

FACTS & THE CITY

GREENCITY IN ZAHLEN

GESCHICHTE VON SHIL-MANEGG

Das Manegg-Areal ist heute noch von der historischen Entwicklung geprägt. Eine Übersicht der Industriegeschichte des Areals:

1857

Das Spinnereigebäude wird errichtet. Anfangs wurde das Gebäude sowohl als Spinnerei als auch als Keramikfabrik genutzt.

1904

Seit 1904 Papierproduktion durch die Papierfabrik an der Sihl AG.

1970

1970er-Jahre: Kontinuierliche Erweiterung der Papierproduktion am Standort Sihl-Manegg. In dieser Zeit arbeiteten bis zu 500 Menschen in der Papierfabrik.

1986–94

Umbau und Modernisierung der Produktionsmaschinen mit Tanklager, Lösungsmittelrückgewinnungsanlage und thermischer Abluftreinigung.

2003

Die italienische Diotec-Gruppe übernimmt das Kerngeschäft der Sihl Papier.

2007

Einstellung der Papierproduktion am Standort Sihl-Manegg.

DIE ENTWICKLUNG EINER GROSSEN VISION



Greencity steht für eine zeitgemässe, integrierte Form von Wohn- und Arbeitswelt.

VOM INDUSTRIEGEBIET ZUM LEBHAFTEN QUARTIER

Nur wenige Bahnminuten vom Zürcher Zentrum entfernt, im Sihltal am Fuss des Üetlibergs wird eine städtebauliche Vision Wirklichkeit: In Greencity verschmelzen Wohnen, Arbeiten und nachhaltiges, umweltbewusstes Handeln zu einer neuen Form des urbanen Lebensstils.

Zwischen Sihl und Entlisberg gelegen, entsteht hier das erste nachhaltige Quartier in Zürich, das konsequent nach den Zielbestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft errichtet wird. Sämtliche Gebäude entsprechen modernsten Energiestandards. Und ein eigenes Kleinwasserkraftwerk versorgt Wohn- und Geschäftsgebäude mit CO₂-neutralem Strom. So werden

die Nachhaltigkeitsziele weit über die Erstellungsphase hinaus sichergestellt. Eine denkmalgeschützte alte Spinnerei wird an die Vergangenheit des Quartiers erinnern. Greencity steht für eine zeitgemässe, integrierte Form von Wohn- und Arbeitswelt. Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren, zahlreiche Geschäfte und eine Schule bilden zusammen mit attraktiven Dienstleistungsgebäuden eine inspirierende und lebenswerte Mélange.

Auch in Sachen Mobilität lassen sich in Greencity umweltbewusster Lebensstil und Komfort perfekt miteinander verbinden: Dank der eigenen S-Bahn-Haltestelle sind es ins Zentrum gerade einmal 6 Minuten, der Hauptbahnhof Zürich ist in nur 11 Minuten erreicht.

Mit seiner ganzheitlichen, konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Konzeption erhält Greencity den Charakter eines Leuchtturmprojekts: ein Modell für die Stadt der Zukunft, das weit über die Zürcher Stadtgrenzen hinaus Impulse setzen wird.

ALTE SPINNEEI IM ZENTRUM DER AREALENTWICKLUNG

Noch ist das Areal Sihl-Manegg geprägt durch die Produktionshallen der Sihl-Papier-Fabrik. Die Gebäude entstanden zum grössten Teil in den 1960er-Jahren. Die Papierproduktion an diesem Standort wurde 2007 eingestellt. Etwas südlich der Papierfabrik befindet sich das Gebäude der alten Spinnerei. Es wurde bereits 1857 errichtet und gilt als das grösste Industriegebäude Zürichs aus dem 19. Jahrhundert. →

DIE ENTWICKLUNG EINER GROSSEN VISION

Seit 2007 steht es unter Denkmalschutz. Das Spinnereigebäude wird erhalten, saniert und im Inneren komplett neu ausgebaut. Durch die markante Fassade und seine exponierte Lage fungiert es als wichtiger Ankerpunkt der Arealentwicklung.

Im untersten Stockwerk der Spinnerei befindet sich ein Kleinwasserkraftwerk. Auch dieses Kraftwerk soll erhalten bleiben, wird jedoch ausgelagert neu aufgebaut. Denn seine Leistung wird einen Grossteil des Energiebedarfs der Wohnbebauung von Greencity abdecken. Das Wasser für das Kraftwerk wird einem Kanal entnommen, der von der Sihl abzweigt und das Areal an seiner Ostseite begrenzt.

Mit Spinnerei, Kraftwerk, Kanal, dem «Holländerbau» und dem direkt daran angrenzenden Wasserturm werden fünf Zeugen der industriellen Vergangenheit des Quartiers in das nachhaltige Konzept von Greencity integriert.

Ziel dieser Entwicklung von Losinger Marazzi AG auf dem Grund der Sihl Immobilien AG ist es, das Areal von einer Industriezone in ein attraktives Mischnutzungsquartier zu überführen. Entscheidende Schritte auf diesem Weg sind bereits erfolgt:

Im Jahr 2002 wurde die kooperative Entwicklungsplanung Manegg – mit dem Ziel der qualitativen Umstrukturierung des Areals – erfolgreich abgeschlossen. Anfang 2011 wurden der Quartierplan und der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt. 2013 wurde der ergänzende Gestaltungsplan durch den Stadtrat Zürich bestätigt. Baubeginn ist Mitte 2014.

GREENCITY: GRÜNFLÄCHEN UND STÄDTISCHE INFRASTRUKTUR

«Green» für Naturnähe, grosszügige Grünflächen und Nachhaltigkeit. «City» für Urbanität, Vitalität und eine hervorragende Infrastruktur: Das Konzept von Greencity spiegelt sich selbstverständlich auch in der Wohnnutzung wider.

Die Wohngebäude befinden sich im südlichen und mittleren Teil des Areals. Eine breite Vielfalt an individuell geschnittenen Grundrissen bietet ideale Wohnungen für die unterschiedlichsten Ansprüche: Optimale Voraussetzungen für einen bunten Generationen-Mix. Neben den privat getragenen Wohngebäuden sind hier auch drei Baufelder für gemeinnützige Bauträger reserviert.

Das Grün des Grüngürtels um Greencity herum setzt sich fort in den weitläufigen Freiflächen zwischen den Gebäuden – und von dort aus bis in die Innenhöfe der Wohngebäude. Grün bezieht sich hier allerdings nicht nur auf die Naturnähe: Sämtliche Wohngebäude werden nach den Kennwerten des Minergie-P-ECO®-Standards errichtet; die Bürogebäude nach dem internationalen Label LEED Platinum.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, eine Schule mitten im Quartier sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sorgen ihrerseits für kurze (also energiesparende) Wege, urbanes Flair und ein lebendiges Wohnumfeld.

LOSINGER MARAZZI AG – FÜHREND IN DER IMMOBILIEN- UND RAUMENTWICKLUNG



Pascal Mirallié (links) und Jürgen Friedrichs führen das Projekt Greencity.

Der Wandel der Schweiz von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft hat viele angestammte Industrieareale wie z. B. das ehemalige Sihl-Papier-Areal in der Manegg in Zürich Süd für eine Umnutzung frei werden lassen.

Jürgen Friedrichs, Leiter Raumentwicklung Region Nordostschweiz: «Bei Losinger Marazzi entwickeln wir Ideen und Visionen und schliesslich Projekte für ehemalige Industrieareale und schaffen dadurch neue, zukunftsweisende Lebensräume zum Wohnen, Arbeiten und Erleben. Greencity ist hierfür ein gelungenes Beispiel, wie verschiedene Kompetenzen wie Raumplanung, Landschaftsplanung und Quartierentwicklung zusammenarbeiten können, um einen neuen, lebendigen und nachhaltigen Stadtteil zu schaffen. Dabei wird viel Wert auf Kooperation mit den lokalen Behörden gelegt.»

Dabei werden die Anforderungen an die einzelnen Gebäude immer grösser.

Pascal Mirallié, Leiter Immobilienentwicklung Zürich: «Für das Erreichen unserer Ziele in den Bereichen des nachhaltigen Bauens und insbesondere der Energieeffizienz sind optimale Lösungen in allen Bereichen der Konstruktion, Konzeption und Gebäudehülle gefragt. Ebenso

stehen Fragen zur grauen Energie und zum nachhaltigen Betrieb der Gebäude zunehmend im Vordergrund. Nicht zuletzt müssen die einzelnen Bauwerke eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Greencity erhielt im Herbst 2012 vom Trägerverein Energiestadt schweizweit das erste 2000-Watt-Areal-Zertifikat.»

Die Losinger Marazzi AG ist eine in der Schweiz führende Unternehmung in den Bereichen Immobilienentwicklung, General- und Totalunternehmung. Sie zeichnet sich durch innovative und ganzheitliche Lösungen in der Finanzierung, Projektierung und Realisierung von Projekten aus. Das Unternehmen zählt rund 800 Mitarbeitende und erzielt einen Jahresumsatz von nahezu 800 Mio. Franken.

Losinger Marazzi ist Leader im Bereich des nachhaltigen Bauens; so sind 97 Prozent seiner Projektentwicklungen zertifiziert. Das nachhaltige Bauen ermöglicht es, ökologisch und ökonomisch leistungsfähige Lösungen für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu finden. Indem Losinger Marazzi gemeinsam mit seinen Kunden lebenswerte und zukunftsfähige Projekte gestaltet, trägt das Unternehmen zum Wohlbefinden aller bei.

www.losinger-marazzi.ch

LEBENSQUALITÄT

AKTUELLE INFORMATIONEN ÜBER GREENCITY

WOHNEN UND ARBEITEN IN DER STADT

Das städtebauliche Konzept verbindet Wohnraum und Arbeitsplätze, urbanen Lifestyle und erholsamen Lebensgenuss. Konkret bedeutet das:

- attraktive Dienstleistungsstandorte mit hervorragender Verkehrsanbindung
- zahlreiche individuell geschnittene Wohnungen für Jung und Alt, Familien und Senioren
- bequeme Nahversorgung durch Läden in den Erdgeschosses
- Schule und Kindertagesstätten direkt im Quartier

Wohnraum	85 400 m ² GNF
Büro	65 000 m ² GNF
Verkauf	6 600 m ² GNF
Schule	6 000 m ² GNF
Total	163 000 m ² GNF

PROJEKTDATEN

ANZAHL BAUFELDER/GEBÄUDE

8 Baufelder, 13 Gebäude,
735 Wohnungen

VERHÄLTNISS DER NUTZUNGEN NACH FLÄCHE

52% Wohnungen, 40% Büro,
4% Schule, 4% kommerzielle
Nutzung

GEBÄUDEHÜLLZAH (A/AE)

0,87 (Durchschnitt)

ENERGIESTANDARD (MEHRHEITLICH)

Minergie-P-ECO®, Minergie,
LEED Platinum, SIA-Effizienz-
pfad Energie

PARKPLÄTZE

887 für Bewohner,
273 für Besucher

WÄRMEERZEUGUNG HEIZUNG UND WARMWASSER

27% Grundwasser,
39% Erdwärme,
17% WRG,
17% Strom für Wärmepumpe

KÄLTEERZEUGUNG

Freecooling (Grundwasser)

STROM

46% Wasserkraft,
24% Fotovoltaik,
30% erneuerbar (eingekauft)

DAS LEUCHTTURMPROJEKT



Der Spinnereiplatz ist der zentrale Begegnungsort für die Arealnutzerinnen und -nutzer.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Projekt Greencity – von der Entwicklung über die Planung bis hin zum Alltagsleben im künftigen Quartier.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei das Konzept der «2000-Watt-Gesellschaft»: Als Leuchtturmprojekt wird Greencity das erste Quartier in Zürich sein, das sich komplett nach den Prinzipien dieses energiepolitischen Modells richtet – und damit Bewohnern und gewerblichen Nutzern die Rahmenbedingungen bietet, um ihren Energieverbrauch deutlich zu senken.

Infolgedessen werden 100% des thermischen Energiebedarfs durch den Einsatz erneuerbarer Energien abgedeckt werden. Eine Schlüsselrolle spielt auch das Wasserkraftwerk der alten Spinnerei. Als weitere Energiequellen wird der Einsatz von Wärmepumpensystemen zur Nutzung der Erdwärme und Fotovoltaik-Modulen

auf den Gebäudedächern überprüft.

Die Vision der «2000-Watt-Gesellschaft» geht jedoch über die reine Energieversorgung hinaus. In Übereinstimmung damit wird beim Bau von Greencity auch die «Graue Energie» berücksichtigt, die bei der Produktion und beim Transport von Baustoffen anfällt. Ausserdem werden u. a. ressourcenschonende Formen der Mobilität gefördert – etwa durch Car-Sharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge usw.