

Areal Zwicky Süd in Dübendorf

Wohnpioniere erobern Suburbia

Urbanität ist auch in der Agglomeration möglich. Davon ist die Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1 überzeugt. Bei einem Augenschein verrät sie ihr Rezept.

von Irène Troxler | 8.3.2016, 08:30 Uhr [Kommentare](#)

Es ist nicht das erste Mal, dass sich die Genossenschaft Kraftwerk1 in die Peripherie aufmacht. [2001 bezog sie ihre Siedlung an der damals noch öden Hardturmstrasse; 2012 folgte ein Mehrgenerationenhaus am Stadtrand von Höngg](#). Das Rezept, mit dem es ihr gelingt, schwierige Lagen für das Wohnen attraktiv zu machen, lautet: günstiger Wohn- und Gewerberaum, alternative Wohnformen, Selbstbestimmung, ein besonderes Engagement für die Nachhaltigkeit sowie gezielte Förderung der Kontakte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Nun will Kraftwerk1 den Beweis antreten, dass dieses Konzept auch in der Agglomeration funktioniert, wo anstelle von Urbanität heute vielerorts ein seelenloser Siedlungsbrei vorherrscht.

Lärmig, unwirtlich? Ja gern

Auf das Areal Zwicky Süd in Dübendorf kam Kraftwerk1 nach einem Anruf des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest & Partner. «Wir haben ein Areal mit viel Lärm, das ziemlich unwirtlich ist, wäre das etwas für euch?», sei sie gefragt worden, erzählt die Projektverantwortliche Claudia Thiesen. Sie habe Ja gesagt. Im Sommer 2015 sind die ersten Bewohner in die 125 Wohnungen eingezogen. Bis jetzt sind drei Viertel vermietet. Man spüre, dass der Verzicht aufs Auto, auf den sich die Interessenten einlassen müssten, in der Agglomeration eine höhere Hürde sei als in der Stadt, sagt Thiesen an einer Veranstaltung auf dem Areal. Dies, obwohl die Glatttalbahn direkt vor der Haustüre hält. Autoparkplätze gibt es nur vereinzelte, dafür ein Veloparkhaus sowie Mobility-Fahrzeuge.

Die Lage der Siedlung ist nicht jedermanns Sache. Die ehemalige Spinnerei Zwicky ist noch der attraktivste Nachbar, sonst dominieren die Autobahn, Schnellstrassen, Grossmärkte und ein Bahnviadukt das Gebiet. Allerdings gibt es mit der Glatt und dem renaturierten Chriesbach, an dem sogar Biber gesichtet wurden, auch ein wenig Grün. Dass die Siedlung für urban gesinnte Geister dennoch attraktiv sein kann, realisiert man bei der Wohnungsbesichtigung. Wo sonst kann man eine 13½-Zimmer-Wohnung von 430 Quadratmetern mit Terrasse und mehreren Duschen und Bädern mieten? Das Zielpublikum sind hier nicht die typischen Bewohner einer Studenten-WG – für die gibt es Wohnungen in einem Nachbarhaus. Bei einer Monatsmiete von über 8000 Franken (ohne Nebenkosten) zielt man wohl eher auf Menschen ab, die auf gesetztere Art zusammenwohnen wollen. Aber auch konventionellere Wohnformen sind im Angebot: 1-Zimmer-Studios sind ab 560 Franken zu haben, 3½-Zimmer-Wohnungen ab 1530.

Hotel, Bistro, Brauerei

Wohnen ist freilich nur ein Teil des Kraftwerk1-Konzepts. Es geht ja darum, ein Stück Stadt in die Agglomeration zu tragen. Dass Läden und allerlei Gewerbenutzungen zur Attraktivität einer Wohnsiedlung beitragen, wird mittlerweile auch unter kommerziellen Investoren anerkannt. Thiesen hatte eigentlich erwartet, dass es harzig werden könnte bei der Vermietung der Gewerbeflächen, doch nun sind schon 60 Prozent vergeben. Die Stiftung Altried für Behinderte betreibt ein Hotel mit Bistro und Bäckerei. Ferner gibt es eine Kleinbrauerei, einen Blumenladen, der auch Lebensmittel verkauft, und ein Tanzstudio. Dass die Siedlung recht rau wirkt, hat nicht nur mit der Architektur zu tun. Die Genossenschaft hat bewusst auf die Begrünung der Aussenräume verzichtet, weil dies eine Arbeitsgruppe aus Bewohnern übernehmen soll. Die Idee ist, dass sich bald Kletterpflanzen an den Metallstrukturen, die den Fassaden vorgelagert sind, emporranken. Andere Mieter wollen in einem der vielen Gemeinschaftsräume eine Kulturbar organisieren, und unter dem Bahnviadukt gibt es reichlich Raum für Quartierfeste oder einen Wochenmarkt.

Das gesamte Zwicky-Areal ist wesentlich grösser als die Kraftwerk1-Siedlung, und vielerorts entsteht Wohnraum. «Je mehr Leute in der Gegend sind, umso besser ist das für unsere Angebote», sagt Thiesen. Um die Aktivitäten ihrer Bewohner zu begleiten, beschäftigt die Genossenschaft eine Sozialarbeiterin im Teilzeitpensum.

So hofft Kraftwerk1, aus Zwicky Süd werde dereinst eine Art Mini-Zürich. Bei der Vergabe der Wohnungen achtet man darauf, dass beispielsweise die Altersstruktur, der Anteil Familien oder jener der Ausländer möglichst ähnlich sind, wie im Zürcher Durchschnitt. Die Nachfrage ist offenbar recht breit: Es meldeten sich WG-Bewohner, die eine eigene Kleinwohnung suchten, ältere Menschen, die der städtischen Anonymität entfliehen wollten, und viele ausländische Familien, die eine günstige Wohnung suchten, sagt Thiesen. Bevor sie den Zuschlag für eine Wohnung erhalten, müssen sie einen Informationsabend besuchen, an dem sie mit den experimentellen Wohnideen von Kraftwerk1 vertraut gemacht werden.

Eine Reminiszenz an den Zürcher Kreis 5 hat die Genossenschaft mit nach Dübendorf genommen. Zwei Fussgängerbrücken, die während der Sanierung des Escher-Wyss-Platzes im Einsatz waren, wurden in die Siedlung eingebaut. Sie dienen jetzt als Verbindung von zwei Grosswohnungen mit den gegenüberliegenden Studios. Und natürlich haben die Bewohner sofort gemerkt, dass diese unkonventionellen überlangen Balkone sich hervorragend eignen für ein kleines Sommerfest.