



# GREENCITY – 1. ETAPPE

ZÜRICH – MANEGG

Nr. 10149D

## Bauherrschaft

WOGENO Zürich (A1)  
Genossenschaft Hofgarten,  
Zürich (A1, B3S)  
Swiss Life, Zürich (B3N, B4N)  
Gemeinnützige Bau- und  
Mietergenossenschaft Zürich  
(GBMZ), Zürich (B4S)  
Stiftung Wohnungen für  
kinderreiche Familien,  
Zürich (B4S)

## Arealentwickler und

Totalunternehmer  
Losinger Marazzi AG  
Hardturmstrasse 11  
8005 Zürich

## Partner Arealentwicklung:

Stadt Zürich, Hochbau-  
departement, Amt für  
Städtebau

## Architekt

EM2N, Zürich (A1)  
Adrian Streich Architekten,  
Zürich (B3S)  
Diener & Diener, Basel  
(B3N, B4N)  
Zita Cotti Architekten, Zürich  
(B4S)

## Energiecontractor

EWZ Energiedienstleistungen  
Tramstrasse 35  
8050 Zürich

## Landschaftsarchitekt

Vogt Landschaftsarchitekten AG  
Stampfenbachstrasse 57  
8006 Zürich

## Partner Infrastruktur

Basler & Hofmann AG, Zürich  
EWP AG, Zürich  
Jäckli Geologie AG, Zürich

## Partner Nachhaltigkeit

und Energiekonzept  
ADEV AG, Liestal  
Amstein Walther AG, Zürich  
Ernst Basler + Partner AG, Zürich  
EWZ Energiedienstleistungen,  
Zürich

## Lage des Bauobjektes

Maneggstrasse  
8041 Zürich

Planung 2002 – 2014

Ausführung 2014 – 2017



## LAGE / GESCHICHTE

Greencity befindet sich am Südwestrand der Stadt Zürich, beim Ausgang des sich nach Norden öffnenden Sihltals. Das rund 8 ha grosse Areal liegt am Fusse eines bewaldeten Hangs, östlich des Flusses Sihl und der Allmendstrasse, der Hauptstrasse nach Zug und Luzern. Die Trasse der Bahnlinie durchs Sihltal trennt es in zwei ungleiche Teile. Mit der Station Manegg besitzt Greencity eine eigene S-Bahn-Haltestelle. In unmittelbarer Nähe erreicht die Autobahn A3 die Verzweigung mit der A1W und das Ostportal des Uetlibergtunnels.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde am Hangfuss eine Fabrik gebaut und entlang des Waldrands ein Stichkanal für die Energieversorgung. Erst als Spinnerei genutzt, diente die Anlage später einer Papierfabrik. Deren Baubestand dehnte sich in nördlicher Richtung aus. Die industrielle Nutzung des Areals fand 2007 ein Ende. Bereits im Jahr 2000 begann die Stadt Zürich die kooperative Entwicklungsplanung Manegg. Ein Jahr später stiess die Losinger Marazzi AG als Arealentwicklerin für das Gelände der Papierfabrik, das den Namen Greencity erhielt, dazu. Sie formte für dieses Areal das Konzept aktiv mit, beteiligte sich massgebend an der Erarbeitung



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



des Quartierplans und des privaten Gestaltungsplans und suchte nach Käufern für die projektierten Immobilien. Seit Beginn der Bauarbeiten im Jahr 2014 wirkt sie auch als Totalunternehmerin.

Der Name Greencity symbolisiert die Naturnähe der Anlage. Er steht zudem für einen besonders schonenden Umgang mit der Energie und Ressourcen. Für Wohnungsneubauten werden die Anforderungen von Minergie-P-ECO umgesetzt. Greencity orientiert sich an den Zielbestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft, als Projekt wurde sie 2012 als schweizweit erstes 2000-Watt-Areal zertifiziert. 2015 und 2017 fanden die ersten Rezertifizierungen statt, weitere Überprüfungen betreffend die Einhaltung der Zielbestimmungen im Betrieb werden ab 2020 folgen.

## KONZEPT / ARCHITEKTUR

Die Bebauung von Greencity folgt dem privaten Gestaltungsplan, der auf einem städtebaulichen Konzept von Diener & Diener Architekten, Basel, und Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich, basiert. Dieser sieht Wohnraum für 2000 Personen und ca. 3000 Arbeitsplätze vor. Ankerpunkt des Areals bildet das historische Spinnereigebäude. Es ist der einzige Bestandsbau des Areals der, gemeinsam mit den Kanal-Anlagen des ehemaligen Kleinkraftwerks, erhalten blieb.

Zwölf Grossvolumen werden neu erstellt; im südlichen Teil gruppieren sie sich im Bereich der Haltestelle Manegg der S-Bahn beidseits der Bahntrasse, im mittleren und nördlichen Teil fassen Bauten auf der Ostseite des Areals eine Abfolge von Platzräumen ein. Diese bilden die zentrale Erschliessungs- und Begegnungsachse von Greencity, die im Süden



auf dem Spinnereiplatz, dem «Eingangportal» zum Areal, beginnt. Sie besitzt einen ausgesprochen urbanen Charakter. Zwischen den Grossvolumen erschliessen Wege und breite Treppenläufe den Hangbereich, den Waldrand und den Stichkanal. Die Tuchmacherstrasse führt über die ganze Länge des Areals durch diese parkartige Zone. Sie ist ins öffentliche Wegnetz eingebunden.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt am nördlichen Ende des Areals über die Maneggstrasse, eine Sackgasse, welche von der Hauptstrasse abzweigen nach einem Niveauübergang am Ostrand der Bahntrasse entlangführt. Die weiter östlich liegenden Teile von Greencity sind weitgehend autofrei. Der alte Niveauübergang der Spindelstrasse, der bei der S-Bahn-Haltestelle von Westen direkt auf das Spinnereigebäude zuführt, ist Fussgängern, dem Zweiradverkehr und Notfallfahrzeugen vorbehalten. An der Maneggstrasse wird die Stadt Zürich ein neues Schulhaus mit einer Fussgänger-Passerelle zur Allmendstrasse errichten.

Die erste Etappe von Greencity umfasst fünf Wohnbauten auf den Baufeldern A1 westlich der Haltestelle, B4S und B3S nördlich von Spinnerei und Spinnereiplatz und den nördlich an sie anschliessenden Baufeldern B4N und B3N. Diese «Pionierneubauten» erfüllen einerseits eine Portalfunktion für das neue Quartier in südlicher und nördlicher Richtung. Andererseits geben sie dem differenzierten Freiraumkonzept von Greencity eine Form: Die beiden Höfe von B4S und B4N öffnen sich nach Osten, zum Grünraum am Hangfuss, der mit Park- und Spielplatzmobiliar ausgestattet ist. Nach Westen begrenzen die beiden Volumen mit ihren Gegenübern B3S und B3N die zentrale, gepflasterte Platzfolge mit kleinen Grünanlagen auf dem



Maneggplatz. Die Erdgeschosse auf diesem Niveau dienen ausschliesslich öffentlichen Nutzungen und dem Gewerbe.

## ENERGIE / NACHHALTIGKEIT

Die Bausubstanz von Greencity zeichnet sich durch einen hohen Einsatz von Recyclingbeton aus. Sein Anteil macht bei den fünf Neubauten der ersten Etappe 75 Prozent des verbauten Konstruktionsbetons aus. Die Energieversorgung erfolgt über ein Contracting durch die EWZ. Sie beruht primär auf einer zentralen Wärme- und Kälteversorgung mit dem Betrieb von NH<sub>3</sub>-Wärmepumpen mit 1200 kW Leistung. Energiequellen sind das Grundwasser und ein Erdspeicher mit 140 Erdsonden. Zur Deckung des Spitzenbedarfs und als Redundanz dient ein mit Biogas betriebener Gaskessel. Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt dezentral in jedem Gebäude mit weiteren CO<sub>2</sub>-Wärmepumpen.

## NACHHALTIGKEIT

Erstes zertifiziertes 2000-Watt-Areal der Schweiz (Bundesamt für Energie)  
Minergie-P-ECO

## PROJEKTDATEN

Wohnfläche 1. Etappe	45 967 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche 1. Etappe	3 401 m <sup>2</sup>
1 ½-Zimmer-Wohnungen	3
2 ½-Zimmer-Wohnungen	116
3 ½-Zimmer-Wohnungen	143
4 ½-Zimmer-Wohnungen	116
5 ½-Zimmer-Wohnungen	52
6 ½-Zimmer-Wohnungen	4
Geschosse	
Oberirdisch	6 – 8
Unterirdisch	1
Parkplätze	
Einstellhallen	2
PKW	275
Motos	34
Velos	1229

