

Das urbanste Stück Schweiz

Dübendorf wächst in die Höhe. In den grössten Wohntürmen des Landes öffnet bald eine Schule – für ein lebendiges Quartier braucht es allerdings noch mehr

STEFAN HOTZ (TEXT),
ANNICK RAMP (BILDER)

Aus einer der letzten noch leeren Wohnungen auf der 23. Etage ist der Greifensee gut zu sehen. Bei klaren Verhältnissen reihen sich dahinter die Alpen auf. Winzig wirken weit unten die Velofahrer, die den Weg zwischen Dübendorf und Pfannenstiel benützen, ebenso die Fahrzeuge auf der Strasse nach Gockhausen.

Die Überbauung Three Point im Dübendorfer Stadtteil Hochbord besteht zunächst aus Türmen. Mit 103, 109 und 113 Metern sind es die höchsten Wohnhäuser der Schweiz. Von der Plattform des mittleren Towers, die bald für eine Gebühr von 5 Franken zugänglich wird, bietet sich eine grandiose Sicht auf das ganze Glatttal, vom Militärflugplatz bis zum Flughafen Zürich.

Gebaut wird in der boomenden Region ohnehin viel, besonders aber im Hochbord. Seit einigen Jahren wächst der Stadtteil zudem in die Höhe. Es fing an mit ersten, bis 50 Meter hohen Wohnhäusern neben den Gleisen beim Bahnhof Stettbach. Dann setzte vor fünf Jahren die Fertigstellung des 100 Meter hohen Jabee-Towers mit der Form eines Lippenstifts ein Ausrufezeichen. Der Name steht für Jakob Beerstecher, dessen Nachkommen hier viel Land besitzen, die aber neben dem Erstellen von Immobilien immer noch Gemüse anbauen.

Nicht für das übliche Publikum

Der Jabee-Tower mit seinem ovalen Grundriss ist eine wuchtige Erscheinung. Die Three-Point-Türme wirken dagegen schlank, fast elegant. Die schräg zueinander versetzten Balkone fügen sich aus der Nähe zu einer abwechslungsreichen Fassade. Es ist bemerkenswert, dass die Wohntürme auf allen Seiten durchgehend Balkone haben. Darauf hat es zwar nicht gerade Platz für ein Gelage, aber an der breitesten Stelle reicht es allemal, um einen Tisch hinzustellen. Genutzt wird der Aussenraum: Im Turm C ungefähr im 28. Stock (es ist nicht einfach, bis dahin zu zählen) lebt wohl eine Pflanzenliebhaberin: Das Grün quillt förmlich aus dem Balkon.

Ab dem 12. Stockwerk bestehen die Türme aus 264 Eigentumswohnungen. Ziemlich teuer, je höher, desto mehr, erst recht die 425 Quadratmeter grossen Attikawohnungen, die jeweils die ganze oberste Etage in Beschlag nehmen. Auch der untere Teil ist nicht für das übliche Publikum. Bis zum 12. Stock gibt es 180 möblierte Apartments. Für eine 2-Zimmer-Wohnung kostet die Miete gemäss Website ab 2400, für die grössere Variante mit 2½ Zimmern mindestens 3000 Franken.

Wohnen im Hochhaus schlug während Jahrzehnten viel Skepsis entgegen, nach teilweise negativen Erfahrungen mit den Hardautürmen oder dem Lochergut in Zürich. Spätestens Three Point bewies, dass eine Nachfrage besteht. Schon bei Baubeginn im Sommer 2020 seien 80 Prozent der Eigentums-

wohnungen verkauft gewesen, sagt Stephan Meier von der Generalunternehmung ADT Innova, welche die Überbauung realisiert und vermarktet hat.

Die Verkehrserschliessung ist exzellent. Autobahn und Flughafen sind nah. Der Bahnhof Stettbach, wo jede Stunde acht Züge in wenigen Minuten nach Stadelhofen und an den Zürcher Hauptbahnhof fahren, befindet sich in Fussdistanz. Es wohnen Familien mit Kindern in Three Point und laut Meier einige Expats etwa aus frankofonen Ländern, denn ganz in der Nähe befindet sich das Lycée français.

Nicht alle Eigentümer wollen in den Türmen leben. Einige kauften die Wohnung als Investment und vermieten sie nun für einen stolzen Preis. Warum bot man nicht ausschliesslich Wohneigentum an? Die Einheiten in den unteren Stockwerken hätte man ebenfalls problemlos verkaufen können, bestätigt Meier. Die Bauherrschaft, die Familie Beerstecher, habe aber einen Teil in den eigenen Immobilienbestand aufnehmen wollen. Die Hälfte der Mietwohnungen ist vermietet. Meier ist zuversichtlich, dass die Vollbelegung bis Ende Jahr erreicht ist.

Das Bauen in die Höhe spielte viel Platz am Boden frei. Three Point ist deshalb mehr als drei Türme, nämlich auch eine neue, grosszügige, öffentliche Grünanlage mit einer weitläufigen Rasenfläche, Spiel- und Sportgelegenheiten sowie einem Pavillon mit Restaurant. Der Park steht dem Hochbord gut an, denn das Gebiet war ursprünglich gar nicht zum Wohnen vorgesehen, sondern lag in der Industriezone. Diese Herkunft kann es schlecht verleugnen, sie zeigt sich etwa an der grauen, rohen Shedhalle eines Stahl- und Metallhändlers gleich neben Three Point. Oder an der Hochspannungsleitung, die über den Park verläuft, und am Tierkrematorium auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Weil die Stadt Dübendorf primär die Ansiedlung von Arbeitsplätzen erwartete, sah ihre Planung hier lange kein Schulhaus vor. Bis die Entwicklung eine andere Richtung nahm und mehr Wohnungen gebaut wurden. Die Primarschule trat in Kontakt mit den Eigentümern von Three Point und konnte für 7,6 Millionen Franken im Sockel von zwei der drei Türme Raum für eine Schule kaufen. Den Innenausbau nahm die Stadt selber vor.

Die Schule als Gewinn

Die neue Schule in Dübendorf für sechs Primarklassen heisst tatsächlich Three Point. So sei von Anfang an klar, wo sie sich befinde, sagt Susanne Hänni (GLP), Stadträtin und Präsidentin der Primarschule Dübendorf, gegenüber der NZZ. «Wir freuen uns sehr darauf, nach den Sommerferien den Unterricht im neuen Schulhaus aufnehmen zu können.»

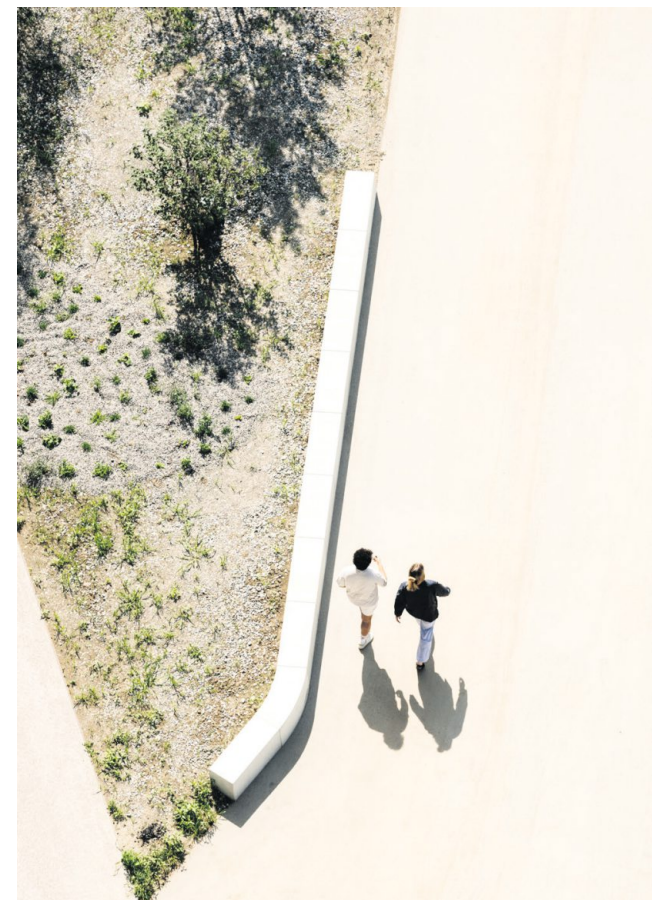
Der Standort in den Hochhäusern ist ungewöhnlich. Allgemein ist kaum je eine Primarschule Teil einer Wohnüberbauung. Der Eigentümer habe anfänglich Bedenken gehabt, sagt Hänni, es



Die schlanken Three-Point-Türme überragen den wuchtigen Jabee-Tower (links).



Blick in das oberste Stockwerk.



Das Bauen in die Höhe spielte Platz am Boden frei.

Mit seinem raschen Wandel ist das Hochbord eines der spannendsten Entwicklungsgebiete im Raum Zürich.

habe sich dann aber gezeigt, dass eine «eigene» Schule auch attraktiv sei für künftige Bewohnerinnen und Bewohner. Mögliche Konflikte werden dadurch entschärft, dass die Business-Apartments in den unteren Stockwerken für eine eher kurzfristig anwesende Mieterschaft sind. Man habe darauf geachtet, Störungen für die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden, sagt Hänni. Einerseits mit Schallschutzmassnahmen. Andererseits verfügt die Schule über eigene Eingänge. So müssen sich keine Bewohner am Morgen den Weg ins Freie durch Schulkinder bahnen.

Der Einbezug der Schule kam auch den Eigentümern entgegen. Dies wegen der Auflage, die Sockelgeschosse weitgehend für öffentliche Nutzungen zu vergeben, was auf diese Weise erfüllt wurde. Leben in der Siedlung ist schliesslich erwünscht. Ein Schulbetrieb habe begrenzte Betriebszeiten und störe weniger als etwa ein Lebensmittelladen, der bis in die Nacht offen sei, sagt Stephan Meier: «Wir sind überzeugt, dass dies für die Bewohner und die Öffentlichkeit eine optimale Lösung ist.»

Auch der Schule steht grundsätzlich der ganze Aussenraum von Three Point zur Verfügung, aber sie hat auch einen abgegrenzten Hof. Für sie hat man in einer Ecke des Parks eigens eine Sporthalle erstellt. Barrierefrei und klimangepasst führt eine flache Rampe aus hellem Asphalt zu den bequemen Liegen auf dem begrünten Dach.

«Das eigene Schulhaus auf einem städtischen Areal ist natürlich der ideale Zustand», sagt Susanne Hänni. Viel-

leicht sei das jedoch nicht mehr überall möglich. Die Schulpflege gab dem Kauf von Schulraum in den Wohntürmen mit grossem Park den Vorzug gegenüber einem ursprünglich geplanten anderen Projekt mit weniger Aussenraum.

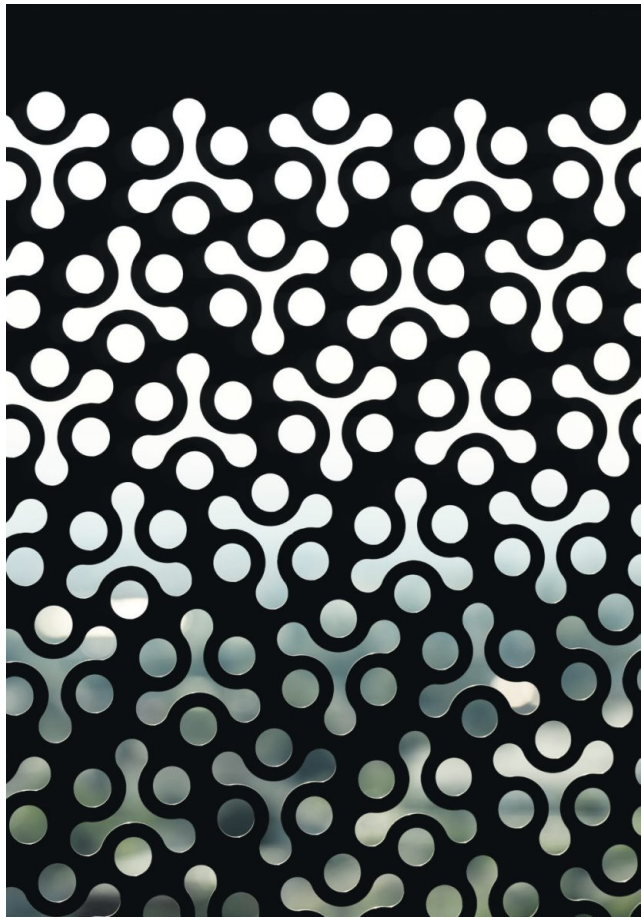
Es ist denkbar, dass angesichts des Mangels an Schulraum in urbanen Gebieten die Dübendorfer Lösung beispielhaft wird. Die Stadt Zürich dürfte das pionierhafte Projekt in ihrer Nachbarschaft genau beobachten. Sie plant eine Schule in den Hochhäusern beim Hardturmstadion, sofern dieses je verwirklicht werden kann.

Susanne Hänni hat übrigens recherchiert und ist im deutschsprachigen Raum nur auf ein einziges ähnliches Beispiel gestossen. In Linz gibt es seit wenigen Jahren eine Schule im Sockel eines Hochhauses, das nach dem österreichischen Komponisten Anton Bruckner benannt sind.

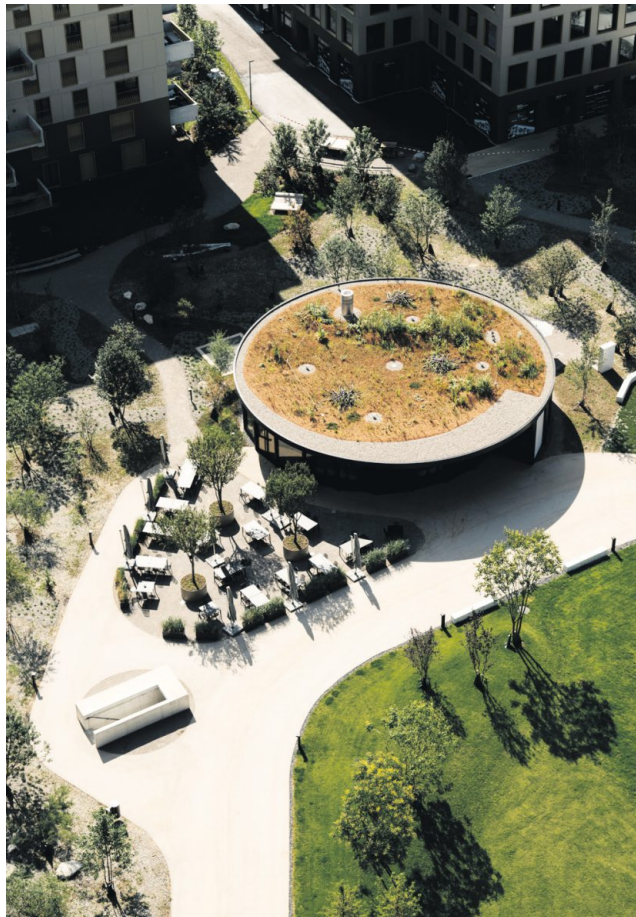
Bahnhof Stettbach aufgewertet

Eine Schule macht aus dem Hochbord noch kein lebendiges Quartier. Aber das Potenzial ist vorhanden. Davon zeugen Restaurants, die mehr und mehr entstehen. Eines der ersten, «Fresh Taste», in einem Neubau wirkte vor fünf Jahren ziemlich verloren. Es ist immer noch da.

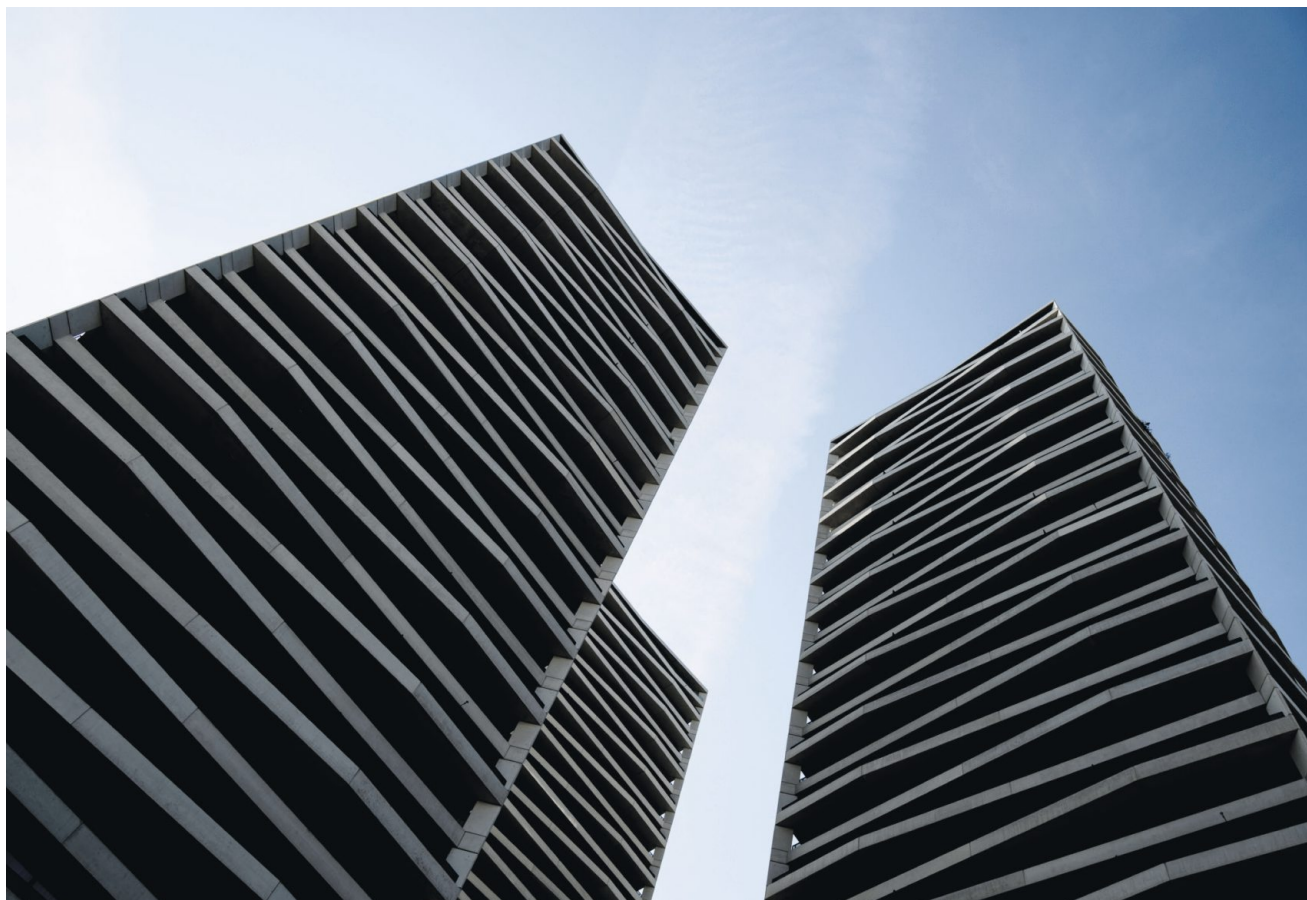
Beispielhaft zeigt sich die Entwicklung beim Bahnhof Stettbach. Obwohl eine sogenannte Verkehrsdeckscheibe für Bahn, Tram, Stadtbahn und Bus, war er lange ein Unort am Stadtrand, wo die Rolltreppen Fahrgäste vom Perron ins Leere beförderten. Nun sind Neubauten



Balkonbrüstung mit dem Three-Point-Logo.



Der Pavillon mit Restaurant wird zum Begegnungszentrum.



Die schräg zueinander versetzten Balkone fügen sich zu einer abwechslungsreichen Fassade.

erstellt, und man betritt einen Bahnhofplatz, der diesen Namen verdient, keine Europaallee zwar, aber gesäumt von Läden und Restaurants.

Die Verbindung zur übrigen Stadt, Alt-Dübendorf, wenn man so will, ist noch verbesserungsfähig. Dort sieht man das Hochbord teilweise als Retortenstein. Auch Dübendorfs Kulturangebot befindet sich weitgehend im übrigen Stadtgebiet. Ein aktives Quartierleben lasse sich nicht verordnen, schreibt Dübendorfs Stadtplaner Reto Lorenzi dazu auf Anfrage. Die Identifikation der Neuzuzüger mit der Stadt und dem Quartier sei jedoch wichtig, dafür müssten die räumlichen Voraussetzungen vorhanden sein. Laut Lorenzi wünschen die Investoren vor allem, Wohnraum zu schaffen. Im Hochbord solle aber ein Mischgebiet entstehen. Umso wichtiger sei es, baurechtlich den Raum für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zu sichern.

Die Stadt hat 2017 die Grundlagen mit der Zentrumszone Hochbord geschaffen und auch ausführliche Richtlinien für die Gestaltung des öffentlichen Raums erlassen. Das 36 Hektaren grosse Gebiet hat laut diesen ein Potenzial für etwa 6000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 3000 Arbeitsplätze.

Der Bund baut mit

Das Hochbord sei noch nicht fertig gebaut, betont Lorenzi, aber man sei auf gutem Weg, das Ziel eines lebendigen Stadtteils zu erreichen. Er erwähnt, die Stadt habe in einer neuen Überbau-

ung des Hochbords mit der «Werkstatt» einen Raum mit einem vielfältigen und niederschweligen Angebot geschaffen.

Nicht nur die ADT Innova beurteilt die Kontakte zur Stadt Dübendorf als sehr gut, sondern auch die Publica. Die Pensionskasse des Bundespersonals hat das Hochhaus Sorrento hochgezogen, das im Mai bezogen wurde. Für die 116 Wohnungen meldete sich ein Mehrfaches an Interessenten. Man tausche sich regelmässig mit den Behörden aus, sagt Matthias Stämpfli, Asset-Manager Immobilien bei der Publica. Die Stadt zeige grosses Interesse an einer positiven Entwicklung, was nicht selbstverständlich sei.

Stämpfli sieht auch die Investoren selber in der Verantwortung und zählt eine ganze Reihe von Massnahmen auf, mit denen sie zu einer gesunden Durch-

mischung beitragen können – von einer vielfältigen Nutzung der Erdgeschosse bis zur Organisation von Quartierfesten oder einem Markt. Die Publica will selber vorangehen und in ihrer nächsten Überbauung im Hochbord «ageing in place», Wohnen im Alter, fördern.

Das Hochbord mit seiner Mischung aus alten, teilweise schlicht hässlichen Industriebauten, einem bejahrten Sport- und Fitnesszentrum sowie mehr und mehr modernen Wohnüberbauungen strahlt gewiss einen herben Charme aus. Aber mit seinem raschen Wandel ist es auch eines der spannendsten Entwicklungsgebiete im Raum Zürich.

Das nächste Grossvorhaben

Die Einwohnerzahl von Dübendorf ist in den letzten 15 Jahren um 10 000 auf derzeit etwa 32 000 gestiegen. 2024 führt wohl vor allem Three Point zu einem Ausreisser in der Statistik. Dübendorf wachse konstant auf hohem Niveau, sagt der Stadtplaner Lorenzi. Das werde so bleiben, auch wenn in nächster Zeit eher kleinere Überbauungen dazukämen.

Doch ein nächstes Grossvorhaben kündigt sich bereits an. Mitten im Hochbord erstrecken sich nach wie vor die gläsernen Gewächshäuser und Plastiktunnels der Beerstecher-Gemüse-kulturen. Nicht mehr allzu lange. Die Eigentümer planen hier mit den Architekten von Caruso St John, die auch die Hochhäuser beim Hardturm entwarfen, den «Hofgarten», eine grosse Blockrandbebauung – und drei 100 Meter hohe Wohntürme.



QUELLE: STADT DÜBENDORF

NZZ / sho.

Ungeliebtes Hotel soll Wohnsiedlung werden

Für das «Dolder Waldhaus» gibt es neue Pläne mit einer für viele unerfreulichen Überraschung

OLIVER CAMENZIND

Bei der Haltestelle «Waldhaus» der Zürcher Dolderbahn stehen seit einer Woche zahlreiche Stecken im Boden. Die Baugespanne sind ein Zeichen dafür, dass hier nach fast fünfzehn Jahren des Hin und Hers bald etwas passieren könnte: Die Dolder Hotel AG nimmt einen neuen Anlauf, das einstige Hotel Dolder Waldhaus zu modernisieren. Es ist seit langer Zeit das Sorgenkind jener Firma, zu der auch das «Dolder Grand» gehört. Nachdem das Vorhaben ausgesteckt worden war, wurde am Freitag das dazugehörige Baugesuch veröffentlicht. Dieses zeigt, was das Unternehmen mit dem geschichtsträchtigen Areal vorhat.

Das Ensemble aus drei Betontürmen soll auf der anderen Seite der Dolderbahn um eine Villa mit vier Wohnungen ergänzt werden. In den Türmen befanden sich früher die Hotelzimmer, die Restaurants, Bars und ein Schwimmbad. Sie stammen aus den siebziger Jahren und sollen stehenbleiben – aber zu Wohnblocks umgebaut werden. 83 Studios und Wohnungen unterschiedlicher Grössen sollen darin entstehen.

Die Konstruktionen zu Füssen der Hochhäuser sollen abgerissen und durch neue Flachbauten ersetzt werden. Darin sind ein Restaurant, eine Panoramaterasse sowie eine Co-Working-Fläche mit Mehrzweckraum vorgesehen. Die Kosten des gesamten Projektes belaufen sich auf über 62 Millionen Franken.

«Hochbausünde von Zürich»

Dass die drei Betonblocks erhalten bleiben sollen, dürfte für viele eine negative Überraschung darstellen. Denn sie gelten als unschönes Artefakt aus einer Zeit, da grosse Hotelkomplexe en vogue und rentabel waren. Das spätere «Swissôtel» in Oerlikon von 1972 sowie das heutige «Marriott» am Neumühlequai aus demselben Jahr dürften Vorbilder für die «Waldhaus»-Türme gewesen sein. Die Bauten in Oerlikon und im Kreis 6 gliederten sich mit ihrer modernen Architektur jedoch besser in den urbanen Kontext ein als das Ensemble am waldigen Adlisberg.

Hier oben konnten sich nur wenige mit der kühlen Architektur – und der braunen Farbe – der Gebäude anfreunden. Manchen war die Überbauung richtiggehend verhasst. Die Tamedia-Zeitungen titulierte das «Dolder Waldhaus» einst als «die vermutlich grösste Hochbausünde von Zürich».

Bevor es zum grössten Teil aus Beton bestand, hatte es sich bei dem Vier-

sternehotel übrigens wirklich um ein Waldhaus gehandelt – wenn auch um ein sehr grosszügiges mit einer ausladenden Terrasse, einem Türmchen und einem prächtigen Garten. Die Anlage wurde 1895 eröffnet und gehörte dem Gastronomen Heinrich Hürlimann. Dieser war um 1890 mit einem Biergarten im Pfauen, dem heutigen Schauspielhaus, zu Geld gekommen. Damit erwarb er günstiges Land am Zürichberg und am angrenzenden Adlisberg. Hürlimann schwebte eine Art städtisches Pendant zu den grossen Kuranlagen vor, die im ausgehenden 19. Jahrhundert zahlreiche Touristen vor allem in die ländliche Schweiz lockten. Dieses Konzept wollte Hürlimann auf die Stadtgrenze übertragen. Man sollte sich im «Waldhaus» von den «nervenerschütternden Masseneindrücken» des Alltags erholen können.

Unterkunft für Studierende

Hürlimanns Idee stiess auf viel Anklang. So konnte er unweit des «Waldhauses» bald darauf das «Dolder Grand» bauen lassen – vom gleichen Architekten, der schon das «Waldhaus» errichtet hatte. 1972 wurde das alte «Waldhaus» gesprengt. Es waren 126 Kilogramm Sprengstoff nötig, um das Gebäude dem Erdboden gleichzumachen. Zu jener Zeit herrschte in Zürich Mangel an Hotelzimmern. Die Betonblocks mit 170 modernen Betten versprochen Abhilfe. Sie wurden 1975 eingeweiht.

Pläne, die Hochhäuser wieder abzureissen, entstanden schon in den ausgehenden nuller Jahren des neuen Jahrtausends. 2011 gewannen die Architekten Meili und Peter einen ersten Wettbewerb. 2016 hätten die Abbrucharbeiten beginnen sollen. Doch gegen die Neubauprojekte regte sich Widerstand. 2017 wurde das Vorhaben wegen eines Rekurses auf Eis gelegt. Aus den Bettentürmen wurde eine Unterkunft für Studierende.

2019 musste der Neubau erneut verschoben werden. Ein Grund dafür war, dass die Nachfrage nach Hotelbetten zurückgegangen war. Ein anderer war der Steuerstreit zwischen dem «Dolder»-Besitzer Urs Schwarzenbach und dem Kanton Zürich. Das «Waldhaus» verkam zur Zwischennutzung, seine Zukunft war ungewiss.

Nun stehen bei der zweitletzten Haltestelle der Dolderbahn wieder Stecken in der Erde. Es ist also gut möglich, dass die wechselvolle Geschichte des «Waldhauses» nun in ruhigere Kapitel übergeht.

Raserfahrt endet mit Selbstunfall

Ein Iraner versucht sich einer Polizeikontrolle zu entziehen – auf der Flucht kollidiert er unter anderem mit einem Baum

fpr. · Vor einer Polizeikontrolle zu fliehen, ist selten eine gute Idee. Das bekam am frühen Freitagmorgen der Lenker eines Volvos zu spüren. Wie die Kantonspolizei am Freitag in einer Mitteilung schreibt, ist einer Patrouille gegen 3 Uhr 40 bei Tagelswangen ein Personenwagen aufgefallen, der mit erhöhter Geschwindigkeit auf der A 1 in Richtung St. Gallen unterwegs war. Als die Patrouille das Fahrzeug anhalten und den Lenker kontrollieren wollte, habe dieser allerdings nicht gestoppt, sondern seinen Wagen massiv beschleunigt, um sich der Kontrolle zu entziehen.

Ungefähr zwanzig Kilometer weiter nördlich, bei der Autobahnausfahrt Henggart, habe der Fahrzeuglenker

aufgrund seiner riskanten Fahrweise und der überhöhten Geschwindigkeit die Kontrolle über sein Auto verloren, heisst es weiter in der Mitteilung der Kantonspolizei. In der Folge sei das Fahrzeug von der Fahrbahn abgekommen und zuerst mit einem Verkehrsschild, dann mit einem Stein und einem Baum kollidiert. Der Wagen sei schliesslich im Wald zum Stillstand gekommen.

Der Lenker hatte Glück im Unglück und kam ohne Verletzungen davon. Beim Verlassen des Fahrzeugs wurde er allerdings von den Polizeibeamten auf der Stelle festgenommen. Der 31-jährige Iraner muss sich nun gemäss Kantonspolizei wegen Verdachts auf Raserdelikte vor der Staatsanwaltschaft verantworten.