Ein Quartier entsteht

1

Fotos: Lukas Walpen

An dem Großprojekt der Greencity in Zürich Manegg sind vier gemeinnützige Bauträger beteiligt. Auf dem ehemaligen Industrieareal wächst eine dichte Überbauung mit Wohnungen, Büros und Gewerbe heran.

RICHARD LIECHTI
Chefredakteur Wohnen, Zürich

Der gemeinnützige Teil mit rund 230 Wohnungen ist fertiggestellt. Die Beteiligung am Großprojekt unter der Ägide eines Totalunternehmers bedeutete für die Baugenossenschaften und die Stiftung Neuland. Trotz teils zwiespältiger Erfahrungen ziehen sie ein positives Fazit: Die Wohnungen waren begehrt, und alles deutet darauf hin, dass ein lebendiges neues Quartier entsteht. 1.200 Bewerbungen für 235 Wohnungen, Vollvermietung drei Monate vor Bezug – in der Greencity hätten die gemeinnützigen Bauträger noch viel mehr Wohnungen erstellen können. Dass sich das Industriegebiet in der Manegg im Süden der Stadt Zürich jemals in ein begehrtes Wohnquartier verwandeln würde, hätte allerdings niemand vorausgesagt. Nicht nur dass es von Fabrik- und Gewerbebauten – notabene der früheren Papierfabrik Sihl – geprägt war. Eine Schlaufe der Autobahn A3 verläuft oberhalb des Geländes, das auf der anderen Seite vom Trasse der Sihltalbahn und der vielbefahrenen Allmendstrasse begrenzt wird.

Doch die Zeiten ändern sich. Wo früher gehämmert und geschweisst wurde, wachsen dichte Wohnquartiere heran. Die Städte fördern diese Entwicklung. Denn nur so können sie das Bevölkerungswachstum bewältigen, ohne noch mehr Natur zu opfern. Und dafür bietet die Manegg ausgezeichnete Voraussetzungen. Das Umfeld mit dem Erholungsraum entlang der Sihl oder dem grünen Üetliberghang kompensiert den knappen Aussenraum in der Siedlung selbst. Und die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Knapp zehn Minuten dauert die S-Bahn-

Fahrt zum Züricher Hauptbahnhof, die Haltestelle der Greencity grenzt direkt an die Neubauten.

Gestaltung vom Totalunternehmer

Bis die obsolete Industriebrache zu neuem Leben erwachen sollte, verstrichen allerdings viele Jahre. Das lag auch am Gestaltungsplan, den der Totalunternehmer Losinger Marazzi schliesslich auflegte. Preisgünstiger Wohnungsraum war dort nicht vorgesehen. Der Gemeinderat verlangte deshalb Nachbesserung. Angesichts des prekären Wohnungsangebots in Zürich müssten die gemeinnützigen Bauträger ebenfalls zum Zug kommen. Der politische Druck zeigte Wirkung: Losinger Marazzi trat einen Drittel der geplanten Wohnungen an den gemeinnützigen Wohnungsbau ab. Die Verhandlungen führte die Interessengemeinschaft „neues wohnen zürich“, eine Organisation des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Im Herbst 2015 fiel der Startschuss für die Bauarbeiten, wobei der Genossenschaftsteil als erster an die Reihe kam. Das Projekt segelte nunmehr unter dem Namen „Greencity“ und war das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal der Schweiz. In den folgenden Monaten war hinter hohen Zäunen das emsige Treiben auf der grössten Baustelle in der Stadt Zürich zu beobachten. Schon im Juli 2017 konnten die ersten Genossenschaftsmieter einziehen; im Oktober waren alle 235 Wohnungen bezogen. Das Angebot der vier Bauträger unterscheidet sich dabei in mancher Beziehung.

Singles, kinderreiche Familien, WG

Die Wogeno Zürich hat in der Greencity ihr bisher grösstes Projekt in die Tat umgesetzt. Auch hier wird sie den Part einer Dachorganisation für eine selbstverwaltete Hausgemeinschaft übernehmen. Sie besitzt den Grossteil des Hauses A1, mit seiner Schiffsform zwar der spektakulärste Bau der Greencity, wegen der Lage zwischen Bahnlinie und Strasse aber auch der mit der grössten Lärmbelastung. Die Wogeno bietet hier 58 Wohnungen mit anderthalb bis sechseinhalb Zimmern, wobei sich Letztere insbesondere an Wohngemeinschaften richten. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind Teil ihres Konzepts. Im Haus A1 ist dies vor allem die sogenannte Strasse in der Luft, ein breiter Korridor, der im dritten Stock durch das ganze Gebäude führt. „Wie bei einer Perlenkette sind möblierbare Nischen, Hobbyräume, Gästezimmer und ein Gemeinschaftsraum aneinandergehängt“, erläutert Wogeno-Projektleiter Tom Hegi. Von dort gelangt man auch auf die 550 Quadratmeter grosse Dachterrasse, die für vielfältige Nutzungen offensteht.

Die Genossenschaft Hofgarten (geho) hat sich für das Projekt Greencity beworben, weil sie in unmittelbarer Nähe die Siedlung Sihlgarten besitzt. Überzeugt habe aber auch das 2000-Watt-Konzept. „Es hat uns gereizt, beim Aufbau eines nachhaltigen Leuchtturmprojekts dabei zu sein und dieses mitzutragen“, erklärt geho-Präsidentin Milena Ragaz. Spannend fand man auch die Chance, dies in Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern zu tun und von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren. Die geho besitzt einerseits das Haus B3 Süd mit 44 Wohnungen am Spinnereiplatz. Es hat für sein Wohnhofkonzept den „goldenen Hasen“ der Zeitschrift

2

4

Plan: Losinger Marazzi

„Hochparterre“ gewonnen: Je vier Wohnungen pro Etage gruppieren sich um einen Innenhof und sind über einen Balkonring miteinander verbunden, so dass nachbarschaftliche Kontakte von selbst entstehen. Die geho bietet hier vor allem Familienwohnungen, deckt mit vier Wohnateliers aber auch das Thema „Wohnen und Arbeiten“ ab. Zusätzlich besitzt sie 24 Wohnungen im exponierteren Haus A1, wo sie sowohl Kleinwohnungen als auch grosse Einheiten für Wohngemeinschaften anbietet und sich damit ein neues Zielpublikum erschliesst.

Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) hat 85 Wohnungen im U-förmigen Gebäude B4 Süd übernommen. Es zeichnet sich durch seinen grossen Hof und die gemeinschaftlich genutzten Terrassen im siebten Stock aus, wo auch die Waschräume untergebracht sind. Die Stammsiedlungen der GBMZ liegen im Kreis 4 in der Innenstadt und weisen mehrheitlich drei Zimmer auf. „Sie sind zwar nach wie vor sehr gefragt“, erklärt GBMZ-Präsident Felix Bosshard. Für grössere Familien seien sie aber kaum mehr geeignet. Mit ihren Neubauprojekten will die GBMZ deshalb zeitgemässe Familienwohnungen schaffen – so auch im Greencity-Bau, wo die klassische 4 ½-Zimmer-Wohnung der häufigste Typ ist. Die Hofsituation mit dem Spielplatz und dem Waldanschluss ist für Kinder ideal, im Erdgeschoss hat sich auch eine Kita eingemietet.

Greencity – größte Baustelle Zürichs

In einigen Jahren werden in der Greencity 2000 Menschen leben und 3000 Menschen arbeiten. Gemeinsam mit den interessierten Mitgliedern teilte man das Projekt auf drei Baugenossenschaften und eine städtische Stiftung auf. Losinger Marazzi veräusserte den Trägern das Bauland – unter der Bedingung, dass der Totalunternehmer die Ausführung übernehmen würde. Die Kosten lagen bei 247 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, so dass die Nettomiete einer 4 ½-Zimmer-Wohnung bei rund 2000 Franken (rund 1800 Euro) monatlich liegen würde. Ein städtebauliches Leitbild, entworfen von den Planerbüros Diener & Diener, Meili Peter und Adolf Krischanitz, bestimmte die Bebauungsstruktur. Für die drei Genossenschaftshäuser schrieb man einen eigenen Wettbewerb aus, wobei jedes Haus von einem anderen Architekten entworfen wurde.

Mit 20 Wohnungen in Haus B4 Süd besitzt die Stiftung „Wohnungen für kinderreiche Familien“ den kleinsten Anteil der vier Gemeinnützigen. Bei ihr herrschen klare Regeln: Eine Wohnung erhält, wer mindestens drei Kinder hat. Der Bedarf an solchen Wohnungen ist so gross, dass die Stiftung nicht zögerte, sich an Greencity zu beteiligen. „Die Warteliste umfasst 380 Familien, die Wartezeit fünf bis sieben Jahre“, erklärt Geschäftsleiterin Sylvia Keller. Der Grossteil des Greencity-Angebots umfasst deshalb fünfeinhalb Zimmer, zwölf Wohnungen sind subventioniert und damit für Menschen mit besonders niedrigem Einkommen reserviert.

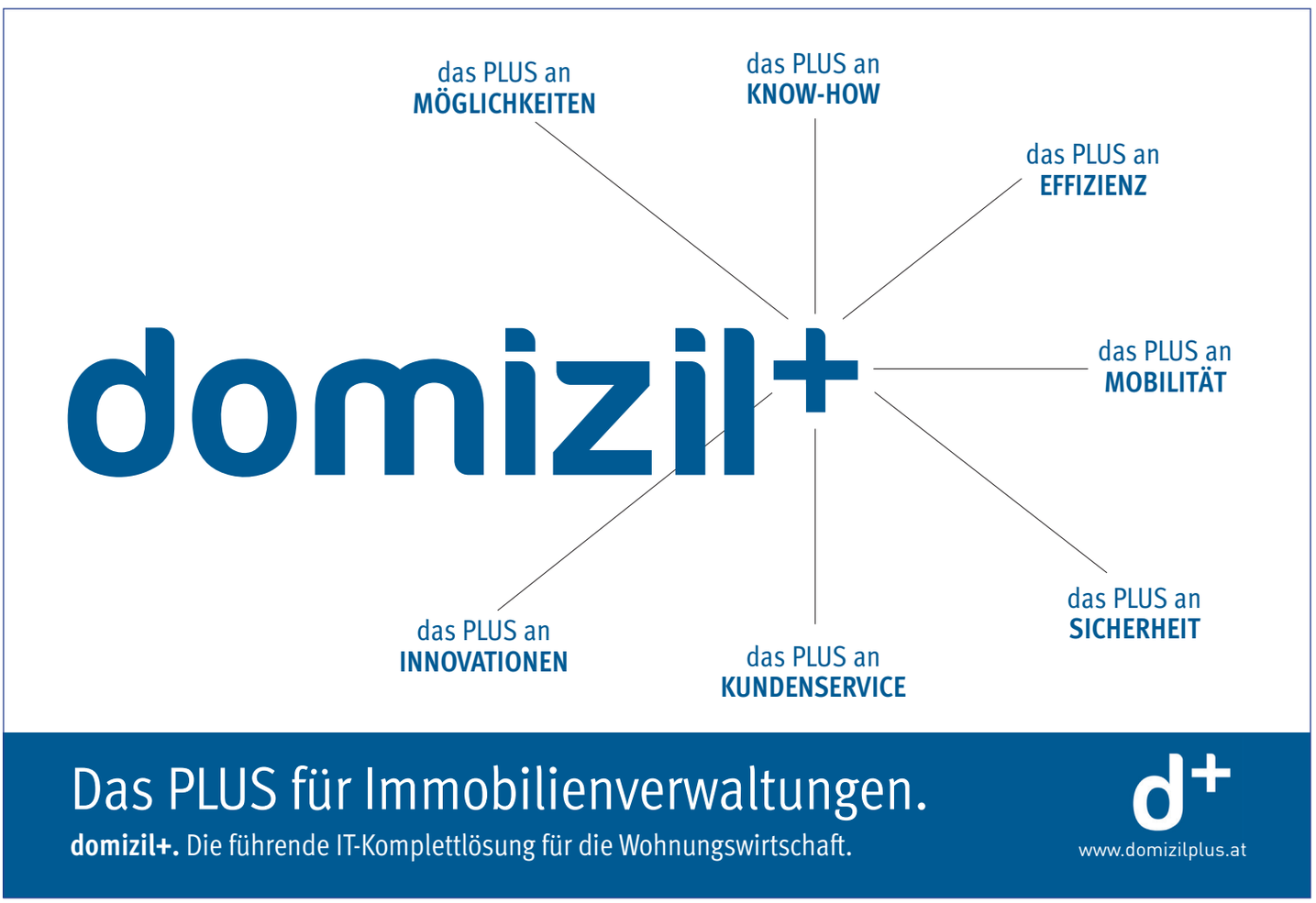
Erdgeschosse gemeinsam

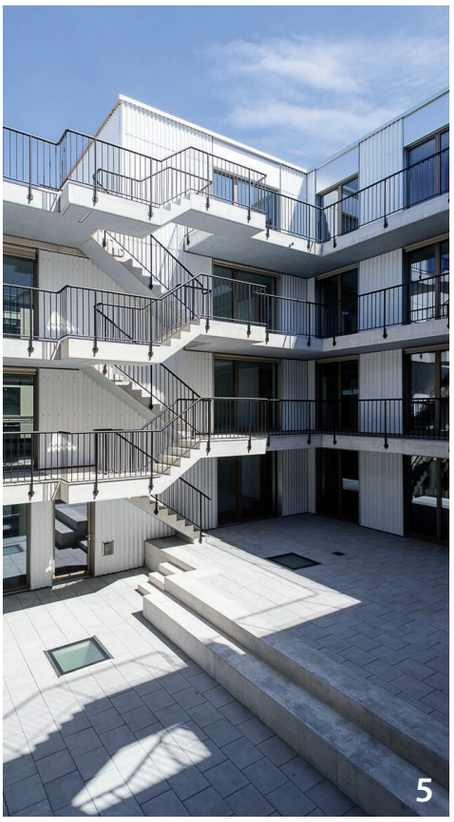
Die Zusammenarbeit der vier gemeinnützigen Bauträger betrifft insbesondere die Bewirtschaftung der Gewerberäume in den Erdgeschossen. Da diese in den Häusern unterschiedlich verteilt und auch nicht gleich attraktiv sind, entschloss man sich, Kosten und Risiken zu teilen. Die Vermietung – nur noch zwei Räume sind frei – lief besser als erwartet. Mit einer Bäckerei konnte zudem ein Wunschmieter

angesiedelt werden. Auch die Wohnungsvermietung packte man gemeinsam an.

Die Erfahrungen zeigten, dass die kleineren Wohnungen besonders gefragt waren, während die grössten Einheiten mit sechseinhalb Zimmern zuletzt weggingen. Das stelle ein Abbild der Gesellschaft dar, erklärt Wogeno-Geschäftsleiterin Anita Schlegel: „Es gibt einfach mehr Leute, die allein leben." Und vielleicht möchten gerade sie in einer Gemeinschaft leben, wie sie die Wogeno-Häuser bieten. Damit Selbstverwaltung und Gemeinschaftlichkeit funktionieren, wird die Bewohnerschaft von der Wogeno im Prozess begleitet. Bei der Wogeno bedeutet dies Gründung eines Hausvereins und Mitarbeit in den verschiedenen Arbeitsgruppen.

Greencity ist eine zertifizierte 2000-Watt-Überbauung. Dies schlägt sich in den Mietkonditionen nieder. So müssen die Bewohner Ökostrom beziehen und verpflichten sich, „Bestgeräte" anzuschaffen. Die Heiztemperatur in den Wohnräumen ist auf 20 Grad beschränkt. Daran hätten sich manche gewöhnen müssen, beobachtete etwa die Wogeno, unterscheide sich das Wärmegefühl in einem Haus mit Komfortlüfung doch vom konventionellen Bau. Losinger Marazzi stellt den Mietern eine App zur Verfügung, mit der sie ihren Energieverbrauch selbst überprüfen können. Den Betreibern stehen Daten aber nur anonymisiert zur Verfügung, Sanktionen drohen keine. Sollte jemand eine energiefressende Kühltruhe im Keller aufstellen, würde man aber das Gespräch suchen. Nötig war das bisher





nicht. „Viele Mieter sind gerade deshalb in die Greencity gezogen, weil sie vom Grundgedanken der 2000-Watt-Gesellschaft überzeugt sind“, stellt Milena Ragaz von der Geho fest.

Neu ist das 2000-Watt-Wohnen auch für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, deren Mieterschaft oft Wurzeln in fremden Kulturen hat. Sie erläuterte die Nachhaltigkeitsthematik an verschiedenen Mieterversammlungen – und sei durchaus auf Verständnis gestossen. Ähnlich wie die Lärmproblematik oder die Verzögerung des Schulhausbaus seien die Öko-Auflagen für ihre Bewohnerschaft zweitrangig. „Wer vorher zu fünft oder sechst in einer kleinen Wohnung gelebt hat, für den steht die bezahlbare Wohnung mit genug Platz an erster Stelle“, erklärt Geschäftsleiterin Sylvia Keller.

Auch das Thema „Auto“ warf keine grossen Wellen. Die Greencity-Häuser bieten nur ein begrenztes Parkplatzangebot. In Haus B3S sind dies etwa 19 Plätze für 44 Wohnungen. Die Wogeno besitzt für ihre 58 Wohnungen sogar nur 18 Parkplätze und musste deshalb als einzige ein Mobilitätskonzept vorlegen. Ein Teil der Mietenden verpflichten sich dort, kein Auto zu halten. Dies habe kein Vermietungsproblem dargestellt. Angebot und Nachfrage an Parkplätzen hätten sich die Waage gehalten. Damit widerspiegle die Greencity den Trend, dass immer mehr Leute in den Städten aufs Auto verzichteten, erklärt Anita Schlegel. Und Felix Bosshard weiss: „Wer zwei Autos besitzt, gehört wohl sowieso nicht zu unserem Zielpublikum.“

Dichte als positiver Faktor

Wie beurteilen die vier gemeinnützigen Bauträger die weitere Entwicklung der Greencity? Besteht die Gefahr, dass dereinst eine weitere Schlafstadt am Stadtrand vor sich hin dämmert? Auch hier herrscht Einigkeit: Die Zeichen stünden gut, dass tatsächlich Leben einkehre. Ein Grund dafür ist die Grösse des Projekts. In unmittelbarer Nachbarschaft sind weitere grosse Wohnsiedlungen geplant, wobei mit BEP und Logis Suisse AG auch dort gemeinnützige Bauträger beteiligt sind. Das gesamte Entwicklungsgebiet Manegg umfasst dann 20 Hektaren und grenzt bis an den Lauf der Sihl.

Die Dichte des Neubaugebiets sieht man als weiteren positiven Faktor – etwa dafür, dass ein attraktives Gewerbeangebot mit Läden und Lokalen für den Alltagsgebrauch überleben kann. Als erste Bauträger im neuen Quartier hätten die Genossenschaften hier auch eine gewisse Verpflichtung, erklärt Milena Ragaz, etwa indem man der Bäckerei faire Konditionen eingeräumt habe. Boris Deister, Geschäftsführer der geho, beobachtet die Fortschritte tagtäglich, hat die Genossenschaft doch ihre Geschäftsstelle in der Greencity eingerichtet: „Wenn ich abends auf den Maneggplatz schaue, staune ich ob all den Aktivitäten – und Vieles wird sich noch entwickeln. Das Potenzial ist riesig.“ So dass man mit Fug und Recht behaupten kann: ein Quartier entsteht.

1 / Die Greencity ist die zurzeit größte Baustelle in Zürich – leistbarer Wohnraum für rund 2.000 Menschen und Arbeitsplätze für rund 3.000 Menschen wird hier geschaffen.
2 / Gebäude B3S der Baugenossenschaft Hofgarten mit Bäckerei im Erdgeschoss.
3 / Haus B3S richtet sich vor allem an Familien. Bemerkenswert ist der gemeinsam genutzte Innenhof.
4 / Lageplan Bebauung von Losinger Marazzi
5 / Gebäude B3S mit einem großzügigen Innenhof. In jeder Etage befindet sich ein durchgehender Balkonring, der ebenso als private Terrasse wie für Begegnungen dient.
6 / Ausstattung erfolgt nach Wunsch der Mieter – hier die fertig eingerichtete Küche im Haus B4S.

Zertifizierte Nachhaltigkeit

Auf dem acht Hektar großen Areal der ehemaligen Sihl-Papierfabrik in Zürich Manegg erstellt die Losinger Marazzi AG insgesamt 13 Gebäude. Die acht Wohnhäuser beherbergen rund 730 Miet- und Eigentumswohnungen, drei weitere Gebäude bieten rund 55.000 Quadratmeter Bürofläche. In den überhohen Erdgeschossen sollen Gewerbenutzungen einziehen, die das neue Quartier zusätzlich beleben. Hinzu kommen ein Hotel mit 170 Zimmern sowie eine Schulanlage für 250 Kinder.

Greencity ist das erste Areal in der Schweiz, das vom Trägerverein Energiestadt und vom Bundesamt für Energie als 2000-Watt-Areal zertifiziert wurde, im Januar 2018 erlangte es die dritte Rezertifizierung. Ins Gewicht fiel dabei etwa die Energieversorgung aus hundert Prozent erneuerbaren Quellen. Auf sämtlichen Dächern wurden Photovoltaikanlagen installiert, so dass 23 Prozent der Elektrizität vor Ort produziert werden. Für die Energie- und Wärmegewinnung besteht ein Contracting-Vertrag mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich. Die Bauträger konnten sich auch direkt an den PV-Anlagen beteiligen und erhalten dafür verbilligten Strom. Kernstück der Anlage sind drei Ammoniak-Wärmepumpen mit je 1200 Kilowatt Leistung. Primäre Wärmequelle ist das Grundwasser. Den Restbedarf deckt ein Erdspeicher mit 140 Sonden in 120 Metern Tiefe. Weitere Faktoren für die 2000-Watt-Zertifizierung sind etwa der Baustandard Minergie-P-Eco oder das Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt auf öffentlichem Verkehr und reduziertem Parkplatzangebot. Die Greencity-Bewohnerschaft verpflichtet sich per Mietvertrag zu verschiedenen Maßnahmen, etwa der Abnahme von Ökostrom. Sie kann sich mittels App über ihren Energieverbrauch selbst auf dem Laufenden halten.