

Anerkennung der Jury I Projekt 26

## Vollwertwohnen in Dietikon

Von Jürg Zulliger

In einem Mehrfamilienhaus in Dietikon lebt eine Hausgemeinschaft, in der Kinder ebenso wie ältere Mitbewohner/innen ihren Platz und ihre Aufgabe haben. Zentrale Lage und eine hindernisfreie Bauweise erweisen sich als wichtige Pluspunkte im Alltag.

«Es war nie die Absicht, ein Haus für eine bestimmte Alterskategorie zu bauen», erzählt Lucas Neff, Architekt und Initiator des Projekts «Vollwertwohnen». «Das Haus soll Menschen jeden Alters beherbergen», fährt er fort, «und sich den im Leben auftauchenden Veränderungen flexibel anpassen können.» Heute wohnen in diesem 8-Familien-Haus in Dietikon 24 Menschen. Mit der Mischung vom Kindesalter bis zu 75-jährigen Bewohnern ist Neffs Grundsatz konkret in die Tat umgesetzt worden. Das Raumkonzept ist dem Gemeinschaftsleben zuträglich: Mit einem Mehrzweckraum sowie mit zwei weiteren Räumen für Spiele und Hobbys ist das 2002 bezogene Haus grosszügig mit Begegnungsmöglichkeiten ausgestattet. Die der Gemeinschaft zugedachten Räume sind zudem umfangreich mit Mobiliar, Geschirr, Pingpongisch etc. eingerichtet. Eine Besonderheit ist der blumenreiche Wildgarten, in dem sich Frösche, Libellen, Schmetterlin-

ge und zahlreiche Vogelarten aus nächster Nähe beobachten lassen. Ein Schwimmteich, eine Kompostanlage und ein gross bemessener, möblierter Gartensitzplatz runden das Angebot ab. Der Garten ist allerdings vom Haus aus nur über eine Treppe erreichbar; ein rollstuhlgängiger Zugang müsste nachträglich geschaffen werden.

Zum Gemeinschaftsleben gehören unter anderem jährlich zwei Haus-sitzungen sowie ein regelmässiger «Hausputz» mit anschliessendem Nachtessen und Kinoabend. Laut Lucas Neff gelingt die Integration unterschiedlicher Generationen: «Unser pensionierten Mitbewohner/innen leisten zum Beispiel überdurchschnittlich viel, ohne aber dafür eine spezielle Entschädigung zu erwarten.»

Der Standort in 10 Gehminuten Distanz vom Stadtzentrum Dietikon macht dieses Haus für unterschiedliche Altersgruppen und Bedürfnisse attraktiv. Von Vorteil ist vor allem die S-Bahn-Station, die in nur 150 Meter Entfernung liegt. Auch die unmittelbare Nähe von Naherholungsgebieten fällt ins Gewicht, dazu zählen Wald, Reppischtal, Naturschutzgebiete, Wanderwege, Grillplätze etc. Der Architekt legte Wert darauf, den Zugang zu Haus und Wohnungen



Die vielfältige naturnahe Umgebungs-gestaltung ist ein wesentliches Element im Projekt Vollwertwohnen.

Thema 1|2005

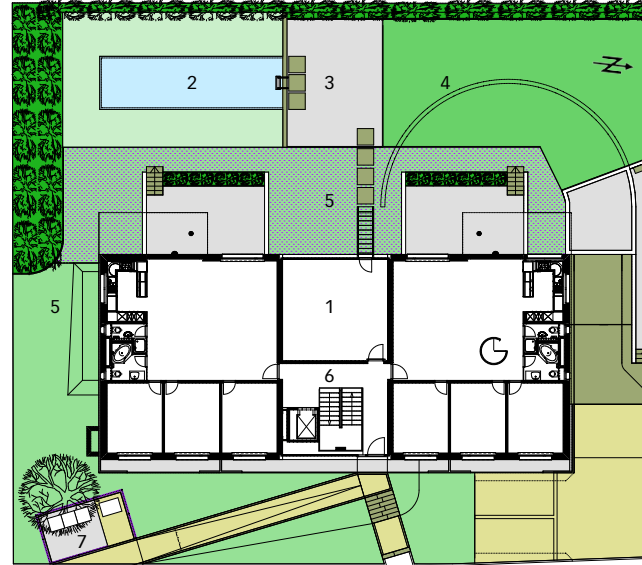


möglichst hindernisfrei zu gestalten. Von der Tiefgarage bis zu den Wohneinheiten ist das Haus rollstuhlgängig, die Wohnungen sind absolut schwellenfrei. Bezeichnend für dieses Bemühen sind auch die hellen und übersichtlichen Zonen am Eingang und im Treppenhaus. Beim Versetzen

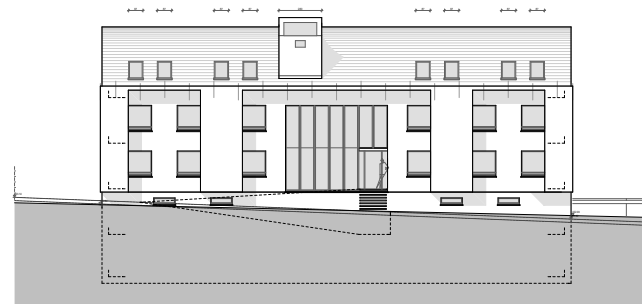
von Badewannen und Duschtassen wurde darauf geachtet, dass diese mit der Bodenhöhe übereinstimmen (Standicherheit, schwellenloser Zugang zur Dusche). Grosse, gut unterfahrbare Lavabos und bis auf Lavabohöhe hinunter gezogene Spiegel sind weitere Vorzüge. Sämtliche Nasszellen sind dank nicht tragenden, hauptleitungs-freien Wänden baulich anpassbar. – Die Idee und das in der Praxis bewährte Konzept tragen weiter Früchte, denn der Architekt Lucas Neff prüft derzeit drei weitere Projekte, die ebenfalls generationenübergreifendes, hindernis-freies Wohnen zum Ziel haben.

Kenndaten «Vollwertwohnen»	
Trägerschaft	Stockwerkeigentümergeinschaft Windhalb Verein Vollwertwohnen
Architektur	Lucas Neff, Dietikon
Unternehmen (Auswahl)	Paul Brunner AG, Dietikon (Baumeister) Sada Genossenschaft, Zürich (Sanitäranlagen) Forster Renovations AG, Dietikon (Maler) Epi Gartenbau AG, Wädgen (Schwimmteich) CC Metallbau GmbH, Dietikon (Metallbau)
Wohnungsmix und Kaufpreise	
2 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	80m <sup>2</sup> Kaufpreise
4 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	104/123m <sup>2</sup> für alle Wohnungstypen
2 5 1/2-Zimmer-Wohnungen	142m <sup>2</sup> CHF 390 000 – 690 000
Anlagekosten	CHF 4,47 Mio.
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (HNF)	CHF 4010 ohne Land / CHF 4970 mit Land (inkl. Einrichtungen und Möblierungen im Gemeinschaftsbereich von ca. CHF 30 000) eptember 2001 bis Juni 2002
Bauzeit	

Der Jury hat das Projekt aufgrund seiner ökonomischen und ökologischen Qualitäten sehr gut gefallen, weshalb sie es mit einer Auszeichnung ehren möchte.



Erdgeschoss Mst. 1:500



Aufrisse Mst. 1:500



- 1 Gemeinschaftsraum; 1 von 3
- 2 Schwimmteich
- 3 gemeinsamer Sitzplatz
- 4 Spielwiese, Sportrasen
- 5 ökologische Ausgleichsflächen
- 6 Begegnungszone Treppenhaus
- 7 Hauskompostanlage, Holunder



# Referenz - Mehrfamilienhaus Windhalb

Neubau Achtefamilienhaus in Dietikon im Stockwerkeigentum, Baujahr 2002

Wahl der Referenz wegen:

- Vollwertwohnen - ausgezeichnetes, zukunftsgerichtetes und generationenübergreifendes Wohnen mit klarer Architektur und guter Einbindung ins zweigeschossige Quartier.

- Gemeinschaftsräume wie das transparente Treppenhaus und üppige Wintergärten machen spontane Begegnungen möglich. Im gemeinsamen Gartenteil sind Spielrasen, Sitzplatz und Schwimmteich geschätzte Treffpunkte für alle BewohnerInnen. Es besteht aber kein Zwang zur Gemeinschaft.

- Nicht nur Planung und Bewältigung von Schnittstellen: neffArchitektur tätigte auch Landerwerb, Finanzierung, Gründung Stockwerkeigentümergeinschaft, Verkauf der Wohnungen, Organisation der Verwaltung, Unterhalt und Betrieb. Und dies nicht nur organisatorisch, sondern klar im Sinne der Hausgemeinschaft.

- Ökonomisch, energetisch und ökologisch vorbildlich: Die Zahlen sprechen für sich!

Gesamtenergieverbrauch Schweiz 244'040 Mio kWh

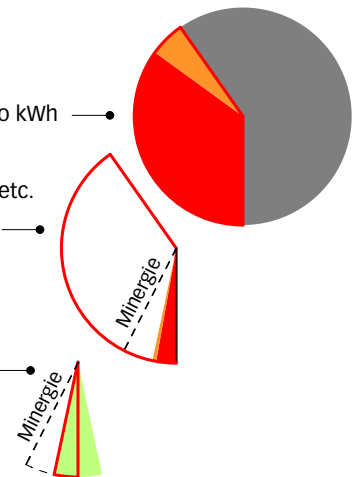
- Raumwärme 79'219 Mio kWh 35.0%
- Warmwasser 12'275 Mio kWh 5.4%
- übriges: Verkehr, Industrie, Licht, Geräte, etc.

Vergleich Schweiz zu MFH Windhalb (Messungen seit 2002)

- Ø Schweiz 185 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- Minergie 42 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- Windhalb 15.5 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Ab Okt 2015 neues Sonnenkraftwerk auf Dach Windhalb (Investition mit Eingespartem, im Fond Gelagertem)

- Verbrauch Heizung, WW 14'065 kWh
- Ertrag pro Jahr 28'000 kWh
- Überschuss wird in das Stromnetz eingespielen



## Auszug aus "Wohnen wie gewohnt, Die Broschüre zum Age Award 2005"

### Vollwertwohnen, Haus im Windhalb, Dietikon

Adresse:	Dietikon, Bremgartnerstrasse 124
Bauherrschaft:	Eigentümergeinschaft Haus im Windhalb
Architekten:	Lucas Neff, Dipl. Architekt ETH/SIA, Dietikon
Nutzung:	8 Eigentumswohnungen
Verwaltung:	Lucas Neff/Selbstverwaltung
Baujahr:	2002

Das Haus im Windhalb entstand durch die Initiative des Architekten, der hier sein Konzept vom «Vollwertwohnen» realisierte. Das Wort steht für ein reproduzierbares Konzept und ist somit auch ein Marketingbegriff. Dahinter steht die Überlegung, dass man sich gemeinsam mehr leisten kann, als wenn jede Partei ihr eigenes Haus bauen würde. Der Vergleich mit dem Einfamilienhaus impliziert auch, dass ein Maß an Eigenverantwortung und Mitbestimmung jedes Wohnungsbesitzers zum Konzept gehört. Die Käufer werden deshalb frühzeitig in die Planung involviert.

Es handelt sich beim Haus im Windhalb um ein Achtefamilienhaus, in welchem 24 Menschen wohnen. Äußerlich unterscheidet sich das Gebäude wenig von einem normalen Mehrfamilienhaus.

#### Bewohnermix/Sozialer Austausch

Die Käufer wurden vom Architekten und Initiator des Projekts selbst ausgewählt. Das Haus soll Menschen jeden Alters beherbergen und sich den im Leben auftauchenden Veränderungen anpassen können. Sämtliche Bewohner weisen eine hohe Sozialkompetenz auf und fühlen sich hinsichtlich der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft wohl. Darin haben Kinder ebenso wie ältere Mitbewohner ihren Platz und ihre Aufgabe. Die Bewohner helfen sich gegenseitig aus

und unterstützen sich. Diese Durchmischung von Alt und Jung wird von den Bewohnern geschätzt und auch als relevanter Kaufgrund angegeben. Insbesondere sei der Umgang mit älteren Generationen lehrreich für die Kinder.

Im Haus leben bis zu vier Generationen, was durch eine barrierefreie Bauweise (z.B. schwellenlose Türen, altersgerechtes Badezimmer usw.) möglich ist. Ein rollstuhlgängiger Zugang zum Garten musste allerdings nachträglich geschaffen werden.

Das Haus verfügt über ein großes Angebot an Gemeinschaftsräumen, welche intensiv genutzt werden. Dazu gehören zwei gemeinsame Wintergärten, ein Mehrzweckraum sowie zwei weitere Räume für Spiele und Hobbies, welche umfangreich mit Mobiliar, Geschirr und Pingpong-Tischen ausgestattet sind. Zudem verfügt das Haus über einen Fitnessraum und eine überdurchschnittlich große Waschküche. Das Treppenhaus wurde als Begegnungsort sehr geräumig und transparent konzipiert. Gemeinschaftliche Außenanlagen wie ein blumenreicher Wildgarten, ein Badeteich, ein gut bemessener, möblierter Gartensitzplatz und eine große Spielwiese laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Kontakte unter den Eltern sind unterschiedlich intensiv. Es besteht kein Zwang zur Gemeinschaft, was die Bewohner auch gut finden. Der Badeteich funktioniert als Treffpunkt, fast täglich kommen dort die Bewohner zusammen. Für einige war er sogar ein relevanter Einzugsgrund. Allerdings kritisieren einige Bewohner, dass er zu unsauber sei und zu viel Arbeit verursache.

#### Selbst-/Mitbestimmung

Das Gebäude wird von den Bewohnern verwaltet. Jährlich finden zwei Haussitzungen statt sowie ein regelmäßiger Hausputz. Die Bewohner sind motiviert, die Ämterverteilung fördert den Gemeinschaftsgeist.

#### Veränderbarkeit

Eine gewisse Variabilität und Nutzungsneutralität sind im zentralen Raum jeder Wohnung vorhanden. Dieser großzügige Wohnbereich wird als Küche, als Ess- und Wohnzimmer oder als Büro genutzt. Er ist offen, aber mit Schrankkombinationen unterteilbar und wurde gemäß den individuellen Wünschen der Bewohner gestaltet. Diese Variabilität wurde von den Bewohnern jedoch kaum erwähnt und ist ihnen offenbar nicht so wichtig.

Alle Zimmer (ca. 14m<sup>2</sup> oder größer) sind vom zentralen Wohnbereich aus erschlossen und vielfältig nutzbar. Jeder Raum kann als Elternschlafzimmer, Einzelzimmer, Doppelzimmer oder Büro genutzt werden und hat drei Steckdosen, Radio-, TV- sowie Telefonanschluss. Die Nutzungsneutralität der Räume war dem Architekten ein wichtiges Anliegen, wurde aber von den Bewohnern kaum erwähnt.

#### Bezahlbarkeit

Durch die »Güterteilung« kann man sich gemeinsam mehr und Besseres leisten. Kosteneinsparungen wurden durch einen zwar hohen, aber einheitlichen Standard und somit durch einen geringeren Planungsaufwand und Rabatte (z.B. alle Küchengeräte von der gleichen Marke) erzielt. Die Minergie®-Bauweise mit hoher Wärmedämmung und Komfortlüftung bringt sehr viele Einsparungen in den Betriebskosten. Dies war für viele Bewohner ein relevanter Kaufgrund.

#### Interviewstatistik

Anzahl Befragte:	4
Zufriedenheit (Mittelwert, Skala 1–6):	5.75
Standardabweichung:	0.5



## Auszug aus "Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen" 2007 eine Studie des Psychologischen Institutes der Universität Zürich zum Thema "Anders Wohnen"