



Der Jabe-Tower überragt den dörflichen Teil Dübendorfs.



Blick über das Glatttal (oben), dessen Silhouette sich noch um mehrere Türme erweitern dürfte. BILDER JOEL



Wohnen in luftiger Höhe ist attraktiv

Im Juli beziehen die Mieter den Jabe Tower in Dübendorf – die Eigentumswohnungen in drei weiteren Türmen sind fast alle vergeben

STEFAN HOTZ

Ein schmaler Balkon im 26. Stock ist nicht jedermanns Sache. Der Besucher verspürt beim Blick nach unten vorübergehend ein flaues Gefühl in der Magenregion. Er ist froh, hat das Gelände die Überhöhe von 120 Zentimetern statt nur einen Meter, wie es die Norm fordert. Doch die Sicht, auch wenn sie auf keine liebliche Landschaft trifft, über das Glatttal vom Flughafen Zürich zum Greifensee und bei klarer Sicht bis in die Alpen ist grandios.

Seit wenigen Wochen ist der Jabe Tower im Dübendorfer Hochbord vom Gerüst befreit. In der Agglomeration in Zürichs Norden erhebt sich heute das höchste Wohnhaus der Schweiz. Es überragt die Zürcher Siedlung Hardau aus den siebziger Jahren um ein paar Meter. Aussergewöhnlich sind der Grundriss des Turms in Form einer Ellipse und die abgeschrägte Spitze, die ihm das Aussehen eines riesigen Lippenstifts verleiht.

Ein Park als Ausgleich

Der Bau eines Wohnturms ist vergleichsweise teuer. Brandschutz, Haustechnik und Liftanlagen verursachen überdurchschnittlich hohe Kosten. Was spricht dafür? Erich Martig, Geschäftsführer der Generalunternehmung ADT Innova, die den Jabe Tower baut, zeigt nach unten, auf die ebenfalls von seiner Firma erbaute Siedlung Ternary unmittelbar neben den Bahngleisen. Zwischen den Häusern, von denen das höchste 18 Stockwerke zählt, hat es zwar Grünflächen. Der Jabe Tower dagegen belegt auf seinem ähnlich grossen Grundstück von gut 10 000 Quadratmetern nur gerade eine Ecke. Auf dem Rest entsteht ein öffentlich zugänglicher Park.

Die elliptische Form des Turms erlaubt eine gute Belichtung der insgesamt 218 Mietwohnungen bis ins Innere. Der

Jede Wohnung ist zur Optimierung der Raumluft mit einer Ionisierungsanlage ausgestattet. Aber man kann die Fenster öffnen, denn auf jedem Stockwerk führt ein Balkon ringsherum. Günstig sind die Wohnungen nicht, aber auch nicht exorbitant teuer. In den untersten Stockwerken kostet eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung um 2000 Franken im Monat. Mit zunehmender Höhe steigt der Preis: Im 25. Stockwerk kommt eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung mit 115 Quadratmetern brutto auf 3750 Franken zu stehen. 70 Prozent der Wohnungen sind bereits vermietet, was bei dieser Menge ein guter Wert ist. Ab Mitte Juli werden sie gestaffelt bezogen.

Die obersten Stockwerke bauen Mitglieder der Familie Beerstecher für sich aus. Ein Familienzweig liess den Tower auf einem Stück Ackerland hochziehen, der andere baut daneben wie seit Generationen weiter Gemüse an. Firmengründer Jakob Beerstecher gab in verkürzter Form dem Turm seinen Namen. Dessen Spitze ist öffentlich nicht zugänglich. Immerhin: Zuerst im Lipstick entsteht ein Gemeinschaftsraum mit Küche, den die Mieter reservieren können, wenn sie ihrem Besuch die Aussicht zeigen wollen.

Der grösste Pluspunkt des Jabe Tower ist die Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Stettbach. «Nur einen Kilometer weiter weg wäre der Standort deutlich weniger attraktiv», sagt Martig. Achtmal pro Stunde erreicht man von Stettbach aus in wenigen Minuten Stadelhofen oder den Hauptbahnhof. Dazu kommen das Tram der Linie 7, die Glattalbahn zum Flughafen und diverse Buslinien. Deshalb hat der Tower weniger Parkplätze als Wohnungen.

Das Quartier Hochbord erlebt einen Entwicklungsschub. Es gibt denn auch bereits Pläne für die nächsten Hochhäuser auf einem anderen Stück Land unweit des Bahnhofs. Ein Grund für das Streben in die Höhe ist hier auch, dass

Grundstück führt. Liese sie sich nicht in den Boden verlegen, wie in der Stadt? Man habe das genau geprüft, aber das sei viel zu teuer, sagt Martig.

80 Prozent ab Plan reserviert

Deshalb konzentriert sich die Ausnutzung auf der anderen Seite der Parzelle in «Three Points»: Drei Wohntürme mit einer Höhe von 97, 102 und 108 Metern sollen hier entstehen. Die beiden untersten Geschosse sind für Gewerbe vorgesehen, dann folgen auf 12 Etagen etwa 180 Mietwohnungen, vom 14. bis zum 38. Geschoss sind 254 Eigentumswohnungen geplant. 80 Prozent davon sind bereits reserviert, obwohl sie erst in drei Jahren bezugsbereit sind. «Niemand hätte gedacht, dass sie so schnell weggehen, es ist unglaublich», sagt Martig.

Eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung im 24. Stock kostet 780 000 Franken, die grösseren Einheiten darüber sind nicht unter 1,4 Millionen Franken zu haben. Auf einem der drei Türme wird – infolge einer Auflage der Stadt Dübendorf – eine öffentlich zugängliche Terrasse eingerichtet. Auf dem übrigen Grundstück, teilweise unter der Hochspannungsleitung, entsteht ein öffentlicher Park mit zwei Sportplätzen.

Auch wenn das Hochbord nicht gerade familienfreundlich wirkt, werden in Zukunft mehr Kinder hier leben. Eine kürzlich erstellte Schülerprognose zeigt für das Quartier steil ansteigende Kinderzahlen in den nächsten zehn Jahren, die danach leicht zurückgehen werden. Im Bericht heisst es aber, das könne so oder auch anders eintreffen. Wie viele Familien in die Hochhäuser ziehen, ist schwer abzuschätzen. Die Verfasser der Prognose rechnen im übrigen Dübendorf mit 0,31 bis 0,33 Kindern pro Wohneinheit, im Hochbord mit 0,25 und im Jabe Tower mit 0,16 Kindern pro Wohnung. Trifft das zu, werden gut 30 Schul-

Das Hochbord hat aber kein Schulhaus, sieht man vom Lycée Français ab. Da man lange davon ausging, dass es primär ein Arbeitsplatzgebiet bleibt, verfügt die Stadt hier auch nicht über eigenes Land. Für kleinere Kinder wäre der Weg in den nächsten Kindergarten von der Distanz her zumutbar, sagt Dübendorfs Schulpräsidentin Susanne Hänni, nicht aber die Überquerung der Ringstrasse mit der Glattalbahn. Derzeit steht die Primarschule in Verhandlungen, um Raum für einen Doppelkindergarten zu mieten, allenfalls in Three Points. Laut Hänni gibt es ausserdem Gespräche darüber, im Hochbord bis 2030 ein Primarschulhaus zu bauen.

Hochhauszone Glatttal

Dübendorf steht Hochhäusern positiv gegenüber. Stadtplaner Reto Lorenzi betont jedoch, für sie gälten nicht nur besondere architektonische Ansprüche. «Hochhäuser sind in Dübendorf lediglich im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan möglich – und sie müssen

dem Quartier einen Mehrwert bringen. Das sei beim Jabe Tower und bei Three Points der Fall. Dübi werde zu «Little Dubai», heisst es spöttisch. Mit Three Points sei die Obergrenze erreicht, sagt Lorenzi mit Blick auf eine Sicherheitsvorgabe des nahen Flughafens, den «engine security take off»: Eine in Klonschicht nach Süden startende Maschine muss auch bei plötzlichen Triebwerkproblemen den Flug sicher fortsetzen können.

Trotzdem sind die vier Türme in Dübendorf wohl erst der Anfang. In der regionalen Richtplan für das Glatttal sind nicht nur im Hochbord die Möglichkeiten vor, Hochhäuser zu bauen. Entlang der Glattalbahn und ihrer geplanten Erweiterungen in einem fast geschlossenen Bogen von Bassersdorf über Kloten, Opfikon, Wallisellen, Dübendorf, Dietlikon sowie in Schwerzenbach und Volketswil gibt es solche Gebiete. Die Türme sind nicht einhundert Meter hoch, sondern in Dübendorf werden die Nachfrage nach Wohnen in der Höhe wird Veränderungen in der Region nach sich ziehen.

