, die auf den Aussenraum hinausgehen.

3 Grosse Balkone gehören zur Ausstattung.

4 Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen der «Planungsrichtlinien altersgerechte Wohnbauten», auch beim Bad.

ist meist kürzer als der erste. Aber auch er will gut gelebt und gestaltet sein.»

Dass die Siedlung Hofächer überhaupt entstehen konnte, ist den Geschwistern Lisbeth und Hans Weibel zu verdanken – sie sind sozusagen Mutter und Vater des Projekts. Die Erben eines Gärtnereiunternehmers wollten einen Beitrag an ein gesellschaftlich wichtiges Thema leisten. Insbesondere Lisbeth Weibel befasste sich schon seit geraumer Zeit mit allen Aspekten des Wohnens in der Nachfamilienphase – dann, wenn der Wunsch nach Privatheit bei vielen Menschen stärker wird und sie noch möglichst lange in den eigenen vier Wänden handlungsfähig bleiben möchten. Das bedingt ein Wohnumfeld, das hindernisfrei gestaltet ist, soziale Kontakte und räumliche Vielfalt ermöglicht. Genau ein solches Wohnangebot wollten die Geschwister auf ihrem Land verwirklichen.

BEP als starke Partnerin

Lisbeth und Hans Weibel führten deshalb zusammen mit der Bauverwaltung der Stadt Dietikon 2010 einen Projektwettbewerb durch. Ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Haerle Hubacher aus Zürich. Im Verlauf des Vorprojektes, das dazu diente, Kosten und Risiken abzuschätzen, gab es noch einige Anpassungen. Ursprünglich wollten die Geschwister mit den Banken direkt ins Geschäft kommen. Doch deren Forderung nach höheren Eigenmitteln bewogen die beiden, einen stärkeren Partner ins Boot zu holen.

Markus Zimmermann von der Wohnbaubüro AG vertrat die Interessen von Lisbeth und Hans Weibel als Bautreuhänder gegenüber Architekten und Generalunternehmung. Er war es auch, der den Kontakt zur BEP vermittelte. 2013 entschieden sich die Geschwister als pri-

vate Grundstückseigner, ihr Areal in Dietikon der BEP im Baurecht zu übertragen.

Balance zwischen Nähe und Abgrenzung

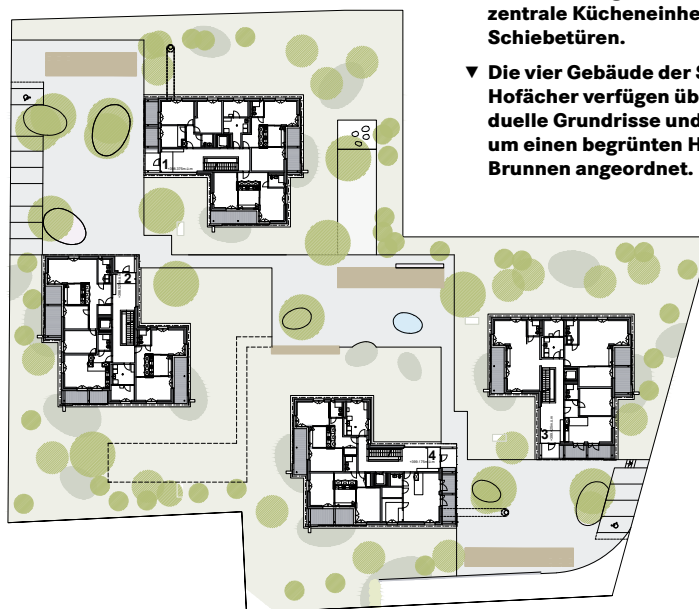
Von Anfang an war klar, dass das Zusammenleben ein wichtiger Aspekt in der Siedlung sein sollte. Um die Balance zwischen der Pflege der Nachbarschaft und dem Wunsch nach Abgrenzung zu halten, waren gute architektonische Lösungen gefragt. «Dabei stellte sich zum Beispiel die Frage, wie viele Leute noch eine Gruppe bilden, die sich nachbarschaftlich begegnet und wo Verbindlichkeiten entstehen», erklärt Sabina Hubacher, Partnerin bei Haerle Hubacher Architekten, auf dem Rundgang durch das Gelände.

Die Antwort bietet nun eine zentrale Gartenanlage mit Brunnen, um die sich vier Häuser mit je 15 grosszügigen Zweieinhalb- und Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen gruppieren. Gleichzeitig wurde eine für alle Quartierbewohner zugängliche Fussgängerverbindung zwischen zwei Strassen geschaffen. Architekt Christoph Haerle: «Der Durchgang stärkt die Verknüpfung und Vernetzung im Quartier.» Noch sieht der zentrale Platz etwas verloren aus, es sollen aber noch Bäume und Büsche gepflanzt werden, die die Bewohner zum Verweilen einladen. Für gemeinschaftliche Aktivitäten gibt es einen Gemeinschaftsraum und eine Cafeteria. Zusätzlich stehen in den Erdgeschossen Ateliers für Hobbys oder für Gewerbetreibende zur Verfügung, und auch die Waschküchen mit Aussenzugang sind im Parterre untergebracht. «Wir wollten bewusst keine Waschmaschinen in den Wohnungen», sagt Lisbeth Weibel.

Frei gestaltbare Raumnutzung

Viele Menschen, die im Hofächer einziehen, kommen aus grösseren Familienwohnungen oder Eigenheimen. Da gilt es, sich mit weniger Platz zu arrangieren. Um das zu erleichtern, wurde besonderes Gewicht auf Wohnlichkeit im neuen Zuhause gelegt. Das beginnt schon beim Hauseingang und im grosszügig bemessenen Treppenhaus: Grosse Leuchten und Holzdielen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Guckloch-Fensterchen mit Schiebetür bei den Wohnungstüren erlauben eine Öffnung nach aussen, wenn man dies möchte.

Dank der modular konzipierten Grundrisse können die Mieter frei entscheiden, welche Räume sie zum Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder für Geselligkeit nutzen. Eingebaute Schiebetüren gewähren zusätzlich Flexibilität. Eine zentrale Einbauküche mit gegenüberliegender Fensterfront, die auf den Balkon hinausgeht und unter der eine Sitzbank eingelassen ist, bildet als «Herzstück» der Wohnungen einen raffinierten Mittelpunkt. Dieser öffnet sich auf den 14 Quadratmeter grossen Aussenbereich, der genug Platz bietet für ein veritables mediterranes Verandaleben mit Tisch, Stühlen, vielen Topfpflanzen und Liegestuhl. Für einen hin-



▲ **Regelgeschoss eines Hauses. Alle Wohnungen haben eine zentrale Kucheneinheit mit Schiebetüren.**

▼ **Die vier Gebäude der Siedlung Hofächer verfügen über individuelle Grundrisse und sind um einen begrüntem Hof mit Brunnen angeordnet.**

BAUDATEN

Bauträgerin:

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP)

Grundeigentümerin:

Einfache Gesellschaft Hofächer, Lisbeth Weibel und Hans Weibel, Zürich

Architektur:

Haerle Hubacher Architekten BSA, Zürich

Generalunternehmer:

p-4 AG, Zug

Weitere Planer:

WMM Bauingenieure, Münchenstein (Bauingenieure)
Planforum Energie und Haustechnik AG, Winterthur (Gebäudetechnik)
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich (Aussenraum)

Qualitätssicherung:

WohnBauBüro AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Salm Fassadenbau AG (Fassadenbauer)
Hans K. Schibli AG (Elektro)
Baumgartner AG (Fenster)
Alpnach Küchen AG (Küchen)
Hauser Gärten AG (Umgebungsarbeiten)

Umfang:

4 MFH, 61 Wohnungen (23 mit 2 1/2 Zimmern, 36 mit 3 1/2 Zimmern, 1 mit 1 1/2 Zimmern, 1 Gästewohnung), Cafeteria, Gemeinschaftsraum, Hobbyräume, 3 Ateliers, 44 Parkplätze

Baukosten (BKP 0-5):

24 Mio. CHF total (inkl. Tiefgarage)
5000 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele (provisorisch):

2 1/2-Zimmer-Wohnung im 1.OG (59-63m²):
1592 bis 1614 CHF plus 242 CHF NK
3 1/2-Zimmer-Wohnung im 1.OG (83-91m²):
1752 bis 1789 CHF plus 242 CHF NK
3 1/2-Zimmer-Wohnung im 3.OG (83-91m²):
1772 bis 1809 CHF plus 242 CHF NK

Grosszügig und hell präsentieren sich die Treppenhäuser.



Der Aussenraum ist als Begegnungs- und Aufenthaltsort gedacht und schafft gleichzeitig Verbindungen ins Quartier.



Die kräftigroten, halbtransparenten Lichtwellplatten erhalten durch filigrane Metallgeländer und warme Holzdielen ein Gegengewicht.

MODERNE ENERGIEVERSORGUNG MIT CONTRACTING

Die Gebäude der Siedlung Hofächer entsprechen dem Minergie-Standard. Dazu gehören gut gedämmte Gebäudehüllen, ein ganzjährig kontrollierter Luftwechsel, der Nachweis thermischen Komforts im Sommer und eine hocheffiziente Wärmeerzeugung. Im Auftrag der BEP kümmert sich das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) als Contractingpartner um die Wärmeversorgung und -verteilung. Als Wärme-

quelle für die Wärmepumpen dienen Erdsonden. Auf jedem Dach der vier Häuser wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von je 10 kW erstellt, die die Sole-Wasser-Wärmepumpen mit dem nötigen Strom versorgen. Während der Sommermonate werden die Wohnungen zudem mit «Freecooling» gekühlt. Das heisst: Die Raumluftwärme wird via Erdsonden ins Erdreich geleitet. Dieser Prozess unterstützt teilweise die

Regeneration des Erdreichs. Durch den Einsatz dieser Anlage kann Energie aus fossilen Brennstoffen von 375 MWh pro Jahr eingespart und so CO₂-Emissionen von jährlich hundert Tonnen vermieden werden. Das EWZ überwacht zudem die Wohnungslüftung elektronisch. Diese Fernüberwachung erlaubt im Störfall ein schnelles Eingreifen, ohne den Komfort der Bewohner zu beeinträchtigen.

dernisfreien Zugang zu allen Räumen sorgen Aufzüge, schwellenlose Übergänge sowie barrierefreie Zugänge zu Waschtisch und Duschen in den Nasszellen.

Wohnassistenz

Lisbeth Weibel wird künftig als Wohnassistentin die Bedürfnisse der Bewohner koordinieren. Sie sieht sich als Animatorin, ein wenig auch als Concierge, um bei kleinen und grösseren Problemen parat zu stehen: «Die Leute müssen zuerst ihre Bedürfnisse formulieren. Ich versuche dann etwas in Gang zu setzen, zu vermitteln, Lösungen zu finden für die Alltagsbewältigung.» Die Bewohner sollen alle ihre mentalen und manuellen Fähigkeiten möglichst bis ins hohe Alter nutzen. Bei Bedarf seien Spitex, Haushalthilfen und technische Hilfsmittel schnell zu organisieren. Zur guten Nachbarschaft gehörten auch die gegenseitige Achtsamkeit und Sorge füreinander.

Mit der Siedlung Hofächer realisiert die BEP den ersten Neubau seit vierzig Jahren. Sie fügt sich aber gut in die vom Vorstand getragene Expansionsstrategie, den gemeinnützigen Wohnungsbau im Grossraum Zürich zu fördern. Erklärtes Ziel ist es laut Geschäftsführer Urs Baumann, bis im Jahr 2025 rund 2000 Wohnungen anbieten zu können. Wegen den knappen Baulandressourcen wird die BEP zunehmend



Alle Wohnungen sind durch grosse Fenster gut besonnt.

ausserhalb der Stadt Zürich fündig. Zum Beispiel auch im Neuquartier Limmatfeld, das ebenfalls in Dietikon zwischen Rangierbahnhof, Industrie und Limmat liegt und fast schon städtisch anmutet. Zusammen mit der Sammelstiftung Nest hat die BEP dort Bauland erworben und wird bis Ende 2018 eine weitere Siedlung mit insgesamt 230 Wohnungen realisieren. ■