

W O G E N O

INFORMATION ZUR GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO
VOM DIENSTAG, 13. JUNI 2017:

NEUBAUPROJEKT HOCHBORD DÜBENDORF



Ansicht der Gemeinschaftsräume im Gewächshaus auf der Hochebene

VORGESCHICHTE

Das erste Treffen mit Odinga Picenoni Hagen (Ophag) fand im Juni 2015 statt, es folgten weitere, und für die Wogeno war schnell klar: Wir wollen zusammen mit der Familie Kohler auf dieser Wiese einen Ort des Zusammenlebens gestalten. Seit der letzten GV haben zahlreiche Work-

shops und Sitzungen stattgefunden. Mithilfe einer Teststudie, welche das Büro Huggenbergerfries erstellte, wurden in regen Diskussionen die Grundlagen für ein detailliertes Wettbewerbsprogramm erarbeitet. Besonderen Wert wurde auf die Beschreibung des selbstverwalteten

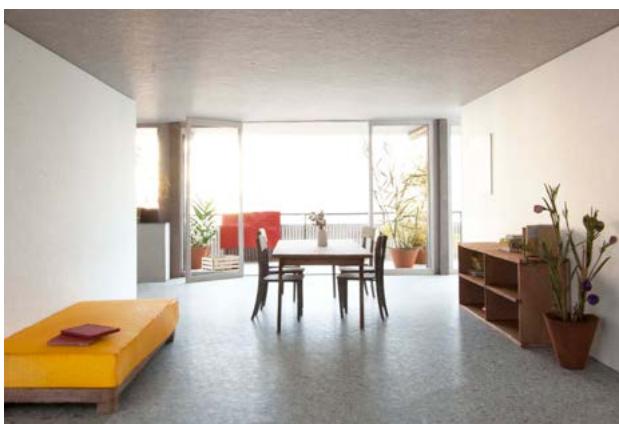
Wohnens und die Art von Wohnsituationen, welche dieses begünstigt, gelegt. Der gemeinsame Entwicklungsprozess war geprägt von Idealen und getragen vom Wunsch, aus einem ehemals als Gärtnerei genutzten Grundstück ein wegweisendes Wohnbauprojekt zu kreieren.

WETTBEWERB

In einem dreistufigen informellen Verfahren wurden sechs Architekturbüros ausgewählt und zur Wettbewerbsteilnahme eingeladen. Bei der Auswahl wurde eine Mischung von jungen und erfahreneren Büros, von architektonischen Qualitäten sowie in der personellen Zusammensetzung angestrebt. Für die Freiraumgestaltung wurde von den ArchitektInnenteams verlangt, dass sie eineN LandschaftsarchitektIn beziehen, die ehemalige Gärtnerei sollte eine Rolle spielen.



Blick in die Atelierwohnung im Erdgeschoss mit vorgelagertem rampenartigen Außenraum



Blick vom Wohnzimmer mit Küchennische auf den privaten Außenraum

Nach einem halben Jahr Arbeit und einer Zwischenbesprechung wurden im März 2017 die Projektvorschläge zur Vorprüfung abgegeben. Ende März traf sich die Jury – bestehend aus drei externen Fachpreisrichtern, einem Vertreter der Stadt Dübedorf und sechs VertreterInnen der zwei Bauherrschaften – für zwei Tage, um das beste Projekt auszuwählen. Die Jury hat sich für den Vorschlag «Türkische Musik» des Architekturbüros Conen Sigl Architekten GmbH aus Zürich entschieden.



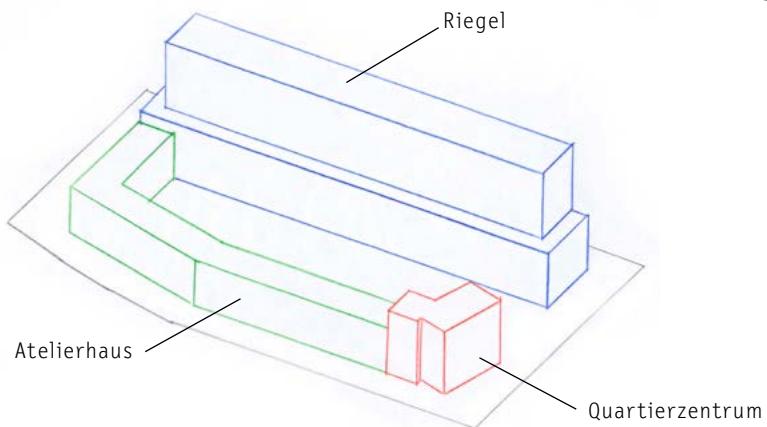
Fassadenansicht

GEWINNERPROJEKT

Das Gewinnerprojekt ist ein Versprechen. Ein Projekt voller Klugheit und Simplizität, liebevoller Poesie, charakterstark und einmalig, ein Projekt, das die vielfältigen Vorstellungen der Bauherrschaften erfüllen kann. Das Projekt hat in verschiedenster Hinsicht überzeugt: städtebaulich, organisatorisch, sozialräumlich – auch atmosphärisch und gestalterisch. Drei Baukörper erfüllen klug verschiedene Funktionen: Der grosse siebengeschossige Riegel stellt effizienten Wohnraum zur Verfügung, der alle von der weiten Aussicht und der Abendsonne profitieren lässt. Der schmale Riegel zum Bahndamm hin stellt den Lärmschutz sicher und bietet Raum für speziellere Wohnungen. Ergänzt mit der gewächshausartigen Struktur auf dem Dach, wird vielfältig aneignbarer, halbprivater Außenraum angeboten. Das von den Bauherrn gewünschte Bistro ist am Fuss- und Fahrradweg Richtung Bahnhof Stettbach angesiedelt und ist mit seiner überraschenden und eigenwilligen Gestaltung identitätsstiftend für die Siedlung. Die Freiräume – Innenhof und die gewächshausartige Struktur des Dachgartens auf dem schmalen Riegel – sind so gestaltet, dass die BewohnerInnen sich den Platz aneignen und selber bespielen können. Ebenso wichtige Kriterien der Beurteilung waren die Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Teilbarkeit des Hauses wie auch des Grundstückes.



Blick vom Balkon in die Wohnhalle



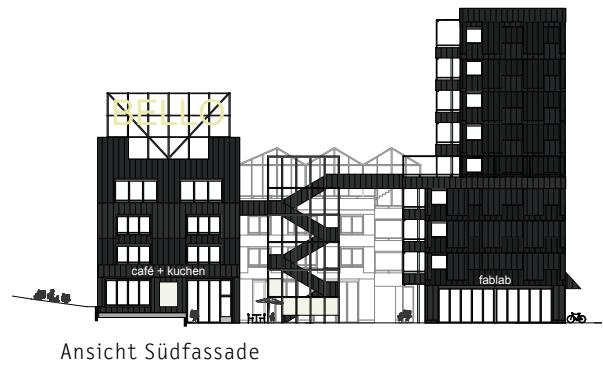
GRUNDSTÜCK / AUFTEILUNG

Das Grundstück diente der Eigentümerfamilie seit Generationen als Gärtnerei, der jetzige Besitzer wuchs dort auf, als die Gärtnerei noch in Betrieb war. Das Grundstück hat eine Fläche von 5226 m² und liegt im Quartier Hochbord der Stadt Dübendorf. Dübendorf entwickelt im Hochbord, das durch den Bahnhof Stettbach und die Glatttalbahn optimal erschlossen ist, ein durchmisches, urbanes Wohn- und Arbeitsquartier.

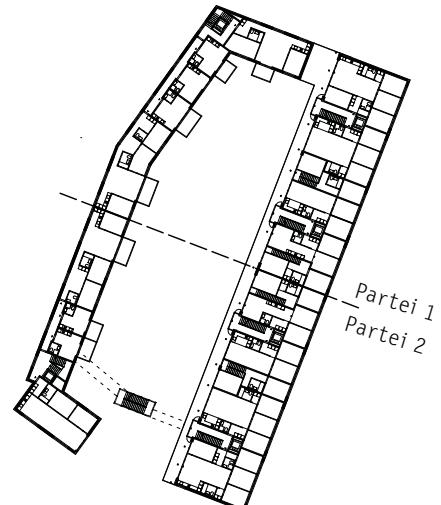
In der Planungsvereinbarung wurde festgehalten, dass die Lage, die Qualität und die Baumasse, respektive die Hauptnutzfläche, in zwei gleichwertigen Gebäudeeinheiten zu entwickeln sind. Das Grundstück muss eigentumsrechtlich klar unterteilbar sein. Die Gebäudeteile sollen autonom funktionieren, die Zweiteilung nicht zwingend an der Gestaltung ablesbar sein. Es wird eine gleichmässige Aufteilung der Baumasse angestrebt, ein Spielraum von ±5% besteht.

ORGANISATION

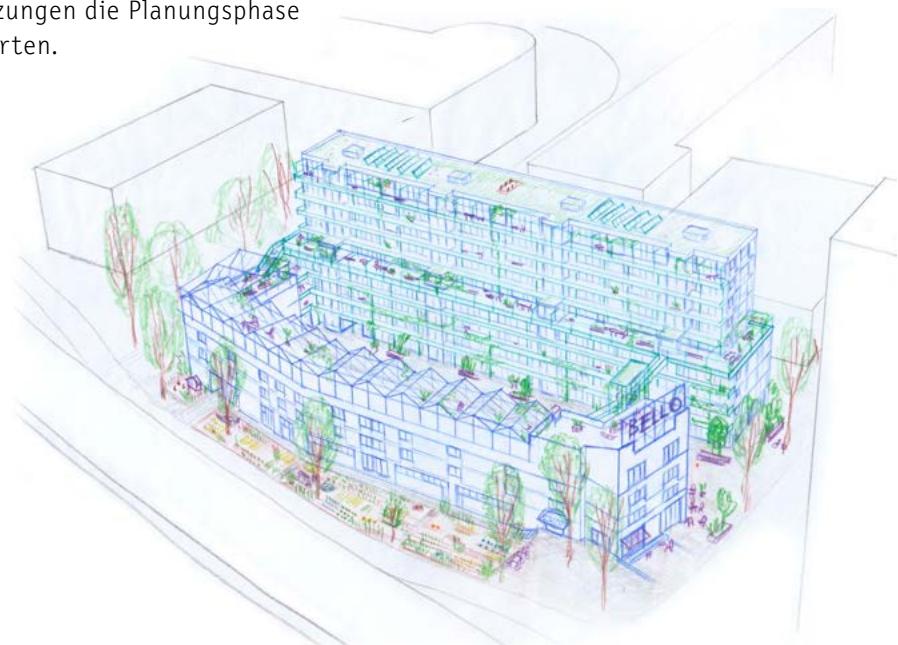
Die zwei Bauherrschaften haben als Bauherrenvertretung Ophag beauftragt, das Projekt zu steuern. In der Baukommission der Wogeno werden Roger Schärer und Adrian Rehmann vom Vorstand sowie Tom Hegi und Anita Schlegel von der Geschäftsstelle wirken. Zusammen mit unserem Partner, der Familie Kohler, Conen Sigl Architekten sowie der Bauherrenvertretung Ophag wird in intensiven Baukommissionsitzungen die Planungsphase starten.



Ansicht Südfassade



Grundriss 1. OG



KOSTEN UND MIETEN

Die Baumassenziffer von 6,7 auf dem Grundstück ermöglicht ein künftiges Bauvolumen von 35 182 m³. Daraus ergeben sich knapp 8000 m² Hauptnutzfläche (oder eine Ausnutzung von 2,0). Angestrebt wird für die Wohnungen ein Mietzins von Fr. 240.–/m², für das Gewerbe von Fr. 180.–/m² und für die Parkplätze von Fr. 150.–/Monat. Es wird ein Mobilitätskonzept entwickelt, um nur eine reduzierte Anzahl Parkplätze bauen zu müssen.

Folgender Wohnungsmix ist geplant:

15%	1-Zimmer-Studios	à 20 bis 45 m ²
25%	2 bis 2,5-Zimmer-Wohnungen	à 55 bis 65 m ²
25%	3 bis 3,5-Zimmer-Wohnungen	à 70 bis 85 m ²
20%	4 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen	à 90 bis 105 m ²
15%	5,5-Zimmer-Wohnungen und Mehrzimmerwohnungen	à 105 bis 120 m ²
Total 80 bis 100 Wohnungen (Anteil Wogeno = 50%)		

Vorgesehene durchschnittliche Mietpreise (exkl. Nebenkosten):

Zimmer

1	26 m ²	Fr. 550.–
2,5	55 m ²	Fr. 1250.–
3,5	79 m ²	Fr. 1550.–
4,5	97 m ²	Fr. 1900.–
5,5	107 m ²	Fr. 2100.–

Die Prognosen für die Gesamtinvestitionen belaufen sich – mit den zurzeit definierten und bekannten Zahlen – auf Fr. 27,35 Mio. (Fr. 6100.– je m² HNF). Aufgrund des vertraglich definierten Landpreises von Fr. 2200.–/m² wird das Land für rund 6,35 Mio. Franken gekauft werden können (inkl. 10% Reserve für Parzellierung und Nebenkosten Notar Grundbuch). Der Projektierungskredit beläuft sich auf 2 Mio. Franken. Der Baukredit von 19 Mio. Franken wird an der GV 2019 beantragt werden.



TERMINE

Juni 2017

GV – Vorstellung Projekt, Antrag Landkauf und Projektierungskredit

September 2018

Baueingabe

März 2019

Baubewilligung

Juni 2019

GV – Vorstellung des Bauprojektes, Antrag Baukredit

Herbst/Winter 2019

Beginn Realisierung

1. Quartal 2022

Fertigstellung/Bezug

EMPFEHLUNG

Erstmals in der Wogeno-Geschichte entwickelt die Wogeno zusammen mit einer privaten Grundstückseigentümerin ein Neubauprojekt.

Der Prozess mit der Familie Kohler und der Wogeno ist bis heute von Offenheit, Vertrauen, gleichen Interessen und Visionen sowie den dazugehörenden rechtlichen Formen und Verträgen getragen.

Die Planungsvereinbarung wurde am 31. August 2016 unterzeichnet.

Die wichtigen Meilensteine wie Machbarkeitsstudie, Wettbewerb/Studienauftrag, Kaufvertrag, Baueingabe, Rechtskraft Baubewilligung, Eigentumsübertragung, Realisierung und Fertigstellung sind darin festgehalten.

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG:

Der Vorstand der Genossenschaft beantragt der Generalversammlung für das Projekt im Hochbord

- einen Kredit von 6,35 Mio. Franken für den Kauf des Landes aufgrund des Kaufvertrages
- einen Projektierungskredit von 2,0 Mio. Franken für die Projektentwicklung bis zur Baueingabe.