



# westhof

## Betriebsanleitung

Informationen für die Bewohner:innen  
des Westhofs

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vision	3
2.	Organisation	4
	2.1. Eigentümerinnen	4
	2.2. Der Hofrat	5
3.–5.	Arbeitspapier AG's	7

# 1. Vision

## Nachhaltigkeit

Der Westhof leistet einen Beitrag zur ganzheitlichen Förderung ökologischer, sozialer und baulicher Standards. Er ist nach dem Label SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) bezüglich Energie- und Ressourcenverbrauch (Minergie-Standard), nachhaltiger Materialien und sozialer Qualität geprüft und zertifiziert. Mit dem Westhof wird ein Wohnhaus realisiert, das gemeinschaftlichen Wohnformen Rechnung trägt. In unmittelbarer Nähe von S-Bahn, Tram und Bus sowie mit genügend Einstellplätzen für Velos ausgestattet, leben die Bewohner:innen praktisch autofrei.

## Gemeinschaftlichkeit

Der Westhof ist ein gemeinsames Projekt der Eigentümerinnen Palmahus AG und Wogeno Zürich. Der in der Projektentwicklung gewählte kooperative Weg setzt sich im Zusammenleben in der Siedlung fort. Die Mieter:innen können sich einbringen und den Wohn- und Lebensraum mitgestalten.

## Quartierbezug

Der Westhof will sich ins Quartier Hochbord integrieren und mit der Umgebung vernetzen. Gemeinschaftlich genutzte Räume sollen auch von Nachbar:innen genutzt werden können.

## Ökologie

Der Westhof ist auf dem Areal der Gärtnerei Kohler entstanden. Die Eigentümerinnen legen Wert auf Ökologie. Dies hat die Bauphase geprägt und soll im Alltag der Bewohner:innen weitergeführt werden. Die Bedürfnisse der Natur und der uns umgebenden Lebewesen stehen heute unter Druck. Ein bewusster und nach Möglichkeit spielerischer Umgang wird gefördert.

## 2. Organisation

Der Westhof ist eine dynamische Siedlung. Die Eigentümerinnen Palmahus AG und Wogeno Zürich tragen die ökonomische Verantwortung für das Projekt. Der Hofrat organisiert das Zusammenleben.

### 2.1. Eigentümerinnen



In einem intensiven siebenjährigen Prozess haben die Eigentümerinnen Palmahus AG und Wogeno Zürich einen Neubau entwickelt, der Raum für Gemeinschaftlichkeit anbietet. Die zwei Parteien betreiben den Neubau gemeinsam. Im Ausbau der Wohnungen unterscheiden sich die beiden Parteien ganz bewusst. Um das Zusammenleben der Mieter:innen zu fördern und die Selbstorganisation zu unterstützen, wurde das Modell Hofrat entwickelt.



Die Palmahus AG wurde 2017 zur Schaffung nachhaltiger, gemeinschaftlicher und bezahlbarer Wohnflächen gegründet. Der Westhof ist ein wichtiger Bestandteil der Palmahus AG.

Die Palmahus AG engagiert sich für das Miteinander von Mensch und Natur. Bauen und Wohnen soll so verdichtet wie nötig, so nachhaltig, sozial und eigenverantwortlich wie möglich stattfinden. Die Palmahus AG interessiert sich für zukunftsweisende Entwicklungen in der Gesellschaft, in der Architektur und im Umgang mit dem Boden.

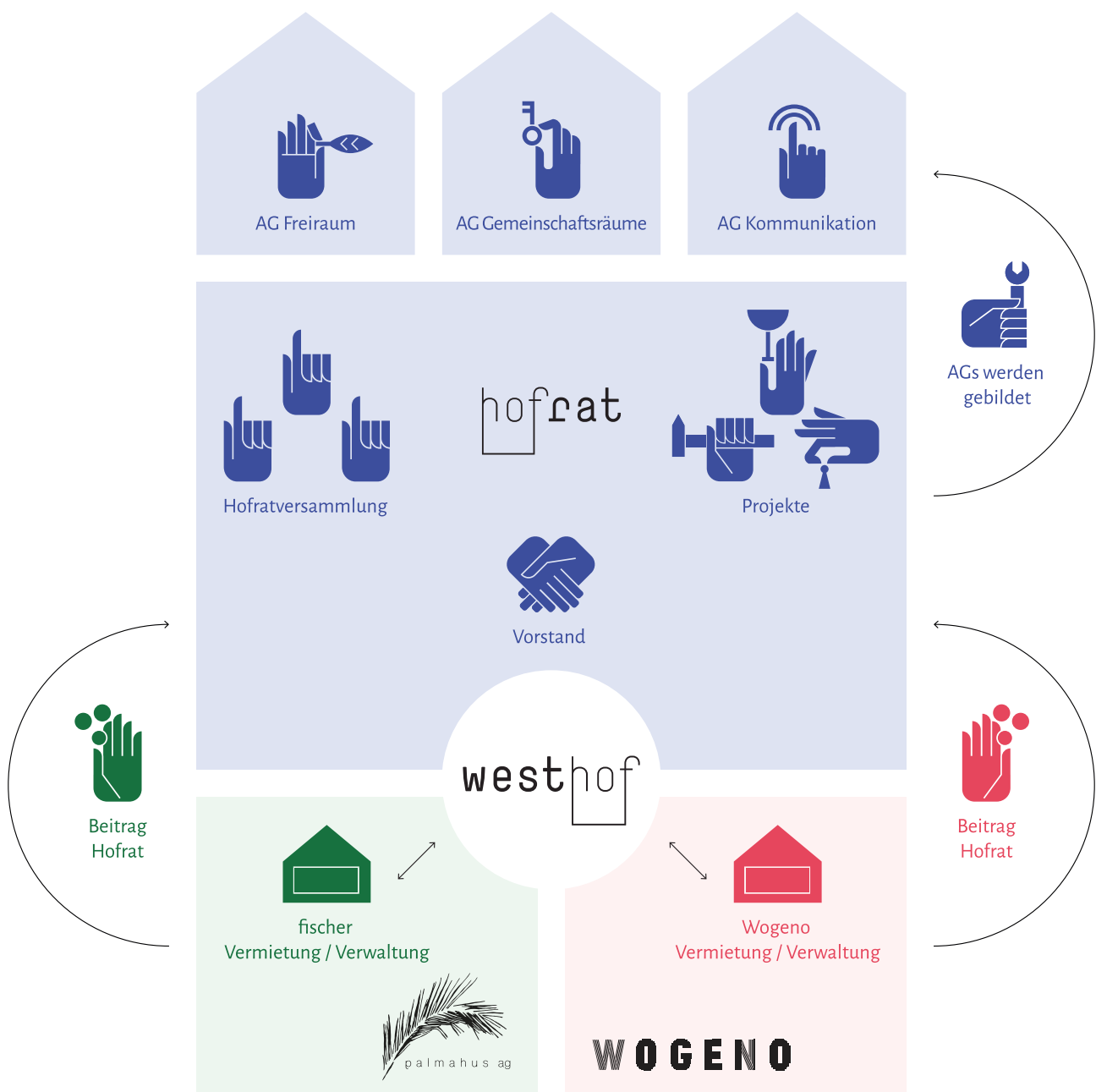


Als Genossenschaft hat sich die Wogeno der Gemeinnützigkeit verschrieben; eine Selbsthilfeorganisation, die ihren Mitgliedern Wohnungen und Gewerberäume zu fairen Bedingungen in der Stadt und Region Zürich anbietet.

Die Wogeno kauft Häuser und realisiert Neubauten, um Räume für zukunftsweisendes Wohnen und Arbeiten in einer offenen Gemeinschaft entstehen zu lassen. Das Selbstverwaltungsmodell der Wogeno führt so zu einem neuen Verständnis zwischen Mietenden und Hausbesitzenden. Mit diesem Modell können die ehrgeizigen Ziele der Wogeno erreicht werden: Wohnen und Arbeiten, Selbstverwaltung, Mitwirkung, Solidarität und Wachstum.

## 2.2. Der Hofrat

Mit dem Hofrat wird den Mietenden /Gewerbemietenden des Westhofs die Kompetenz übergeben, das Zusammenleben zu gestalten und die Nachbarschaft zu pflegen. Die Mitgestaltung wird im Hofrat geregelt. Dabei ist es den Bewohner:innen überlassen, sich in Arbeitsgruppen oder Projekten zu beteiligen. Die Mitgestalter:innen des Hofrats können so Ideen, Projekte und Anliegen gemeinsam und selbständig aufgleisen, bearbeiten und durchführen. Dies ermöglicht es den Bewohner:innen, die Verantwortung für das Zusammenleben mitzutragen.



Der Hofrat ist ein durch die Wohnenden und Gewerbetreibenden gemäss Vereinsrecht zu gründender Verein. Die Mitwirkung ist freiwillig, es ist jedoch wünschenswert, dass sich pro Wohnung eine Person in den Hofrat einbringt. Im Folgenden wird die Vereinsstruktur des Hofrats zusammengefasst.

### Ausgangslage

Die Hofrat-Versammlung ist das Entscheidungs- und Planungsforum des Hofrats. Es ermöglicht allen Wohnenden (siehe Punkt Arbeitsgruppen), sich zu informieren, mitzuwirken und Projekte einzubringen. Die Regelmässigkeit der Hofrat-Versammlung wird in den Statuten des Vereins geregelt.

### Kompetenzen



Die Hofrat-Versammlung entscheidet über Beiträge zur Förderung des Zusammenlebens und zur Nutzung der öffentlichen Innen- und Freiräume des Westhofs. Ideen und Projekte werden im Hofrat beschlossen und koordiniert.

### Vorstand/Koordination



Die Versammlungen werden vom Vorstand moderiert. Der Vorstand hält seine Sitzungen nach Bedarf ab.

### Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft im Hofrat entsteht automatisch mit dem Mietvertrag (Wohnungen / Gewerbe).



### Arbeitsgruppen (AGs)

Komplexe und arbeitsintensive Initiativen werden von Arbeitsgruppen ausgeführt. Die Arbeitsgruppen stehen allen Wohnenden und Gewerbetreibenden des Westhofs offen.

### Projekte



Neben den ständigen Arbeitsgruppen können auch Projekte von allen Mitgliedern des Hofrats lanciert werden. Darunter fallen Events, Gemeinschaftsprojekte, Feste oder sonstige gemeinschaftsfördernde Ideen.

### Finanzen



Der Hofrat verfügt im Rahmen des jährlich von den beiden Verwaltungen beschlossenen Budgets über die zugewiesenen finanziellen Mittel. Der Verein ist verpflichtet, den Eigentümerinnen jährlich über die Verwendung der Mittel Rechenschaft abzulegen.

### Bau- und Unterhaltsfragen

Bauliche Massnahmen liegen nicht in der Entscheidungskompetenz des Hofrats. Sie werden von den Eigentümerinnen entschieden und ausgeführt.

### Statuten

Die Eigentümerinnen stellen dem Verein Hofrat eine Vorlage der Vereinsstatuten zur Verfügung. Die vom Hofrat erarbeiteten Statuten müssen von den Eigentümerinnen genehmigt werden.



Arbeitspapier AG's

westhof

Betriebsanleitung

Informationen für die Bewohner:innen  
des Westhofs

## Inhaltsverzeichnis Arbeitspapier AG's

3.	Kompetenzen Arbeitsgruppen	9
3.1.	Vorstand Hofrat	9
3.2.	AG IT/Kommunikation	10
3.3.	AG Gemeinschaftsräume	10
3.3.1.	Mehrzwecksaal	11
3.3.2.	Depotraum	11
3.3.3.	Gästezimmer	11
3.3.4.	Flex- und Musikzimmer	12
3.4.	AG Freiraum	12
3.4.1.	Pflanzgärten	13
3.4.2.	Hof	13
3.4.3.	Dachterrasse	13
4.	Freiraum und Vogelschutz	14
5.	Mobilität	14

## 3. Kompetenzen Arbeitsgruppen

Als Basis schlagen die Eigentümerinnen folgende möglichen Arbeitsgruppen vor:

- Vorstand
- AG IT/Kommunikation
- AG Gemeinschaftsräume
- AG Freiraum

Die Kompetenzen innerhalb dieser vier Arbeitsgruppen sind im Folgenden zusammengefasst.



### 3.1. Vorstand Hofrat

#### Ausgangslage

Die Aktivitäten innerhalb des Hofrats wollen begleitet und koordiniert sein. Themen, die arbeitsgruppenübergreifend sind, werden vom Vorstand aufgenommen und bearbeitet. Der Hofrat-Vorstand sichert die Kommunikation zwischen Mieter:innen und Verwaltungen.

#### Kompetenzen

Der Vorstand des Hofrats erfüllt folgende Aufgaben:

- Koordination und Sicherung des Austauschs zwischen den Arbeitsgruppen
- Führen des Vereins Hofrat
- Aufnahme von Projekten, Ideen und Themen in die Traktandenliste, Einladung für die Hofrat-Vollversammlung
- Erstellen und Versenden des Versammlungsprotokolls
- Führen einer Buchhaltung

#### Organisation

Die Vorstandsmitglieder werden an der Versammlung vom Hofrat für zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.



## 3.2. AG IT/Kommunikation

### Ausgangslage

Im Westhof können Informationen über verschiedene Kanäle fließen. Zur Förderung der Gemeinschaft sollen die Informationen leicht zugänglich sein. Die Arbeitsgruppe soll dies gewährleisten.

### Kompetenzen

Die Arbeitsgruppe IT/Kommunikation übernimmt folgende Aufgaben:

- Aufbau und Sicherstellen einer digitalen Kommunikationsplattform
- Verwaltung, Betreuung, Erhalt und Betrieb der digitalen Kommunikationsplattform
- Betreuung / Betrieb / Organisation der analogen Kommunikationsmittel (z. B. Anschlag in den Treppenhäusern)

### Organisation

Verantwortliche werden von der Arbeitsgruppe bestimmt.



## 3.3. AG Gemeinschaftsräume

### Ausgangslage

Der Mehrzwecksaal ist Gemeinschaftsraum. Die Flex- und Musikzimmer wie auch der Depot-/Bring- und Hol-Raum können bei Bedarf ebenfalls von der AG Gemeinschaftsräume bespielt werden. Der Umgang mit den Einnahmen wird in einer separaten Vereinbarung geklärt.

### Kompetenzen

Die AG Gemeinschaftsräume erfüllt innerhalb der Siedlung folgende Aufgaben:

- Vermietung / Verwaltung des Mehrzwecksaals an Externe und Interne
- Erstellung / Abänderung des Nutzungsreglements des Mehrzwecksaals
- Anschaffung von Material für die Gemeinschaft (Kücheneinrichtung, technisches Zubehör usw.)

### Organisation

Verantwortliche werden von der Arbeitsgruppe bestimmt.

Im Folgenden werden die Gemeinschaftsräume, die durch die AG Gemeinschaftsräume oder eine neue AG betrieben werden, vorgestellt. Ob und in welcher Form sie von der AG Gemeinschaftsräume bewirtschaftet werden, ist durch die Hofrat-Versammlung zu entscheiden.

### **3.3.1. Mehrzwecksaal**

#### **Grundsatz**

Der Mehrzwecksaal wird von der Arbeitsgruppe betrieben und vermietet.

#### **Mietzins**

Gemäss Nutzungsreglement

#### **Nutzungsentscheid und Nutzungsreglement**

Die Einzelheiten der Nutzung regelt ein noch zu erstellendes Nutzungsreglement. Dieses wird den Mieter:innen übergeben und ist Bestandteil der Vermietung.

### **3.3.2. Depotraum**

#### **Grundsatz**

Die Nutzung des Depotraums ist noch offen. Zur Diskussion stehen: Paketdepot, ein Bring- und Hol-Raum, eine Verleihbörse für die Bewohner:innen u. Ä. Über die Nutzung des Raums entscheidet der Hofrat. Die Bewirtschaftung und Verantwortung obliegt dem Hofrat / der Arbeitsgruppe.

#### **Mietzins**

Es entsteht kein Mietzins. Nutzungsentscheid und Nutzungsreglement Durch die zu betreibende AG zu erstellen.

### **3.3.3. Gästezimmer**

#### **Grundsatz**

Im Flügelbau beim Treppenhaus 6 befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss zwei Räume, die vom Treppenhaus her erschlossen sind respektive zum dahinterliegenden Cluster einen direkten Zugang haben. Diese beiden Räume können durch eine AG als Gästezimmer verwaltet werden. Ist dieses Bedürfnis nicht vorhanden, werden die Zimmer entweder als Jokerzimmer an einzelne Mieter:innen vermietet oder dem Cluster zugeteilt.

#### **Mietzins**

Die Gästezimmer sind mietzinspflichtig.

#### **Nutzungsentscheid und Nutzungsreglement**

Durch die zu betreibende AG zu erstellen.

### 3.3.4. Flex- und Musikzimmer

#### Grundsatz

Der Westhof verfügt im 4. Obergeschoss des Hauptbaus über zwei Flexzimmer sowie zwei Musikzimmer. Die Nutzung der Flexzimmer ist offen für die Bedürfnisse der Bewohner:innen: Hausbibliothek, Nähzimmer, Malatelier für Kinder, Gemeinschaftsbüro, Druckerzimmer usw. Das Angebot dieses Raums hängt davon ab, ob sich eine Gruppe dieses Projekts annimmt und die Räume bewirtschaftet.

#### Ausstattung

Die schallisolierten Musikzimmer sind voraussichtlich mit einem Klavier ausgestattet. Die Möblierung und Ausstattung ist Sache der Nutzer:innen. Für jede Haushälfte ist im Treppenhaus 2 und 3 eine Toilette vorhanden.

#### Mietzins

Die Flex- und Musikzimmer sind mietzinspflichtig.

#### Nutzungsentscheid und Nutzungsreglement

Das Nutzungsreglement ist durch die zuständige AG zu erstellen.



## 3.4. AG Freiraum

#### Ausgangslage

Die Arbeitsgruppe Freiraum beschäftigt sich mit den Freiflächen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung, Bewirtschaftung und Mitgestaltung zur Verfügung stehen. Dazu zählen die Dachterrasse inklusive deren Metallfässer, Europaletten und Baumschulcontainer, die Pflanzgärten und der Hof.

#### Kompetenzen

Die AG Freiraum erfüllt innerhalb der Siedlung folgende Aufgaben:

- Bewirtschaftung der Pflanzgärten
- Verwaltung und Zuteilung der Pflanzgärten und der Metallfässer / Europaletten auf der Dachterrasse
- Anlegen und Pflegen eines Komposts
- Anschaffung, Wartung, Erneuerung der Werkzeuge
- Auswahl und Beschaffung der Pflanzen, Anpflanzen, Ernten, Abräumen und Bodenpflege
- Betreuung der Bewässerungsanlagen, Anschliessen und Entleeren der Zapfstellen im Frühling und Herbst
- Aufbauarbeit zur Nutzung der Dachterrasse, Bepflanzung der dortigen Metallfässer, Europaletten und Baumschulcontainer
- Planung und Durchführung von Projekten, die den Freiraum betreffen

## Organisation

Verantwortliche werden von der Arbeitsgruppe bestimmt.

Im Folgenden werden die drei Bereiche, die durch die AG Freiraum betreut werden, vorgestellt.

### 3.4.1. Pflanzgärten

Die Pflanzgärten befinden sich zwischen dem Flügelbau und dem Chästrägerweg. Sie können individuell bewirtschaftet werden. Konzept und Parzellenvergabe sind Sache der AG Freiraum. Der Kompost ist bei den Pflanzgärten angesiedelt. Ein Lagerraum mit Werkzeugen und Töpfen aus der ehemaligen Gärtnerei stehen der AG zur Verfügung.

Die Gärtner:innen verzichten im Umgang mit Pflanzen und Tieren auf Umweltgifte und setzen zur Förderung der Bodenfruchtbarkeit auf organische statt agrochemische Düngemittel. Schneckengifte zum Beispiel töten Igel und andere Kleinsäuger und sind auch für Kinder gefährlich.

### 3.4.2. Hof

Der Hof ist bewusst nicht fertig ausgeführt. In einem Mitwirkungsverfahren können die Bewohner:innen – zusammen mit dem Landschaftsarchitekten und einem Spielplatzbauer – Ideen einbringen. Sechs Baumstämme, die dem Neubau geopfert werden mussten, stehen bereits zur Verfügung.

Bereits bepflanzt sind die grossen Pflanzcontainer mit kleinen Bäumen, Sträuchern und Hochstauden. Diese schaffen eine Zonierung im Hof. Des Weiteren stehen bereits die lange Tafel vor dem Mehrzwecksaal, der Brunnen beim Hofeingang neben dem Bistro und das Pétanque-Spielfeld.

### 3.4.3. Dachterrasse

Die Dachterrasse verfügt über Metallcontainer, Europaletten und Baumschulcontainer, die von den Bewohner:innen via AG Freiraum bewirtschaftet werden. Die Dachterrasse ist öffentlich und auch für Quartierbewohner:innen zugänglich. Führt die öffentliche Nutzung zu Konflikten, ist die Öffnung / Teilöffnung der Dachterrasse von der Versammlung des Hofrats zu regeln.

## 4. Freiraum und Vogelschutz

Der Freiraum des Westhofs bietet einheimischen Pflanzen und Tieren eine Lebensgrundlage. Die Pflanzen sind so gewählt, dass im Gebiet vorkommende Vögel und Insekten hier Nahrung und Nistgelegenheit finden. Verschiedene Früchte sind auch für Menschen geniessbar. Die Übersicht Flora/ Fauna gibt den Bewohner:innen einen Überblick über die im Westhof wachsenden Pflanzen und lebenden Tiere. Die Bewohner:innen lassen sich durch diese Lebensgemeinschaften anregen und tragen ihnen Sorge.

Auf den beiden Dächern sowie im Fassadenabschluss des Hauptbaus wurden Nistplätze für Hausbrüter eingeplant – eingelassen ins Gebäude für Mauersegler oder fest verbunden mit dem Haus für Störche. Weitere Vogelwohnungen können durch die Bewohnerschaft gebaut und am Haus aufgehängt werden.

In die Idee des gemeinschaftlichen Lebens sind im Westhof auch Tiere (Vögel und Fledermäuse) eingeschlossen.

## 5. Mobilität

Dem Projekt liegt ein Mobilitätskonzept zugrunde, welches das autoarme Wohnen fördert. Es stehen nur wenige Auto- respektive Motorradparkplätze sowie kostenpflichtige Besucher:innenparkplätze zur Verfügung. Eine grosse Anzahl an Veloabstellplätzen für Bewohner:innen und Besucher:innen sind in geschlossenen Innenräumen und oberirdisch angelegt.