

2. BAUHERRSCHAFT

Familie Kohler

In der Gärtnerei im Hochbord wächst Jörg Kohler zusammen mit seinen Eltern, seinen Grosseltern und vielen Saisonarbeitern auf. Die offene, grüne Weite und der Bezug zu den Pflanzen haben in ihm schon früh das Interesse an der Natur geweckt. Auch Jahrzehnte nach seiner Kindheit, kommt Jörg Kohler gemeinsam mit seinen Töchtern Michaela und Enid zurück ins Hochbord, um die Mutter beziehungsweise die Grossmutter zu besuchen. Als Alice Kohler, Jörgs Mutter 2005 verstirbt, ist zunächst unklar, was mit dem grünen Grundstück passieren soll. Das ganze Quartier Hochbord steht zu dieser Zeit in einer grossen Umbruchphase, es werden Umzonierungen vorgenommen, neue Bauten geplant und das Quartier verändert sich rasant. Jörg Kohler wird bald klar, dass es auch für ihn an der Zeit ist, sich Gedanken über die Weiterentwicklung des Grundstücks zu machen. Ziemlich schnell hat sich herauskristallisiert, dass sich gemäss den Vorstellungen und den Überzeugungen der Familie Kohler eine Zusammenarbeit mit einer gemeinnützigen Genossenschaft am meisten lohnt. Gemeinsam mit der WOGENO wurde nun eine Vision des Grundstücks entwickelt. Weil alle drei Mitglieder der Familie Kohler weder beruflich noch privat viel Erfahrung mit Immobilien und Grundstückbesitz zu tun haben, war diese Zusammenarbeit bereichernd, herausfordernd immer aber sehr konstruktiv und vielperspektivisch.



Karl Kohler - Kurz im Neugut, Garten der Firma Zwicky, wohl um 1915

Wogeno Zürich

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 ist eine Alternative auf dem Wohnungsmarkt für das gemeinschaftliche, selbstverwaltete und nicht profitorientierte Wohnen.

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.

3. BAUHERRENVERTRETUNG

Als Beratungsinstanz vor allem zur Entlastung der Familie Kohler aber auch als Bauherrenvertretung für beide Parteien steht dem Projekt die Firma Odinga Piconi Hagen AG als Bauherrenvertretung zur Seite.

4. PROGRAMM UND ARCHITEKTURWETTBEWERB

Die Bauherren WOGENO und Familie Kohler haben gemeinsam eine Vision herausgearbeitet, welche Gemeinschaftlichem und Gemeinnützigem einen hohen Stellenwert beimisst, um auch für das Quartier Hochbord und deren Stadtentwicklung einen gehaltvollen und nachhaltigen Beitrag leisten zu können. Es soll Raum für Wohnen, Ateliers, Arbeiten und Gewerbe geschaffen werden. Der Mix an Wohnungstypen und -grössen wird mit Zusatzangeboten und gemeinschaftlichen Nutzungen ergänzt, um so die optimalen Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensformen zu schaffen.

Nach einer Machbarkeitsstudie wird Ende 2016 das Programm für den Studienauftrag an 6 Architekturbüros zugestellt.

Conen Sigl Architekten GmbH sind die Gewinner des Studienauftrags. Das Projekt verspricht genau jene vielfältigen Vorstellungen zu erfüllen, die sich die Bauherrschaften im Laufe der bisherigen Projektentwicklung erarbeitet haben. Und dies gelingt ihnen faszinierenderweise auf verschiedensten Ebenen: städtebaulich, organisatorisch, sozialräumlich, aber auch atmosphärisch und gestalterisch. Das Projekt bietet klare Vorstellungen und Lösungen für die Anforderungen an Nachbarschaft, Siedlungsleben und Zugehörigkeit zum Quartier – nicht ohne an den richtigen Stellen eine präzise Abstufung des Öffentlichkeitsgrades bis hin zur Privatheit einzuplanen.

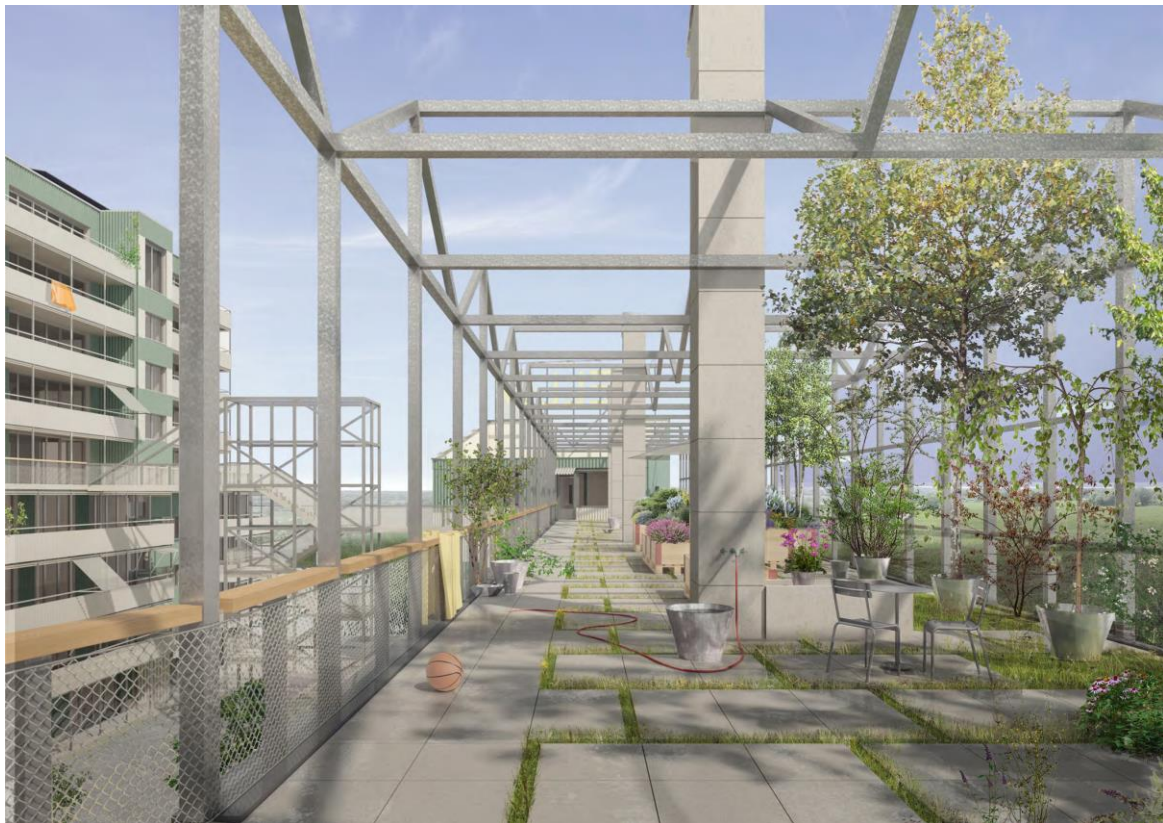


5. PARTIZIPATION

Gemeinschaftlichkeit und Gemeinnützigkeit innerhalb des Mietobjekts als auch innerhalb des Quartiers sollen in dieser Bebauung gefördert werden. Dadurch werden sowohl der Mieterschaft als auch Externen ein breites Angebot an Fläche und Raum für gemeinschaftliche als auch gewerbliche Aktivitäten geboten.

Innerhalb des Projektteams sind Ideen wie urban gardening, Ateliers, kombinierte Wohn- und Arbeitsformen, Verpflegungsmöglichkeiten, co-working spaces, Raum für Festivitäten, Kinderbetreuungsformen, Freizeitangebote, Kurse, und vieles mehr angedacht.

Der Bauherrschaft liegt es aber am Herzen, die Ideen für die gemeinnützigen als auch für die kommerziellen Räume nicht zu sehr einzuschränken, um auch Mitsprache und Mitgestaltung potentiellen Interessenten*innen zu ermöglichen.



6. ORGANISATION

Die beiden Parteien sind jeweils Eigentümerin je zur Hälfte der gemeinsamen Liegenschaft. Da somit die Bebauung aus zwei Parteien besteht, gibt es auch zwei Möglichkeiten Mieter*in zu werden.

- über die Familie Kohler/palmahus ag als Mieter*in
- über die WOGENO als Mitglieder der Genossenschaft

Die Immobilienverwaltung wird professionell über die Geschäftsstelle der WOGENO geführt.

7. ERSTVERMIETUNG

Familie Kohler/palmahus ag

Die Erstvermietung der Wohnungen palmahus ag wird ebenfalls durch die WOGENO gemacht. Die Kriterien für die Erstvermietung sind an die Neubaurichtlinien der WOGENO angepasst, ohne dass die Mieter*innen Mitglied der WOGENO werden müssen.

WOGENO Statuten Art. 5 . 1 0

Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertige Kriterien massgebend:

1. Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft
2. Anzahl Personen (Belegungsvorschriften)
3. persönliche finanzielle Verhältnisse
4. Dauer der Mitgliedschaft
5. Dringlichkeit des Wohnungswechsels

Eine freiwerdende Wohnung wird unter Beizug einer Vertreterin/eines Vertreters des Wogeno-Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein Anwärter/keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet, oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der Wogeno-Vorstand.

Richtlinien Neubau Westhof

In erster Linie sind bei Neubauten die Mitglieder zu bevorzugen. In zweiter Linie werden Nichtmitglieder berücksichtigt, unter der Bedingung, dass diese der WOGENO beitreten.

Weitere Kriterien:

1. Durchmischung, z.B. Lebensphasen, Alter, Herkunft (Nation), Beruf/Einkommen, Kinder, Haustiere, Bekanntschaft unter den Bewohnerinnen,
2. Teilnahme an der Gemeinschaft
3. Interesse und Aktivität
4. Förderung von benachteiligten Haushalten

8. BAUFORTSCHRITT

Im August 2018 haben beide Bauträger die Baueingabe unterschrieben und bei der Baudirektion der Stadt Dübendorf eingereicht. Zur grossen Freude aller Beteiligten ist in der Zwischenzeit die Baugenehmigung erfolgt, wenige Auflagen gilt es noch zu bereinigen. Das Projekt ist auf Kurs.

Die weiteren Meilensteine sind der an der GV 2019 zu bewilligende Baukredit, der Landkauf und damit einhergehende Eintragung ins Grundbuch Dübendorf und die Baufreigabe. Geplanter Baubeginn ist im Frühjahr 2020. Voraussichtlicher Bezug im Jahr 2022.

