Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 27 (2014)
Heft: [1]: Greencity

Artikel: Planung mit Umwegen
Autor: Gubler, Christina
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-583404

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

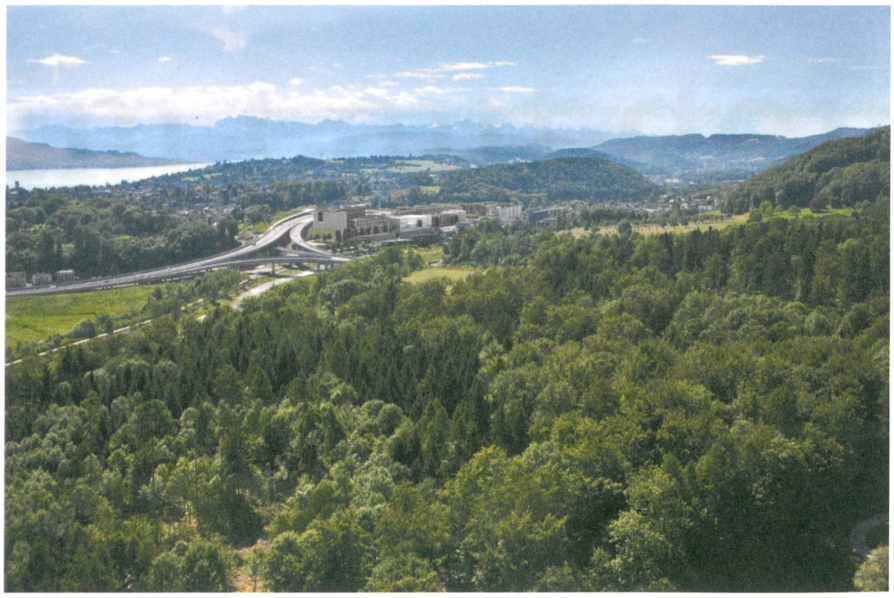
Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

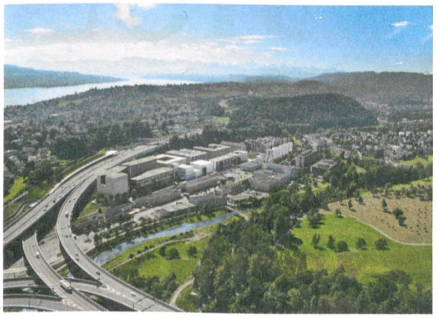
Planung mit Umwegen

Ursprünglich sollte es bei Industrie und Büros bleiben. Doch dann forderte die Politik gemeinnützigen Wohnungsbau und Nachhaltigkeit. Resultat ist das erste 2000-Watt-zertifizierte Areal der Schweiz.

Text: Christina Gubler, Visualisierungen: Raumgleiter, Fotos: Juliet Haller, Amt für Städtebau Zürich



Viel Grün: Bewaldete Hügel umgeben die Manegg.



Der Verkehr bringt Lärm, aber auch optimale Anschlüsse.

Greencity wird dicht und durchmischt.

Der ‹Blick am Abend› ist ein schnelles Medium. Manchmal allzu schnell. Als Greencity im September 2012 das schweizweit erste Energiestadt-Label ‹2000-Watt-Areal› erhielt, verkündet das Gratisblatt: «Das ehemalige Zürcher Industrieareal Sihl-Manegg ist heute ein nachhaltiges Stadtquartier.» Am Nachrichtendesk des Gratisblatts hat man die Auszeichnung mit dem grünen Gütesiegel offenbar dahingehend interpretiert, dass das neue, Greencity getaufte Viertel an der südlichen Peripherie der Limmatstadt bereits existiere. Dabei ist die Zertifizierung zu diesem Zeitpunkt nur ein weiterer, wenn auch wichtiger Schritt in einem seit 1999 andauernden, komplexen Entwicklungsprozess, in dessen Verlauf die Latte für eine private Überbauung auf dem Grundstück der stillgelegten Sihl-Papierfabrik Stück für Stück höher gelegt worden ist.

Tatsächlich hat sich zu Beginn niemand ausdenken können, was nun ab Ende 2014 auf der elf Fussballfelder grossen, inselartigen Brache zwischen Autobahn und Allmendstrasse wirklich aus dem Boden wachsen wird: ein urbaner, ökologischer und sozial gut durchmischter Stadtteil. 5000 Arbeitsplätze – 3000 davon allein in Greencity – und Wohnungen für bis zu 1700 Menschen soll er umfassen. Läden, ein Restaurant, ein Hotel, eine Schule sowie Plätze und Grünflächen sollen zur Belebung beitragen. Und bei alledem besteht der Anspruch, auf dem Weg der Schweiz in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft eine Pionierrolle zu spielen. Ein schweizweites ‹Leuchtturmprojekt› nennt die Entwicklerin und Totalunternehmerin Losinger Marazzi denn auch ihr 800-Millionen-Vorhaben im Süden der Stadt Zürich.

«Für eine solche Transformation war um die Jahrtausendwende die Zeit noch nicht reif», stellt Franz Eberhard rückblickend fest. Er war von 1997 bis 2009 Zürichs Stadtbaumeister und bei der Planungsgeschichte des Manegg-Areals bereits mit von der Partie, «als sie noch im Mittelalter steckte». Zu diesem Zeitpunkt ist der Siedlungsdruck auf Stadtgebiet noch nicht so gross, zumal bereits auf den ehemaligen Industriearealen in Zürich West und Nord die Umwandlung alter Industrieareale auf Hochtouren läuft. Die abgelegene, durch die Emissionen der nahen Autobahn belastete Manegg steht denn auch als Wohngebiet nicht im Fokus. Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird das Areal im Jahr 2000 der Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen zugeteilt.

Neue Hürde nach acht Jahren kooperativer Planung

Gleichzeitig beginnt das kooperative Planungsverfahren. Die seit Längerem unter ihrer Schuldenlast ächzende Sihl-Papier, die inzwischen als mögliche Option eine Aufgabe ihres Produktionsbetriebs mitdenkt und 2003 dann auch beschliesst, sowie acht Grundbesitzer des westlich an die Sihl angrenzenden Teils der Manegg prüfen gemeinsam mit der Stadt und drei Planungsteams längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal. Die Überlegungen beeinflusst nicht zuletzt auch der Uetlibergtunnel, für den bereits die Vorarbeiten laufen und der nach seiner Eröffnung die Manegg durch eine gute Erschliessung attraktiv für Firmen macht. Allerdings erweist sich die Zusammenarbeit zunächst als schwierig, da unterschiedliche Interessen unter einen Hut zu bringen sind.

Das städtebauliche Leitbild sieht schliesslich ein modernes Arbeitsplatzgebiet mit der Leitnutzung Dienstleistung vor. Frei- und Erschliessungsräume sollen das Gebiet neu strukturieren und verschiedene Baufelder definieren, was eine unabhängige Bebauung der einzelnen Parzellen ermöglicht. Auf Basis dieser Testplanungen wird die Manegg 2005 der fünfstöckigen Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Ein Wohnanteil wird nicht vorgeschrieben, weil sonst die grossen Firmen entlang der Sihl an der Weiterentwicklung gehindert würden und sich womöglich zur Aufgabe gezwungen sähen. Mit Ausnahme der Grünen Partei, die die fehlende Wohnnutzung moniert und sich deshalb der Stimme enthält, segnet der Gemeinderat die Umzonung einstimmig ab. Darauf wird noch im gleichen Jahr das Quartierplanverfahren zur Regelung der Erschliessung eingeleitet. Die Grundeigentümer der Manegg beschliessen, einen privaten Gestaltungsplan für das ganze Areal auszuarbeiten. Unterstützt werden sie von Planern und dem Amt für Städtebau.

Drei Jahre später liegt das Werk samt Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Es regelt lediglich die wichtigsten übergeordneten Rahmenbedingungen wie Nutzungsweise, Ausnützung, Gebäudehöhen, Freiraum und Erschliessung, da die Grundeigentümer völlig unterschiedliche Pläne und Zeithorizonte für die Weiterentwicklung ihrer Parzellen haben. Für die konkreten Projekte sollen deshalb jeweils ergänzende Gestaltungspläne die engeren Leitplanken setzen. Ende 2008 legt der Stadtrat dem Parlament das Geschäft zur Annahme vor. Doch der Gemeinderat zieht auf einmal die Handbremse.

Wohnen und 2000 Watt

Der Grund: In der Boomtown Zürich hat sich die Wohnsituation drastisch geändert. Teils begünstigt durch die hohe Zuwanderung, vor allem auch von Menschen mit viel Geld, steigen die Preise auf dem Immobilienmarkt. Erschwingliche Mieten werden rar, der Leerwohnungsbestand sinkt. Dadurch wird plötzlich auch die Manegg als Siedlungsgebiet interessant – und die Sicherung günstiger Wohnungen zum politischen Thema. Kommt dazu, dass sich Zürich gerade mit grossem Volksmehr als erste Schweizer Gemeinde zur 2000-Watt-Gesellschaft bekennt und damit energiepolitisch die Weichen stellt. Ein idealer Zeitpunkt also, um auch private Investoren und Entwickler hinsichtlich einer ökologischeren und sozialeren Stadtentwicklung in die Pflicht zu nehmen. Die Manegg bietet sich an, um ein Exempel zu statuieren. Denn Losinger Marrazi hat inzwischen im Auftrag von Sihl Manegg Immobilien, der Nachfolgefirma der aufgelösten Sihl-Papier, auf deren Grundstück ein neues Arbeits- und Wohnquartier konzipiert – mit allem, was dazu gehört.

Oder eben nicht mit allem, wie die rot-grüne Mehrheit im Gemeinderat meint. Grüne, die Alternative Liste (AL) und auch die SP fordern, im Gestaltungsplan seien Vorgaben zu Energiestandards und zum Verkehr sowie ein Anteil von 30 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau zu verankern. Ein heikles Vorpreschen, denn weder die Zürcher Exekutive noch das Parlament sind rechtlich befugt, Gestaltungspläne abzuändern. Sie dürfen sie eigentlich nur absegnen oder ablehnen. Doch Losinger Marazzi erarbeitet nun eine schriftliche Zusatzvereinbarung und verspricht darin, Greencity konsequent nach dem Modell der 2000-Watt-Gesellschaft auszurichten. Als Baustandard wird für die Wohnbauten Minergie-P-Eco festgelegt, man schreibt sich die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ebenso auf die Fahne wie eine Quartierinfrastruktur, die das Mobilitätsbedürfnis der künftigen Bevökerung verringert. Zudem wird zugesichert, dass sich die Wohnungspreise im mittleren Segment der Stadt Zürich bewegen und auch günstige Wohnungen entstehen. «Uns schwebten im Grunde die gleichen Ziele wie dem Gemeindrat vor, aber er vertraute uns nicht. Also haben wir sie freiwillig ausformuliert», erinnert sich Alec von Graffenried, der Ende 2007 bei Losinger Marazzi die neu geschaffene Stelle als Direktor für Nachhaltigkeit angetreten hatte und in die →

Das Wellblech weicht bald Neubauten.

Von Greencity blickt man bis zum Prime Tower in Zürich-West.

Der Kanal versorgt das Areal mit Strom.

Die S-Bahn bringt Pendler in elf Minuten zum Hauptbahnhof Zürich.

Harte Industrie, lauschige Natur: Neben dem Kanal wachsen Bäume.

→ Entwicklung von Greencity involviert war. Doch diese Zugeständnisse reichten nicht aus: Beim strittigen Punkt ‹preisgünstiger Wohnraum› will es die SP konkreter.

Nach Gesprächen mit einzelnen SP-Gemeinderatsmitgliedern verpflichtet sich Losinger Marazzi zu 30 Prozent Genossenschaftswohnungen und schliesst mit der Interessengemeinschaft ‹Neues Wohnen Zürich› eine Entwicklungsvereinbarung für drei Baufelder ab, die auf einer Landwertberechnung für gemeinnützigen Wohnungsbau basiert. Zudem werden Maximalmieten vereinbart, bei einer 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 Quadratmetern liegt der Wert bei gut 2000 Franken netto. «Durch das verdichtete Bauen wird ein Mehrwert erzielt, davon gibt man einen Teil der Allgemeinheit zurück», erklärt Jürgen Friedrichs, Leiter Raumentwicklung für die Region Nordostschweiz bei Losinger Marazzi, das Einlenken seiner Firma. «Unser Unternehmen zielt daher nicht auf Gewinnmaximierung und nimmt eine gewisse soziale Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft wahr.» Im Gegenzug findet der Gestaltungsplan im Parlament eine Mehrheit, wobei die Bürgerlichen den Deal als Erpressung geisseln.

«Dass man aus dem Gemeinderat hinaus mit Entwicklern verhandelte, war zwar nicht optimal», meint im Rückblick Walter Angst, AL-Gemeinderat und Kommunikationschef beim Mieterverband Zürich. Greencity sei dank der Diskussionsbereitschaft von Losinger Marazzi jedoch ein Startschuss gewesen. Seither habe sich viel bewegt. «Heute ist es Konsens, dass man bei Umzonungen und Gestaltungsplänen, die auf eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Verdichtung abzielen, auch soziale Nachhaltigkeit zur Debatte stellt», so Angst. «Investoren, die dies berücksichtigen, haben Planungssicherheit. Sie müssen nicht damit rechnen, dass ihre Projekte im politischen Prozess auf Ablehnung stossen.»

Nachhaltigkeit umsetzen

Die hürdenreiche Planung gewinnt nach der Genehmigung durchs Parlament endlich an Schwung. Doch Losinger Marazzi muss gleich nochmals Vorreiterin spielen. Denn welche Kriterien ein 2000-Watt-Quartier ausmachen, weiss noch niemand. Mit der Stadt und dem Bundesamt für Energie werden deshalb ein Leitfaden und ein dynamisches Tool aufgegleist, um das Areal während der Realisierung und später auch im Betrieb periodisch auf seine 2000-Watt-Tauglichkeit zu überprüfen. Der ergänzende Gestaltungsplan konkretisiert das Planungsinstrument. Heute ist es mitsamt dem dazugehörigen Zertifikat schweizweit auf neue Siedlungsgebiete anwendbar.

Und wie geht es nun weiter? Der Gestaltungsplan ist genehmigt, die Architekten sind auserkoren. Ende 2013 lag für fast alle Gebäude die Baueingabe vor. Nun gilt es Detailfragen der Infrastruktur zu lösen, vom Anlieferungskonzept bis hin zum Standort der Veloparkplätze und der Müllcontainer. «Die andere grosse Herausforderung ist, wie man das Konzept der Nachhaltigkeit konkret umsetzt», sagt Jürgen Friedrichs, «und wie man es im Betrieb nachher weiterführt.» Dazu gehören unter anderem die Mobilität, die Biodiversität und der Erhalt von ökologisch wertvollen Ruderalflächen. Da Losinger Marazzi für das ganze Grundstück ein Baurecht für 82 Millionen Franken mit der Sihl Manegg Immobilien abgeschlossen hat, aber dereinst vollumfänglich an die Investoren abtritt, nimmt sie diese Rolle nicht selbst wahr. Deshalb wird bis Ende Jahr eine Trägerschaft für die zukünftigen Eigentümer gegründet. Friedrichs: «Dabei profitieren wir von den vier Genossenschaften, deren Einstellung ein nachhaltiges und soziales Konzept zugrunde liegt. Das wird helfen, das Quartier zum Leben zu erwecken und zu tragen.»

Das 2000-Watt-Areal

Text: Christina Gubler

Das energiepolitische Modell der 2000-Watt-Gesellschaft ist an der ETH Zürich entwickelt worden. Es sieht vor, dass durch die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien und eine ressourcenschonende Lebensweise der jährliche Energieverbrauch von heute 6500 Watt pro Kopf der Bevölkerung kontinuierlich auf 2000 Watt und der CO_2-Ausstoss auf eine Tonne gedrosselt wird.

Dieses Ziel streben auch die Entwickler des Zürcher Stadtquartiers Greencity an. Dessen 2000-Watt-Konzept sieht vor, dass alle Wohnbauten in Minergie-P-Eco-Standard realisiert werden. Bei den Bürogebäuden ist das international bekannte Zertifikat ‹Leed Platinum› vorgesehen, da für sie auch ausländische Investoren infrage kommen. Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt ist die nachhaltige Energieversorgung des Areals. Ein Grundwasser-Wärmepumpensystem stellt vollumfänglich die Energie für Heizung und Warmwasser bereit. Auch Abwärme wird genutzt und bei Überschüssen in einem Erd- und Felsspeicher gespeichert. Das Wasserkraftwerk der einst auf dem Areal ansässigen Sihl-Papierfabrik und Fotovoltaikmodule auf den Dächern decken den grössten Teil des Strombedarfs ab, zehn Prozent Ökostrom müssen zugekauft werden. Ein Smart-Grid-System will Energieangebot und -verbrauch aufeinander abstimmen und die Bewohnerinnen und Bewohnern dazu animieren, ihre individuelle Energiebilanz zu kontrollieren und zu verbessern.

Durch die eigene S-Bahn- und Bushaltestelle ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gesichert, wobei die Siedlung durch die neue Westumfahrung Zürichs auch für den motorisierten Individualverkehr optimal erschlossen ist. Um Letzteren zu reduzieren, sind nur 0,7 Parkplätze pro Wohnung eingeplant. Ein Zehntel davon ist zudem für Elektroautos vorgesehen, einige Parkplätze bleiben für Carsharing-Fahrzeuge der Genossenschaft Mobility reserviert. Mietbare Elektrovelos sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern ebenfalls zur Verfügung stehen. In Greencity setzt man auf sanfte Mobilität.

Doch den Bemühungen sind Grenzen gesetzt. Nur ein Drittel der nötigen Einsparungen, die für eine Absenkung auf 2000 Watt nötig sind, lässt sich nämlich durch energieeffizente Gebäude und Infrastruktur erzielen. Der Rest steht und fällt mit dem individuellen Konsumverhalten. Wer beispielsweise mit dem Flugzeug in die Ferien fliegt, sprengt sein 2000-Watt-Budget bereits massiv. Die Bewohner sollen darum mit verschiedenen Massnahmen für das Thema sensibilisiert werden. Doch schliesslich muss sich jeder selbst an der Nase nehmen, wenn er nicht nur grün wohnen, sondern grün leben will. ●