

Die Papierfabrik wird zur futuristischen Ökostadt Greencity

TA 2014-02-06

Zwischen Sihlcity und Leimbach entsteht bis 2019 Raum für fast 6000 Menschen.

Von Denise Marquard

Zürich - Auf 65 223 Quadratmetern, das entspricht acht Fussballfeldern, werden gegen 1700 Menschen wohnen und 3200 Menschen arbeiten. Dazu kommen Schule, Krippe, Hotel, Apotheke, Restaurant, Café, Grossverteiler und Kleingewerbe. Auf der linsenförmigen Insel zwischen Sihlcity und Leimbach entsteht ein neuer Stadtteil. Wo heute noch die ehemaligen Produktionshallen der Sihl-Papierfabrik stehen, wird sich zukünftig urbanes Leben abspielen.

Die Zukunft des Manegg-Areals existiert zwar erst auf Plänen, Visualisierungen oder als Modell. Doch mit jedem Monat werden die Vorbereitungen konkreter. Momentan ist das Areal aberriegelt und wird ab und zu noch für Filmzwecke geöffnet. Die Baueingabe für die Wohnhäuser ist erfolgt, bis Mitte Jahr rechnet der Totalunternehmer Losinger Marazzi mit den Baubewilligungen. Dann fahren die Bagger auf und beginnen mit dem Rückbau der Industriebauten.

Ein ambitioniertes Unterfangen

Greencity soll laut dem Totalunternehmer anders werden als die vielen neuen Quartiere, die im Bauboom der letzten Jahre aus dem Boden gestampft wurden. In Affoltern entstand eine Schlafstadt. Die Wohnblöcke sind auf der grünen Wiese verstreut, als hätten Riesen mit Bauklötzen gespielt. Das ehemalige Industrieareal in Zürich-Nord ist fast komplett zugunsten einer Büro- und Wohnzone abgerissen worden. In Zürich-West schiesst eine Art Mini-Manhattan in die Höhe. Die Europaallee hinter dem Hauptbahnhof ist abends tot, weil der Mix der Mieter nicht stimmt.

«In der Manegg soll alles lebendiger und besser werden», sagt Jürgen Friedrichs von Losinger Marazzi AG. «Wir ha-

Mehr Bilder und Visualisierungen www.greencity.tagesanzeiger.ch

ben aus den Fehlern gelernt, die in Zürich-Nord und -West gemacht wurden.» Der Lernprozess erfolgte allerdings unfreiwillig. Die ersten Baupläne für das Manegg-Areal sahen fast nur Bürobauten vor. Dass der Wohnanteil in Greencity heute mehr als die Hälfte beträgt, ist die Folge von politischem Druck. SP, Grüne und AL haben den Gestaltungsplan im Gemeinderat 2008 verhindert.

«Wanderbarer Urbanismus»

Die links-grüne Allianz profitierte dabei vom Unmut in der Bevölkerung, der durch Wohnungsnot und steigende Mieten hervorgerufen worden war. Sie konnte so Forderungen durchsetzen, die zuvor undenkbar waren: 30 Prozent Genossenschaftswohnungen, verbindliche Mietpreise und die Erfüllung der 2000-Watt-Kriterien. Diese waren vom Zürcher Stimmvolk soeben angenommen worden. Losinger Marazzi AG musste über die Bücher. «Zum Glück», sagt Jürgen Friedrichs, Leiter Raumentwicklung für die Region Nordostschweiz. «Wir haben die Chance gepackt, das Projekt neu anzudenken und eine Rolle zu übernehmen, die zukunftsweisend sein



Die S-Bahn ins Sihltal wird mitten durch Greencity fahren. Visualisierung: PD

könnte.» Dazu zählt er den Minergie-P-Eco-Wohnbaustandard, die Nutzung erneuerbarer Energie sowie eine Infrastruktur, die es den Bewohnern erlauben wird, zu Fuss auf die Allmend zu kommen, einzukaufen und zu arbeiten. In Greencity wird damit das Konzept eines «wanderbaren Urbanismus» verwirklicht, das heute von Fachleuten in aller Welt empfohlen wird.

Zentrum und Wahrzeichen des neuen Quartiers wird die alte Spinnerei sein. Das 1857 erbaute Gebäude drohte 2007 einzustürzen, deshalb wurde es abgestützt und das Dach zubetoniert. Um dieses historische Zentrum mit Vorplatz werden bis 2016 die ersten Genossenschaftshäuser erstellt. Ziel ist es, eine gute soziale Durchmischung mit den unterschiedlichsten Wohnformen für

Familien, Singles und ältere Menschen zu schaffen. Das Erdgeschoss der Häuser wird fast durchwegs öffentlich sein. Dort werden Läden und Gewerbebetriebe einziehen.

Ein eigenes Wasserkraftwerk

Geistiger Vater von Greencity ist der Architekt Roger Diener. In der Manegg kommt dazu eine Reihe renommierter Architekturbüros zum Zug. Dazu gehörten unter anderem EM2N, Peter Märkli, Diener & Diener, Gigon & Guyer. Die Bürobauten stammen unter anderem von Architekturbüros aus Köln und aus Paris. Die geballte Architektur-Kompetenz zeigt Wirkung. Das Ökolabel Energiestadt Schweiz hat 2012 Greencity als erstes «2000-Watt-Areal» zertifiziert - noch bevor es gebaut ist. Doch das Zertifikat

gilt nur bis zu diesem Sommer, dann muss es erneuert werden.

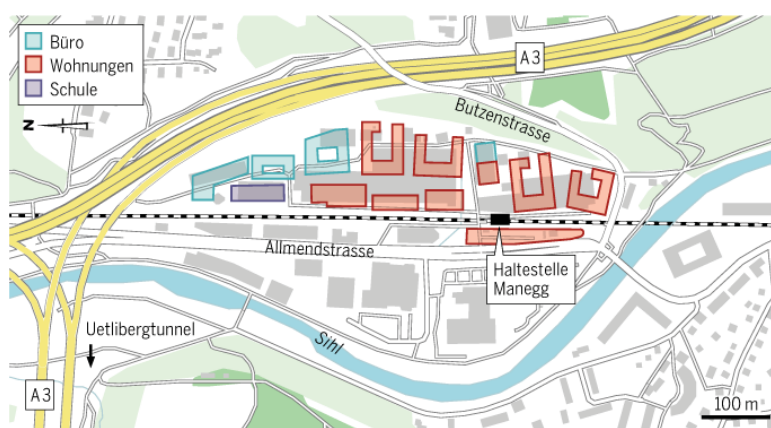
Nicht nur die Gebäudehüllen müssen die hohen energetischen Standards erfüllen, das gesamte Netzwerk muss stimmen. Das Areal hat gute Voraussetzungen dazu. Es verfügt aus Zeiten der Papierfabrik über ein eigenes Wasserkraftwerk, das einen Grossteil des Energiebedarfs decken wird. Etwa 80 Prozent werden aus Wasserkraft, Erdwärme und Fotovoltaik-Anlagen stammen. «Der Rest wird zugekaufter Ökostrom sein», sagt Friedrichs. Zudem sind die Gebäude durch ein Smart-Grid-System verbunden. Es optimiert den Energieverbrauch und animiert die Bewohner zum Sparen.

0,5 Parkplätze pro Wohnung

Ein wichtiger Aspekt beim Planen war die gute Erschliessung. Mit der S-Bahn wird man in elf Minuten am Hauptbahnhof sein, nach Wollishofen werden Busse fahren. Wer zum Skifahren ins Bündnerland oder zum Wallfahren nach Einsiedeln will, hat die A 3 vor der Haustür. «Pro Eigentumswohnung brauchen wir 0,7, pro Genossenschaftswohnung 0,5 Parkplätze», sagt Friedrichs. Veloparkplätze wird es reichlich geben, selbst E-Bikes sollen künftigen Bewohnern zur Miete angeboten werden.

Für die Totalunternehmung ist Greencity eine gewaltige Herausforderung: «Wir sind Pioniere, was das nachhaltige Bauen betrifft», sagt Friedrichs. «Das ist spannend, aber wir tragen auch eine grosse Verantwortung.» Keine Sorgen bereitet ihm die Vermarktung der Wohnungen. Beim Büromarkt hingegen gibt es derzeit viele Leerstände. Doch Friedrichs gibt sich optimistisch: «Unser Projekt wird das Interesse steigern.»

Das Projekt Greencity



TA-Grafik kmh/Quelle: Greencity