

# Gemeinschaftlichkeit grossgeschrieben

Autor(en): **Koch, Béatrice**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 5-6: **Neubau / Energie**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919754>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Das Quartier Limmatfeld mit dem markanten Limmat Tower ist in den letzten zehn Jahren entstanden. Im Vordergrund gruppiert sich die BEP-Siedlung um den Gemeinschaftspavillon.

BEP erstellt in Dietikon (ZH) die Siedlung Limmatfeld

# Gemeinschaftlichkeit grossgeschrieben

Gemeinsam mit der Sammelstiftung Nest realisierte die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP in Dietikon (ZH) eine Neubausiedlung mit insgesamt 212 Wohnungen. Vernünftige Wohnflächen, günstige Mieten und ein reiches Gemeinschaftsangebot zeichnen das Projekt aus – bis hin zu einem vielfältig genutzten Gemeinschaftshaus.

Von Béatrice Koch

Die Zürcher Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP hat sich die Gemeinschaftlichkeit gross auf die Fahne beziehungsweise in die Statuten geschrieben: «Die BEP fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.» Diesen Grundsatz verfolgt sie auch in ihrer 2019 fertiggestellten Neubausiedlung Limmatfeld in Dietikon (ZH). Hier haben die Mieterinnen und Mieter verschiedene Möglichkeiten, sich zu treffen: im Gemeinschaftshaus mit Bistro, in der Waschküche auf

dem Dachgeschoss oder im grosszügigen Innenhof. Der geräumige Hof habe denn auch den Ausschlag gegeben, dass sich der BEP-Vorstand für das Projekt von Duplex Architekten aus Zürich entschieden habe, sagt Urs Baumann, Assistent der BEP-Geschäftsleitung. Die Architekten haben einen weiten, zum Quartier hin durchlässigen Hof geschaffen, indem sie die fünf sechsgeschossigen Wohngebäude um einen niedrigen Pavillon herum gruppierten, der den Mietern als Gemeinschaftshaus dient. «Der attraktive Aussenraum unterscheidet un-



Duplex Architekten entwarfen für die fünf Häuser der BEP und die zwei Häuser der Sammelstiftung Nest ein einheitliches Erscheinungsbild.

sere Siedlung von den Überbauungen in der Nachbarschaft, die eher kleine Höfe haben», erklärt Urs Baumann. Dass der BEP das gemeinschaftliche Leben wichtig ist, zeigt auch der Umstand, dass sie im Limmatfeld eine Sozialarbeiterin beschäftigt: Katharina Barandun begleitet und berät mit dem überwiegenden Teil ihres 50-Prozent-Pensums die Bewohnerinnen und Bewohner im Hinblick auf eine gute Nachbarschaft. Urs Baumann: «Ein Grossteil der Mieterinnen und Mieter im Limmatfeld leben zum ersten Mal in einer Genossenschaft.» Um sie vorzubereiten, habe man sie bereits vor Einzug über ihre Rechte und Pflichten aufgeklärt.

### Erfolgreiche Expansionsstrategie

Die BEP, 1910 als Eisenbahner-Baugenossenschaft gegründet, ist vor allem in der Stadt Zürich, aber auch in einigen Agglomerationsgemeinden präsent. Nachdem sich der Vorstand lange Zeit darauf beschränkt hatte, die bestehenden Liegenschaften bei Bedarf zu erneuern, einigte er sich vor einigen Jahren auf eine Expansionsstrategie, die eine Erweiterung des Bestands auf 2000 Wohneinheiten bis 2025 vorsieht. Verschiedene Neubau- und Ersatzneubauprojekte sind denn auch geplant oder bereits abgeschlossen. In Dietikon realisierte die BEP 2015 die Siedlung Hofächer mit 60 Wohnungen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte – der erste Neubau seit 1974. Mit der Siedlung Limmatfeld erhöhte die Genossenschaft ihren Bestand in Dietikon auf 212. Die Initiative zum Landkauf im Limmatfeld



Situationsplan des BEP-Teils der Siedlung Limmatfeld. Gebäude H ist das Gemeinschaftshaus.

kam indes nicht von der BEP, sondern von der Sammelstiftung Nest. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ hatten der Pensionskasse das rund 13 Hektar grosse Rüchlig-Areal zum Kauf angeboten. «Für die Nest war das aber eine Nummer zu gross, und sie wandte sich auf der Suche nach einem Partner an den Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich, der wiederum uns anfragte», erklärt Urs Baumann. Der Standort bietet für die BEP viele Vorteile: Das Limmatfeld ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Dieti-



**Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung mit 87 Quadratmetern Wohnfläche und einer 12,4 Quadratmeter grossen Loggia.**

kon (siehe Box) und liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Dietikon und rund 15 Zugminuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt. In zwei ausserordentlichen Generalversammlungen stimmten die Genossenschaftsmitglieder 2011 dem Kauf des Rüchlig-Areals und des benachbarten Grundstücks der Fincasa AG zu. 2013 wählten die beiden Baupartner das Siegerprojekt aus, der Spatenstich fand im Sommer 2017 statt. Im August 2019 zogen die ersten Mieter ein.

### Gemeinschaftshaus mit grossem Saal

Duplex Architekten und Fontana Landschaftsarchitekten aus Basel errichteten für die BEP und die Stiftung Nest sieben Wohngebäude, die zwei Wohnhöfe bilden, sowie einen zweigeschossigen Pavillon für die gemeinschaftlichen Einrichtungen der BEP. Die Architekten gaben ihrem Projekt den märchenhaften Namen «Schneewittchen», weil sich die Wohngebäude wie die sieben Zwerge um das Gemeinschaftshaus – das Schneewittchen – scharen. In diesem Gemeinschaftshaus sind ein Saal für 200 Personen, ein kleines Bistro sowie zwei Gästewohnungen untergebracht. Der Saal soll auch von Externen, zum Beispiel Quartiervereinen, genutzt werden können.

Die insgesamt 212 Wohnungen sind aufgeteilt in 60 Wohnungen der Sammelstiftung Nest und 152 der BEP. Der Wohnungsmix reicht von 1 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen, spricht aber vor allem Familien an. Dazu kommen vier WG-Wohnungen im Erdgeschoss mit fünfeinhalb bis achteinhalb Zimmern, die durch die Studentische Wohngenossenschaft Zürich Woko gemietet werden. Die Flächen sind mit 83 bis 87 Quadratmetern für eine 4-Zimmer-Wohnung relativ bescheiden – die BEP hält die private Wohnfläche zugunsten eines grosszügigen gemeinsam nutzbaren Aus-

## Baudaten

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

### Architektur:

Duplex Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Fontana Landschaftsarchitekten, Basel

### Umfang:

5 MFH, 152 Wohnungen, 2 Gästewohnungen, 3 zumietbare Zimmer, 1 Gemeinschaftshaus, 1 Kindergarten, 6 Gewerberäume, 1 Tiefgarage mit 140 Auto- und

9 Motorradabstellplätzen, 473 Veloabstellplätze, davon 351 gedeckt

### Baukosten (BKP 1–5):

69,5 Mio. CHF total  
4640 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung (71 m<sup>2</sup>):

1490 CHF plus 183 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung (85 m<sup>2</sup>):

1650 CHF plus 218 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung (125 m<sup>2</sup>):

2210 CHF plus 318 CHF NK



Einblick in verschiedene Wohnungstypen. Grosszügige Fensterflächen und ein dezentes Farbkonzept zeichnen die Wohnungen aus.



senraums eher klein. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia mit Platz für einen Tisch und vier Stühle sowie ein «Gartenzimmer» mit hoher Fensterfront, das je nach Bedarf als Gästezimmer oder Esszimmer genutzt werden kann.

### Vermietungserfolg trotz grossem Angebot

Die Mieten sind vergleichsweise tief: Eine Vierzimmerwohnung ist für durchschnittlich 1650 Franken netto zu haben. Dass aber gleich von Beginn an alle Wohnungen vermietet werden konnten, hat selbst die BEP positiv überrascht: «Wir hatten schon Bedenken», räumt Urs Baumann ein. «Das Limmatfeld war für uns ein unbekanntes Gebiet. Zudem sind hier in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Wohnungen entstanden.» Der Mieterspiegel zeigt, dass viele junge Leute aus Dietikon, darunter viele «Secondos», ins Limmatfeld ziehen, um weiterhin in der Nähe ihrer Eltern bleiben zu können. Einige Mieterinnen und Mieter seien aus anderen Wohnungen im Limmatfeld in die Neubausiedlung der BEP umgezogen.

Jedes der sieben Wohngebäude weist einen eigenen Farbton auf, ansonsten präsentiert sich die Neubausiedlung aber trotz zwei verschiedenen Bauherren mit unterschiedlichen Bedürfnissen als architektonische Einheit. Die sechsgeschossigen Gebäude stehen auf einem Sockel, in dem sich ein Kindergarten und diverse Gewerberäume befinden, die aber – im Gegensatz zu den Wohnungen – noch leer stehen. Urs Baumann: «Für Gewerbe ist die Lage nicht ideal, weil die Laufkundschaft fehlt.» Zum Neubau gehören eine Tiefgarage sowie zahlreiche zum Teil gedeckte Veloabstellplätze. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die Strom für die haustechnischen Anlagen liefert. Die Siedlung ist an das Fernwärmenetz ange-

schlossen. Mittelpunkt ist der halböffentliche Wohnhof mit Gemeinschaftshaus, der zurzeit gemeinsam mit den Bewohnenden mit Kinderspielflächen, Grillmöglichkeiten, Liegebänken, Tischtennisplatte und Gemeinschaftsgarten ausgestattet wird. Der Hof ist räumlich mit der Uferpromenade des Limmatkanals und den Quartierstrassen verbunden. Hier zeigt sich, dass die Siedlung über das eigene Baufeld hinaus als Teil eines Quartiers geplant und realisiert wurde. ■

## Limmatfeld: eine kleine Stadt in der Stadt

Das Entwicklungsgebiet Limmatfeld liegt auf einem ehemaligen Industrieareal südwestlich des Bahnhofs Dietikon, auf dem einst die Firma Rapid Landmaschinen herstellte. Auf dem 87 000 Quadratmeter grossen Areal ist in den vergangenen zehn Jahren ein neuer Stadtteil mit Wohnungen für rund 3000 Personen und knapp 1000 Arbeitsplätzen entstanden. Das Limmatfeld bietet alles, was zu einer kleinen Stadt gehört: neben Wohnraum auch Büros, Gewerbeflächen, Supermärkte, ein Altersheim und Kindergärten, Promenaden, Plätze und Grünflächen.

Das neue Quartier wurde nach den Plänen des Berliner Architekten Hans Kollhoff gestaltet und unter der Leitung der Totalunternehmerin Halter AG entwickelt. Es besteht aus elf halböffentlichen Höfen, die von verschiedenen Architekten entworfen wurden. Die Höfe gruppieren sich um den zentralen Rapidplatz, an dessen südlicher Seite der markante Limmat Tower steht. Seit seiner Eröff-

nung 2015 bildet der achtzig Meter hohe Turm das neue Wahrzeichen von Dietikon und des gesamten Limmattals. Mit der im Spätsommer 2019 fertiggestellten Neubausiedlung der BEP und der Sammelstiftung Nest ist die Entwicklung des Limmatfelds vorerst abgeschlossen. Einzig das Grundstück, auf dem sich das Transportunternehmen Limmat Bus AG eingemietet hat, könnte noch bebaut werden; konkrete Pläne dafür gibt es jedoch noch nicht.

Während die Wohnungen im neuen Dietiker Stadtteil beinahe alle vermietet sind, hapert es bei den Ladenflächen. Auch der Rapidplatz sorgt seit Beginn für Kritik: Er sei nur wenig belebt und mit einer Länge von 140 Metern für das Quartier überdimensioniert. Mit regelmässigen Veranstaltungen sowie Verbesserungen an der Infrastruktur – zum Beispiel mit mehr Schattenplätzen und mehr Sitzgelegenheiten – sorgen Anwohner zusammen mit der Stadt Dietikon nun für eine Belebung.