



FOTOS: z/vg

Der Name ist Programm: Die Siedlung Limmatblick bietet eine wunderbare Aussicht auf den Fluss.

SGE erstellt Neubau Limmatblick in Dietikon

Partnerschaft mit Perspektiven

Durch einen glücklichen Zufall kam die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund zu einem Grundstück an wunderschöner Aussichtslage in Dietikon – und zu einem ungewöhnlichen Totalunternehmervertrag.

Von Daniel Krucker

Zehn Jahre liegt der letzte Neubau der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) nun schon zurück. Zuvor hatte die Genossenschaft seit ihrer Gründung vor bald sechzig Jahren eigentlich alle vier bis fünf Jahre eine Siedlung erstellt. Doch geeignetes Bauland ist Mangelware. Dass die SGE letztes Jahr endlich wieder zu einem neuen Grundstück kam, ist einem informellen Gespräch zu verdanken. Die Eigentümer hatten bereits das Zürcher Architekturbüro s.a.c.h. beauftragt, für das Areal eine Projektidee zu skizzieren. Das Grundstück in Dietikon ist zwar etwas lärmelastet, aber sehr idyllisch direkt an der Limmat gelegen. Die Architekten brachten die Totalunter-

nehmerin Implenia ins Spiel. Und so kam es, dass ein Implenia-Mitarbeiter und ein Vertreter der SGE ins Gespräch über dieses Projekt. Und dass die Siedlungsgenossenschaft das Grundstück schliesslich kaufen und das Bauvorhaben gemeinsam mit Implenia umsetzen konnte.

Aussergewöhnliche Zusammenarbeit

Obwohl für das Bauland zu diesem Zeitpunkt bereits eine Projektskizze bestand, habe die SGE mit der Siedlung «Limmatblick» mitnichten ein fertig entwickeltes Projekt übernommen, betont René Manz, Vizepräsident der Genossenschaft. Die Überbauung, die heute an der Limmat steht, ist tatsächlich ein Gemeinschaftswerk. Das Architekturbüro arbeitete bis

zum Schluss an der Ausführung mit und die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund schloss mit Implenia einen Totalunternehmervertrag ab, den es in dieser Form bis anhin in der Schweiz wohl noch nicht gegeben hat. Normalerweise liegt bei der Unterzeichnung eines TU-Vertrags bereits ein ausführungsfähiges Projekt mit detailliertem Baubeschrieb vor. Nicht so beim Neubauprojekt in Dietikon. Hier war die SGE bereits zu einem frühen Zeitpunkt mit an Bord und konnte dadurch massgeblich Einfluss auf das Projekt nehmen, sowohl bei der Planung als auch bei der Auftragsvergabe.

In der neuen Siedlung, die von drei Seiten von einem Grüngürtel umgeben ist und nur unweit der S-Bahn-Station Glanzen-



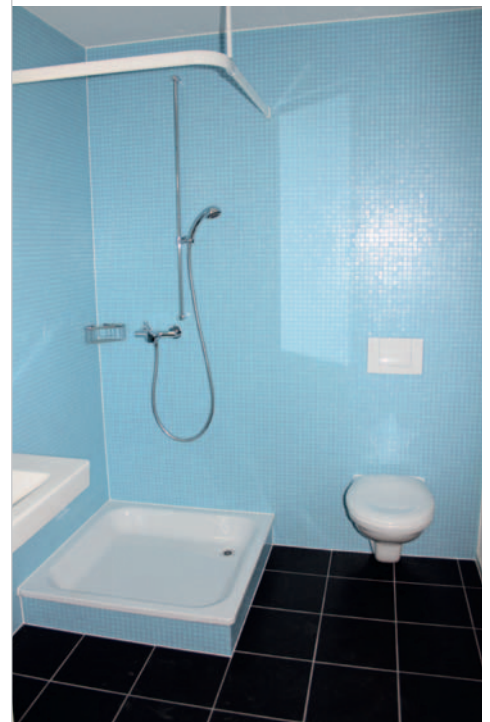
Beim Innenausbau konnte die Genossenschaft den Standard und die Materialien bestimmen. Das Resultat: durchgehender Eichenparkett und Sichtbetondecken.

berg liegt, sind 42 Wohnungen entstanden. Acht davon sind für Mieter mit sehr tiefen Einkommen subventioniert. Ein Blick auf den Wohnungsmix macht klar, dass sich die Überbauung in erster Linie an Familien richtet. Mit rollstuhlgängigen 2-Zimmer-Atelier-Wohnungen und 3½-Zimmer-Wohnungen will die SGE aber auch anderen Haushaltsformen gerecht werden. Ganz bewusst sind die kleineren Wohnungen in

einem der vier Baukörper untergebracht. Die Genossenschaft will zwar generationenübergreifendes Wohnen fördern. Dennoch soll eine gewisse räumliche Trennung allfällige Konflikte vermeiden.

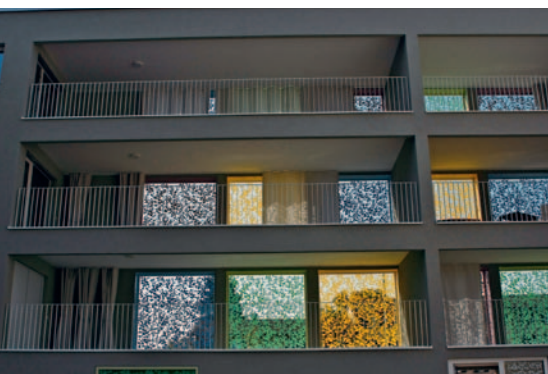
Hoher Standard

Die Siedlung Limmatblick ist in Minergiebauweise erstellt und heizt mit Holz aus der Umgebung. Die Wohnungen sind gegen den



Hoher Standard auch in den Bädern. Die kleinen Atelierwohnungen sind mit rollstuhlgängigen Duschen ausgestattet.

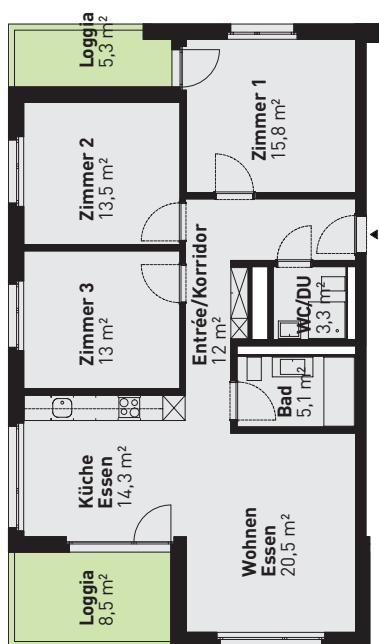
Fluss ausgerichtet. Grosse Glaselemente schützen sie vor den Immissionen von Bahn und Hauptstrasse und halten die Siedlung zusammen. Die Lärmschutzwand hat aber nicht nur eine praktische Funktion, sondern schmückt auch die privaten Aussenräume. Jede Wohnung besitzt einen gedeckten Balkon, eine Loggia oder einen Gartensitzplatz. Für die Gestaltung der gemeinschaftlichen Aussenräume hat die SGE



Die bunten Glaselemente der Winterthurer Künstlerin Lydia Wilhelm sind gleichzeitig Lärmschutz und Kunst am Bau.



Ein Aspekt des Aussenraumkonzepts der SGE, das auf Artenvielfalt setzt: das Bienenhotel (links).



Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung.

vor einiger Zeit ein Konzept entwickeln lassen. Dieses verlangt unter anderem, dass bei Sanierungen und Neubauten der Artenvielfalt besondere Beachtung zukommt (siehe *wohnen* 07-08/2010). Der Limmat-

blick ist bereits die dritte Siedlung der Genossenschaft, deren Aussenraum nach diesem Konzept gestaltet ist. In Dietikon gibt es zum Beispiel Eidechsenburgen mit Winterschlupfplätzen, Rückzugsmöglichkeiten für Kröten und Frösche oder Vogelnistplätze.

Beim Innenausbau der Wohnungen konnte die Genossenschaft grossen Einfluss nehmen. So formulierte die SGE, welche Qualitätsstandards und Materialien sie sich vorstellte. Der Ausbaustandard der Wohnungen ist denn auch recht hoch. Auffallend ist der bis in die Küche gezogene versiegelte Eichenparkett. Mit 46 Tiefgaragenplätzen hat die Genossenschaft im Limmatblick ein im Vergleich zur Anzahl Wohnungen grosses Parkplatzangebot erstellt. Die SGE sei in Dietikon und Umgebung gut verankert und wisse aus Erfahrung, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner in der Agglomeration ein Auto besässen, erklärt René Manz. 35 Garagenplätze sind derzeit vermietet und es ist davon auszugehen, dass bald weitere Plätze belegt werden. Denn noch laufen Gespräche für die letzten freien Wohnungen in der diesen Herbst bezogenen Siedlung. Einige der grösseren und deshalb etwas teureren Wohnungen sind noch zu haben. ☺

Baudaten

Bauträgerin:
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich

Totalunternehmerin:
Implenia Generalunternehmung AG, Dietlikon

Architektur:
s.a.c.h. Architekten, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Streuli Bau AG, Kilchberg (Baumeisterarbeiten)
Norba Tryba, Baden (Fenster)
Elektra Zürich AG, Zürich (Elektroanlagen)
Bruno Piatti AG, Dietlikon (Küchen)
Lift AG, Regensdorf (Aufzüge)
Deluxe Parkett AG, Zug (Parkettbeläge)

Umfang:
42 Wohnungen, Tiefgarage mit 46 Plätzen

Baukosten (BKP 1-5):
20,1 Mio. CHF total
4263 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
Atelierwohnung (2 Zimmer) EG (56,1 m²):
1270 CHF plus 90 CHF NK
4 1/2-Zimmer-Wohnung 1. OG (97,5 m²):
2160 CHF plus 130 CHF NK
5 1/2-Zimmer-Wohnung 2. OG (126 m²) :
2640 CHF plus 150 CHF NK