Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 5: Neubau

Artikel: Ein Quartier entsteht

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-842513

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: 15.07.2025

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

Alle Fotos: Lukas Walpen

In einigen Jahren werden in der Greencity 2000 Menschen leben und 3000 Menschen arbeiten. Vordergrund: Gebäude B3S der Genossenschaft Hofgarten mit Bäckerei im Erdgeschoss.

An der Greencity in Zürich Manegg sind vier gemeinnützige Bauträger beteiligt

Ein Quartier entsteht

Auf einem ehemaligen Industrieareal in Zürich Manegg wächst eine dichte Überbauung, die Greencity. Der gemeinnützige Teil mit 235 Wohnungen ist fertiggestellt. Die Beteiligung am Grossprojekt unter der Ägide eines Totalunternehmers bedeutete für die drei Baugenossenschaften und die Stiftung Neuland. Trotz teils zwiespältigen Erfahrungen ziehen sie ein positives Fazit: Die Wohnungen waren begehrt, alles deutet darauf hin, dass ein lebendiges Quartier entsteht.

Von Richard Liechti

Ganze 1200 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 Trassee der Sihltalbahn und von der vielbefahrenen Allmendstrasse begrenzt wird.

Nur auf politischen Druck

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 Be-

Visualisierung und Plan: zVg.

Die Greencity liegt in einer Schlaufe der Autobahn A3 im Quartier Manegg. Die drei Häuser der gemeinnützigen Bauträger sind bereits fertiggestellt.

völkerungswachstum 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 Hauptbahnhof, die Haltestelle grenzt direkt an die Neubauten.

Bis die obsolete Industriebrache zu neuem Leben erwachen sollte, verstrichen allerdings viele Jahre. Das lag auch am Gestaltungsplan, den die Totalunternehmerin Losinger Marazzi AG 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.

Grösste Baustelle Zürichs

Gemeinsam mit den interessierten Mitgliedern teilte man das Projekt auf drei Baugenossenschaften und eine städtische Stiftung auf (ausführlich nachzulesen in *Wohnen* 5/2012). 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 4½-Zimmer-Wohnung bei rund 2000 Franken 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 (siehe Infoboxen «Baudaten»).

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 (siehe Infobox «Zertifizierte Nachhaltigkeit», Seite 25). In den folgenden Monaten war hinter hohen Zäunen das emsige Treiben auf der grössten Baustelle in der Stadt

Baudaten

Gesamtprojektorganisation:
Losinger Marazzi AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Vogt Landschaftsarchitektur, Zürich

Bauherrenvertretung (gemeinnützige Bauträger):
Vonplon Bautreuhand GmbH, Zürich

Weitere Angaben:
siehe einzelne Häuser

Zürich zu beobachten. Schon im Juli 2017 konnten die ersten Genossenschaftsmieterinnen und -mieter einziehen; im Oktober waren alle 235 Wohnungen bezogen. Das Angebot der vier Bauträger unterscheidet sich dabei in mancher Beziehung.

Singles, kinderreiche Familien, WGs

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 besonders 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 «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.

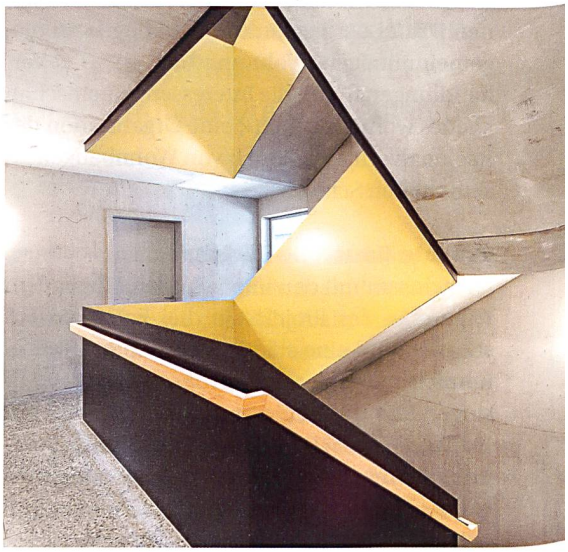
Die **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)** hat 85 Wohnungen im U-förmigen Gebäude B4 Süd übernommen. Es zeichnet sich durch seinen grossen Hof und die gemeinschaftlich genutzten Terrassen im siebten Stock aus, wo auch die Waschräume untergebracht sind. Die Stammsiedlungen der GBMZ 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 4½-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.

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.

Grossteil an einem Wochenende vermietet

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. Erst

Haus A1



Haus A1 erstreckt sich entlang der Bahnlinie. Es besticht durch die gemeinschaftlichen Elemente: den breiten, vielfältig nutzbaren Korridor («Strasse in der Luft», rechts unten) und die 500-Quadratmeter-Terrasse. Das Wohnungsangebot reicht von der Klein- bis zur WG-Wohnung.

Baudaten Haus A1

Bauträgerinnen:
Wogeno Zürich
Genossenschaft Hofgarten (geho), Zürich

Architektur:
EM2N Architekten AG, Zürich

Umfang:
58 Wohnungen (Wogeno), 24 Wohnungen (geho), 7 Gewerberäume, 4 Gästezimmer, 8 Hobbyräume, 1 Gemeinschaftsraum, 18 Parkplätze (Wogeno), 14 Parkplätze (geho)

Baukosten (BKP 1–5):
40,7 Mio. CHF total
4652 CHF/m² HNF

Mietzinse:
siehe Separatbox

im November 2016, gut ein halbes Jahr vor Bezug, standen Musterwohnungen zur Verfügung. Die vier Bauträger organisierten ein Besichtigungswochenende – dies bei allen Auflagen, die eine Grossbaustelle mit sich bringt. Mit rund 1500 Interessierten war der Ansturm riesig.

Ein Grossteil der Wohnungen konnte so vergeben werden, Ausschreibungen auf Wohnungsportalen brauchte es keine. Die Interessierten konnten sich nach der Besichtigung auf der gemeinsamen Website bewerben, auch bei mehreren Bauträgern. Ein Kriterium waren dabei nicht nur Wohnung und Preis, sondern auch die unterschiedlichen Belegungsvorschriften. So kennt die geho strengere Regeln als die beiden anderen Genossenschaften. Vor Vertragsunterzeichnung führten alle Bauträger individuelle Gespräche mit den potentiellen Mietern durch, in denen sie die internen Regeln und die Besonderheiten des Projekts Greencity erklärten.

Viel Interesse für Mitwirkung

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 die Gründung eines Hausvereins und die Mitarbeit in den verschiedenen Arbeitsgruppen.

Anita Schlegel und Tom Hegi sind mit der bisherigen Bilanz mehr als zufrieden: Zwar sei der Aufwand für den Mitwirkungsprozess gross – so organisiert man schon die achte Vollversammlung. Doch bereits hätten Arbeitsgruppen die Vermietung von Gästezimmern und Gemeinschaftsraum übernommen und dafür sogar eine eigene webbasierte Plattform geschaffen. Andere kümmern sich um die Möblierung der Gemeinschaftsräume oder die Nutzung der Terrasse – wo es auch um so profane Dinge wie die Reinigung des Grills geht. Auch seien die verschiedensten Anlässe auf die Beine gestellt worden, vom Glühweinplausch über das Tischfussballturnier bis zum regelmässigen «Spinncafé». Den Leuten scheine es wohl zu sein. «Wir hatten noch keine einzige Kündigung», sagt Anita Schlegel. Dafür sei bereits das dritte Greencity-Baby zur Welt gekommen. Auch GBMZ und geho stellen fest, dass die Neumieterinnen und Neumieter mitwirken wollen. Bereits hätten sich mit einer Siedlungskommission beziehungsweise einer Kontaktgruppe initiative Mietervertretungen formiert.

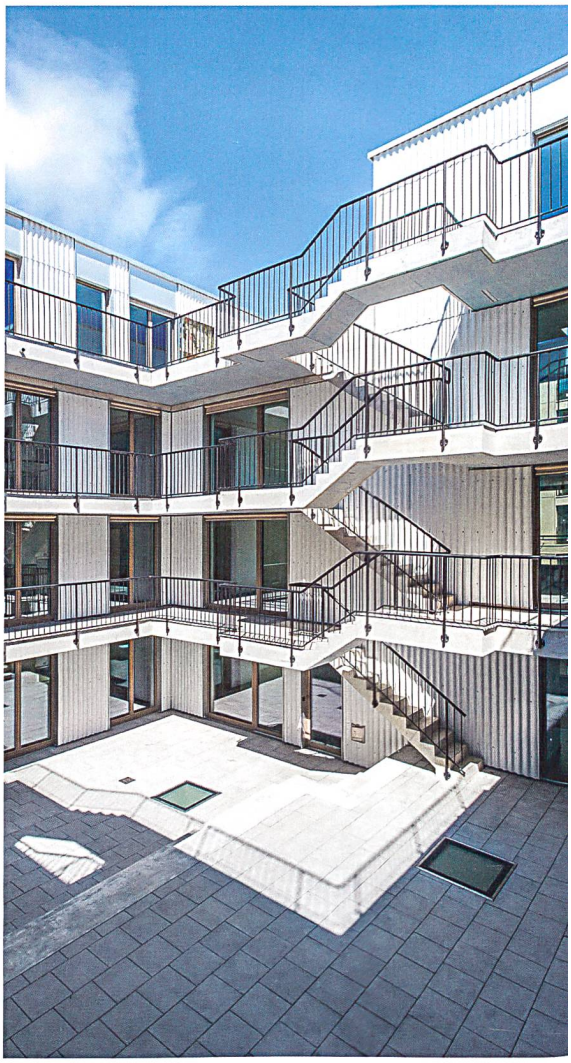
Kein Zwang zu nachhaltigem Verhalten

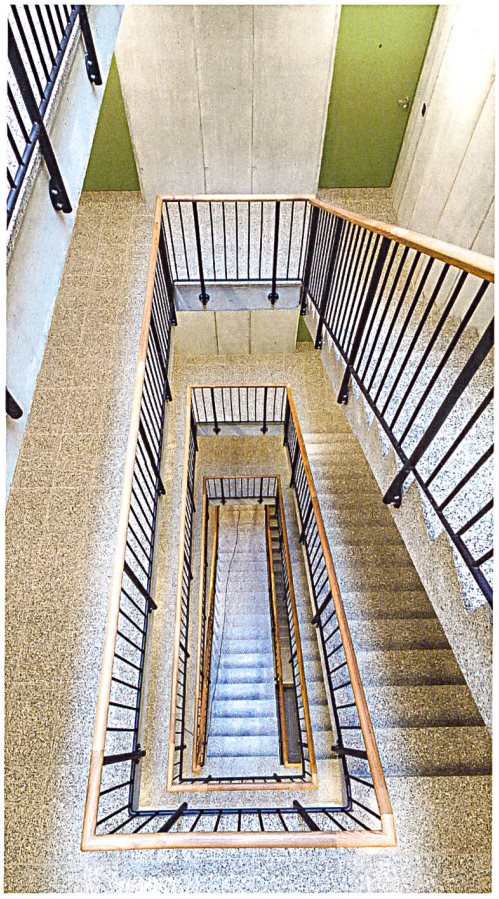
Greencity ist eine zertifizierte 2000-Watt-Überbauung. Dies schlägt sich in den Mietkonditionen nieder. So müssen die Bewohner Ökostrom beziehen und verpflichten sich, «Bestgeräte» anzuschaffen. Die Heiztemperatur in den Wohnräumen ist auf 20 Grad beschränkt. Daran hätten sich manche gewöhnen müssen, beobachtete etwa die Wogeno, unterscheide sich das Wärmegefühl in einem Haus mit Komfortlüftung 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 Ökoauflagen 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.

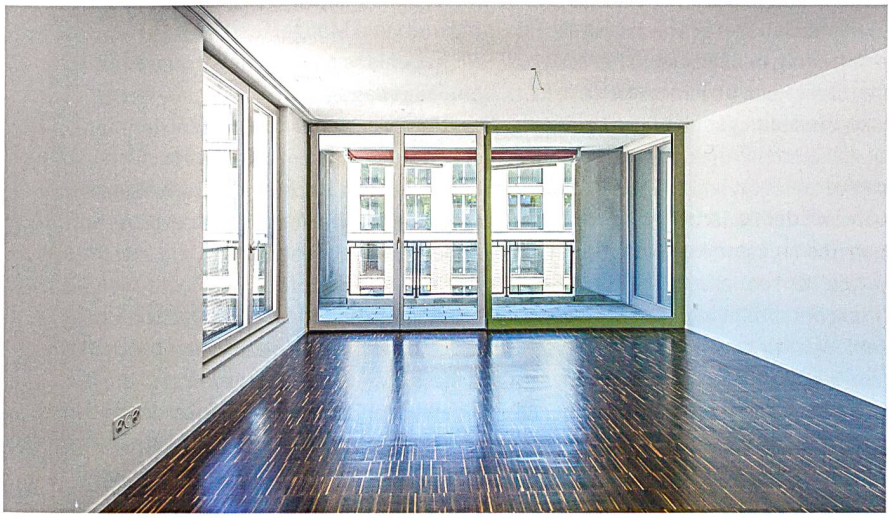
Auch das Thema «Auto» warf keine grossen Wellen. Die Greencity-Häuser bieten nur ein begrenztes Parkplatzangebot. In Haus B3 Süd sind dies etwa 19 Plätze für 44 Wohnungen. Die Wogeno besitzt für ihre 58 Wohnungen

Haus B3 Süd





Haus B3S richtet sich vor allem an Familien. Bemerkenswert ist der gemeinsam genutzte Innenhof. In jeder Etage befindet sich ein durchgehender Balkonring, der ebenso als private Terrasse wie für Begegnungen dient.



Baudaten Haus B3 Süd

Bauträgerin:
Genossenschaft Hofgarten (geho), Zürich

Architektur:
Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Umfang:
44 Wohnungen, 2 Hobbyzimmer, 1 Werkraum, 1 Gemeinschaftsraum (Haus), 1 Gemeinschaftsraum (alle), Bäckereiladen mit Café, Geschäftsstelle geho, 19 Parkplätze

Baukosten (BKP 1–5):
23 Mio. CHF total
4452 CHF/m² HNF

Mietzinse:
siehe Separatbox

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. ■

Haus B4 Süd

Mietzinse und Anteilscheine

Häuser A1, B3S, B4S, inkl. NK:
2 ½-Zimmer-Wohnung (52–74 m²):
1165–1614 CHF
3 ½-Zimmer-Wohnung (76–91 m²):
1575–2020 CHF
4 ½-Zimmer-Wohnung (95–118 m²):
1860–2530 CHF
5 ½-Zimmer-Wohnung (113–129 m²):
2026–2749 CHF
6 ½-Zimmer-Wohnung (132–145 m²):
2556–2909 CHF

Anteilscheine:
2 ½-Zimmer-Wohnung:
GBMZ und geho: 25 000 CHF
Wogeno: 20 000–25 000 CHF
3 ½-Zimmer-Wohnung:
GBMZ und geho: 30 000 CHF
Wogeno: 26 000–29 000 CHF
4 ½-Zimmer-Wohnung:
GBMZ und geho: 37 000 CHF
Wogeno: 33 000–7000 CHF

Bauen mit TU – zwiespältige Erfahrungen

Der Präsident der GBMZ nimmt kein Blatt vor den Mund: «Bei einem nächsten Projekt werden wir nicht mehr mit einem Totalunternehmer zusammenarbeiten», sagt Felix Bosshard. Im Falle der Greencity war den Bauträgern keine Wahl geblieben, da die Losinger Marazzi AG als Landverkäuferin für die Ausführung gesetzt war. Dabei handelten die drei Genossenschaften und die Stiftung je einen eigenen TU-Vertrag mit Festpreis aus. Die Auftragsvergabe an die Subunternehmen lag somit beim Totalunternehmer, der auch alles Interesse hatte, flächendeckend die gleichen Einrichtungen und Materialien einzusetzen. Wer davon abwich, hatte die Mehr- oder allenfalls Minderkosten zu tragen. So wählte die GBMZ etwa robustere Waschmaschinen, verzichtete dafür aber auf Pneukästen in der Tiefgarage.

Die Probleme lagen jedoch anderswo: «Der TU hat nach unserer Meinung teils Firmen mit wenig qualifiziertem Personal gewählt», stellt Felix Bosshard fest. Sie stammten bisweilen gar aus dem Ausland, und dies bei einem Projekt, das der Nachhaltigkeit verpflichtet ist. Einige seien noch während der Bauarbeiten Konkurs gegangen und mussten kurzfristig ersetzt werden. Die Konsequenz: «Die Qualität der Ausführung entspricht in vielen Bereichen nicht dem, was wir gewohnt sind.» Im Vergleich zur Neubausiedlung Klee in Zürich Affoltern, bei der die GBMZ die Ausführung konventionell abgewickelt hatte, habe man ein Mehrfaches an Mängeln festgestellt. Die Wogeno hat ähnliche Erfahrungen gemacht. Auch sie stellt in vielen Bereichen eine unsorgfältige Ausführung und viele Mängel fest.

«Wir haben das nicht so negativ empfunden», sagt dagegen Boris Deister, Geschäftsführer der geho. Die Zahl der Mängel habe sich in Grenzen gehalten. Man habe früh einen Rechtsvertreter beigezogen und einen TU-Vertrag mit detailliertem Baubeschrieb abgeschlossen. «Je mehr man früh definiert, desto weniger Ärger gibt es später», erklärt Boris Deister. Um Forderungen durchzusetzen und mit dem TU stets auf Augenhöhe zu verhandeln, seien zudem Fachleute in Baukommissionen und anderen Gremien auf Bauträgerseite wichtig.

Auch Haus B4S ist ein Familienhaus – hier leben weit über hundert Kinder. Begegnungsmöglichkeiten bieten der grosse Hof des U-förmigen Baus sowie die gemeinsame Terrasse im siebten Stock.

Baudaten Haus B4 Süd

Bauträgerinnen:
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), Zürich
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWfkF), Zürich

Architektur:
Zita Cotti Architekten, Zürich

Umfang:
85 Wohnungen (GBMZ), 20 Wohnungen (SWfkF), Kindertagesstätte, 2 Gewerberäume, 52 Parkplätze (GBMZ), 13 Parkplätze (SWfkF)

Baukosten (BKP 1–5):
GBMZ:
42,8 Mio. CHF total
4504 CHF/m² HNF
SWfkF:
10,7 Mio. CHF total
4470 CHF/m² HNF

Mietzinse:
siehe Separatbox

Zertifizierte Nachhaltigkeit

Auf dem acht Hektar grossen Areal der ehemaligen Sihl-Papierfabrik in Zürich Manegg erstellt die Losinger Marazzi AG insgesamt dreizehn 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. Insgesamt bietet die Greencity Platz für 2000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 3000 Arbeitsplätze. Gut ein Drittel, nämlich 235 Wohnungen, gehören gemeinnützigen Bauträgern (siehe Hauptbeitrag). Sie sind ab Juni 2017 als Erste bezogen worden. Drei weitere Gebäude, darunter mit der Spinnerei das einzige erhaltene Industriedenkmal, folgen ab Sommer 2018. Als Schlussstein wird die Stadt Zürich 2023 das Schulhaus bereitstellen.

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 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 und 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.

www.greencity.ch
www.greencity-genossenschaften.ch