

Attraktive Wohnsituation trotz belasteter Lage:  
Siegerprojekt von EMzN Architekten für das  
Baufeld A.



Im neuen Quartier «Greencity» in Zürich Leimbach entstehen 250 Genossenschaftswohnungen

# Gemeinsam zum Erfolg

Bei der Überbauung der letzten grossen Industriebrache in der Stadt Zürich spannte ein privater Projektentwickler mit der genossenschaftlichen Interessengemeinschaft «neues wohnen zürich» zusammen. In einem partizipativen Verfahren wählte man vier gemeinnützige Bauträger aus, die insgesamt 250 Wohnungen erstellen werden. Über einen Wettbewerb wurde auf drei Parzellen je ein Projekt ausgewählt, das den genossenschaftlichen Zielen gerecht wird.

## Von Richard Liechti

Ohne Hilfe der öffentlichen Hand kommen Wohnbaugenossenschaften bei der Landvergabe kaum zum Zug. Das zeigte sich einmal mehr, als der Totalunternehmer Losinger Marazzi den Gestaltungsplan für das Areal der stillgelegten Sihl-Papierfabrik auflegte. Acht Jahre lang hatte er mit den anderen Eigentümern und der Stadt, damals unter der Ägide von Bauvorsteherin Kathrin Martelli, über die neue Nutzung der grossen Industriebrache in Zürich Leimbach verhandelt. Nun schien die Bewilligung durch den Gemeinderat nur noch Formsache.

## Politischer Druck

Zwar hatten sich die Baugenossenschaften über ihre Interessengemeinschaft «neues wohnen zürich» (nwz), die auf Initiative des SVW-Regionalverbands Zürich entstanden war, schon früh um eine Beteiligung beworben. Doch es lief ab wie so oft, wenn Genos-

schaften sich für Bauland interessieren. «Wir durften uns zwar vorstellen, hatten aber von Anfang an das Gefühl: Wir kommen nicht zum Zug», erinnert sich Andreas Wirz, der im Vorstand des SVW Zürich für das nwz-Netzwerk verantwortlich ist.

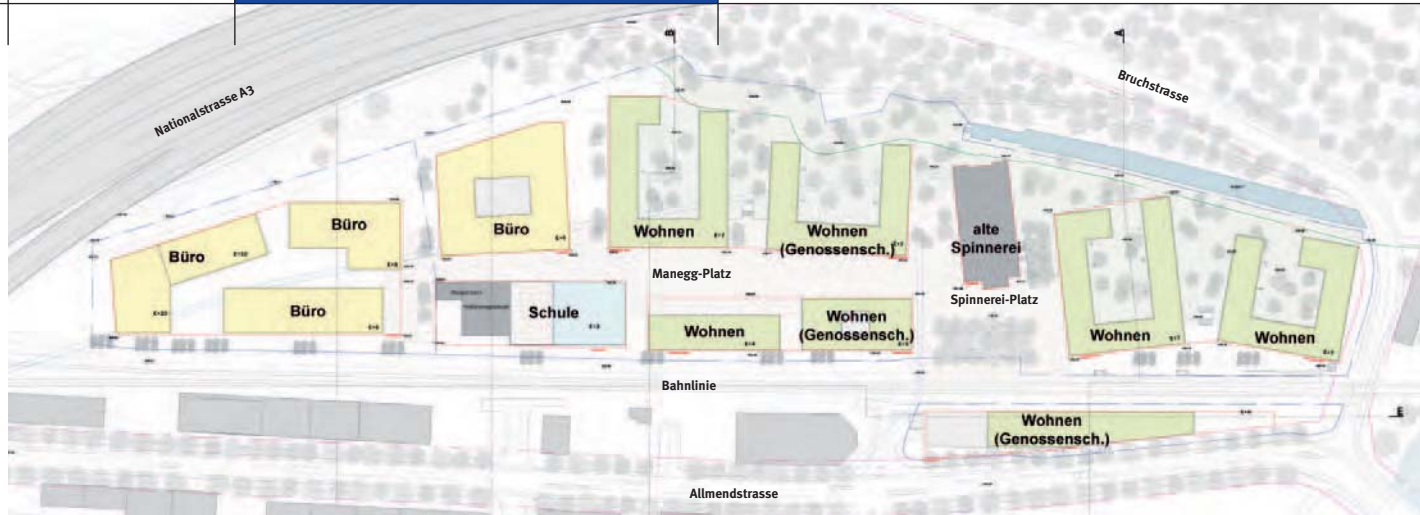
Das sollte sich schlagartig ändern, als die gemeinderätliche Kommission empfahl, den privaten Gestaltungsplan abzulehnen, falls nicht markante Verbesserungen bei der Ökologie und insbesondere bei der Erreichbarkeit der Wohnungen erzielt würden. Grüne, SP und AL stellten sich hinter diese Forderung. Angesichts des prekären Wohnungsangebots in der Stadt verlangten sie, dass der gemeinnützige Wohnungsbau bei einem Projekt dieser Dimension ebenfalls zum Zuge komme.

## Rasches Handeln nötig

Nun zahlten sich die bereits geknüpften Kontakte aus: Losinger Marazzi wandte sich

via IG nwz an die Baugenossenschaften. Innert zweier Wochen einigte man sich: 30 Prozent des Wohnanteils sollte an gemeinnützige Wohnbauträger veräussert werden. Bei der Ausführung der Neubauten war Losinger Marazzi als Totalunternehmer gesetzt. Dabei vereinbarte man einen maximalen Mietpreis. Dieser liegt bei 247 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, was eine Nettomiete von gut 2000 Franken für eine 4½-Zimmer-Wohnung (rund 100 m<sup>2</sup>) ergibt.

Diese Vorgabe knüpfte die IG an Qualitätsstandards, die sie – die Zeit drängte – anhand eines gerade abgeschlossenen Genossenschaftsneubaus definierte. «Wir brauchten eine Art Rahmen, um das Projekt mit gutem Gewissen an die Genossenschaften weiterzugeben», erklärt Andreas Wirz. Dieses Vertragswerk brachte die IG unter Dach und Fach – und zwar auf eigenes Risiko, im Wissen, dass man noch keine Zusa-



Situationsplan der «Greencity» mit den drei genossenschaftlichen Baufeldern.

gen von Genossenschaften hatte. Wie sich bald zeigen sollte, bestand dafür jedoch kein Anlass zur Sorge.

### Vorzeige-Ökopjekt

Worum geht es? Das nahezu zwanzig Hektaren grosse Fabrikgelände, wo früher eine Spinnerei und danach die Papierindustrie angesiedelt waren, liegt im Süden der Stadt Zürich, eingebettet ins Sihltal und am Fusse des Üetlibergs. Die S-Bahn-Haltestelle Manegg befindet sich mitten auf dem Areal, das Quartier Leimbach in Gehdistanz. Eine Schleife der Autobahn A3 führt um das Entwicklungsgebiet, das auf der andern Seite von der Allmendstrasse begrenzt wird. Mit einem Spinnereigebäude wird ein kleiner Teil des industriellen Erbes erhalten bleiben.

Hier will der Projektentwickler und Totalunternehmer Losinger Marazzi zusammen mit der Nüesch Development AG das Ökoquartier «Greencity» errichten, das sich an den Vorgaben für eine 2000-Watt-Gesellschaft orientiert. «Wohnen, Arbeiten und nachhaltiges, umweltbewusstes Handeln sollen zu einer neuen Form des urbanen Lebensstils verschmelzen», umschreibt der Projektentwickler seine Vision. Die Karten für ein ökologisches Vorzeigeprojekt sind umso besser, als ein kleines Flusskraftwerk die verschiedenen Wohn- und Gewerbebauten mit CO<sub>2</sub>-neutralem Strom versorgen wird. Insgesamt sollen in der «Greencity» Wohnungen für 1500 bis 2000 Menschen sowie 3000 Arbeitsplätze entstehen.

### Gemeinsamer Entscheid

Die Bebauungsstruktur des neuen Quartiers bestimmt ein städtebauliches Leitbild, das die drei bekannten Planerbüros Diener & Diener, Meili Peter und Adolf Krischanitz erarbeitet haben. Ergänzt wird es durch ein Freiraumkonzept von Vogt Landschaftsarchitekten. Der Wohnanteil ist in sieben Gebäuden untergebracht, vier davon in einer gegen den Hang offenen U-Form. Die

Genossenschaften erhielten dabei nicht nur Filetstücke. So gehört zu ihren drei Baufeldern auch ein schmales, langgestrecktes Areal zwischen Allmendstrasse und Sihltalbahn. Trotzdem war das Interesse bei den gemeinnützigen Bauträgern beträchtlich, sodass schliesslich sieben Bewerbungen vorlagen. Die Kandidaten hatten unter anderem darüber Auskunft zu geben, wie sie sich im Gesamtprojekt zu positionieren beabsichtigten und wie sie sich die Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern vorstellten.

Bei der Auswahl setzte die IG nwz auf ein Verfahren, das so wohl nur unter gemeinnützigen Bauträgern möglich war. Drei Vertreter der IG trafen sich nämlich eines Nachmittags mit den Bewerbern. Diese stellten ihre Ideen vor, zusammen beriet man über die verschiedenen Kandidaturen und die künftige Zusammenarbeit. Zwei Genossenschaften zogen sich während der Verhandlungen zurück, weil sie merkten, dass das Projekt für andere geeigneter war. Schliesslich entschied man gemeinsam – und einstimmig. «Am Abend wussten wir, wer in der Manegg bauen würde – das war eine grosse Leistung», stellt Andreas Wirz fest. Ähnliches hört man von den beteiligten Genossenschaften, die das Vorgehen als fair

und transparent beurteilen und gleichzeitig die sorgfältige Vorbereitungsarbeit der IG loben.

### Zusammenarbeit ausprobieren

Dabei kamen recht unterschiedliche Bauträger zum Zuge. Die traditionsreiche **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich** (GBMZ) ist im innerstädtischen Kreis 4 verankert und besitzt insgesamt 925 Wohnungen. Sie führt mit dem Projekt «Greencity» ihren Wachstumskurs fort. Zuletzt stellte sie im Quartier Affoltern gemeinsam mit der Baugenossenschaft Hagenbrünnli die Grossüberbauung Klee fertig (vgl. *wohnen* 5/2011) – und bewies damit, dass sie zu



So präsentiert sich das Sihl-Manegg-Areal heute. Hinten rechts das Spinnereigebäude, das erhalten bleibt.







Fotos: Andreas Wirz



Fotos: Löffinger Marazzi



Über die Verteilung der drei Baufelder entscheiden die Baugenossenschaften, die sich beworben hatten, gemeinsam mit «neues wohnen zürich».

Kooperationen in der Lage ist. Wie GBMZ-Präsident Felix Bosshard erklärt, geht es der Genossenschaft vor allem darum, den Anteil an grossen Wohnungen zu erhöhen, genügen die Altwohnungen in der Innenstadt den Ansprüchen heutiger Familien doch nicht mehr.

Auch die **Genossenschaft Hofgarten** (GeHo) besitzt Neubauerfahrung. Ihr Portefeuille umfasst insgesamt 261 Wohnungen, vornehmlich im Kreis 6. Vor einigen Jahren errichtete sie in unmittelbarer Nähe zur

Manegg den vielbeachteten Neubau Sihlgarten. Für Hofgarten-Präsident Marius Huttmacher bedeutet das Projekt «Greencity» eine «einmalige Chance», das Angebot weiter auszubauen. Während sich die Genossenschaft bisher eher an Familien wandte, wird sie in «Greencity» auch Kleinwohnungen anbieten, die nicht zuletzt ein jüngeres Publikum für die Genossenschaftsidee begeistern sollen.

Die **Wogeno Zürich**, die 338 Wohnungen in 56 Häusern besitzt, verfolgt dagegen ein ganz anderes Konzept. Sie fungiert als Dachorganisation, während die einzelnen Häuser von der Bewohnerschaft selbst verwaltet werden. Die Genossenschaft kauft laufend Häuser dazu und hat auch schon Neubauten erstellt. Trotzdem kann sie die Nachfrage längst nicht befriedigen. Wie Kogeschäftsleiterin Lisbeth Sippel erklärt, hat sich die Wogeno aber auch deshalb beworben, weil sie das Projekt spannend findet und – für die Genossenschaft ein Novum – eine Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern ausprobieren möchte.

Vierte im Bunde ist die **Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien**. Sie vermietet ihre fast durchwegs subventionierten Wohnungen ausschliesslich an Haushalte mit mindestens drei Kindern. Gemäss Ge-



Bei der Jurierung des Architekturwettbewerbs waren alle Beteiligten angemessen vertreten.

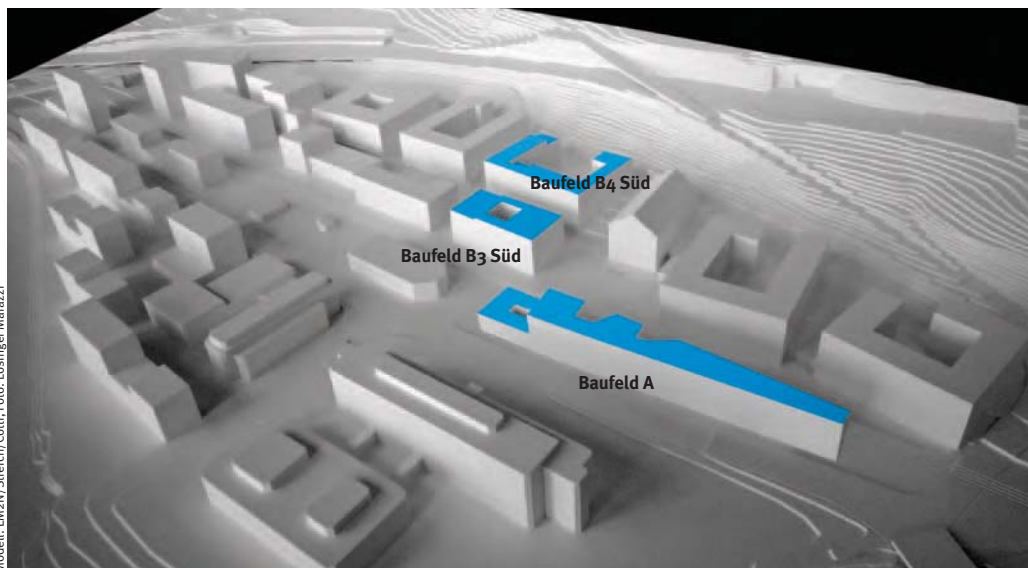
schaftsführerin Eva Sanders entspricht das Projekt dem Zukunftsmodell der Stiftung. Sie will nämlich vermehrt mit anderen gemeinnützigen Bauträgern zusammenarbeiten, um eine grössere Durchmischung der Mieterschaft zu erreichen. Zudem besitzt die Stiftung in Leimbach bereits eine Siedlung. Eva Sanders ist sich jedoch bewusst, dass sich die urbane «Greencity» nur bedingt für eine grössere Kinderschar eignet. Die Stiftung übernimmt deshalb nur 20 Wohnungen.

&gt;

### Konsensfähigkeit auf dem Prüfstand

Der Wille zur Zusammenarbeit stand schon bald auf den Prüfstand: Denn nun galt es, gemeinsam die definitive Bebauung festzulegen. In kooperativer Zusammenarbeit schrieb Losinger Marazzi AG mit dem SVW-Regionalverband Zürich und den vier Bauträgern einen Architekturwettbewerb für die drei genossenschaftlichen Baufelder aus. Dabei bildeten der Gestaltungsplan und das erwähnte Leitbild wichtige Grundlagen. Elf Architekturbüros arbeiteten Vorschläge aus, wobei sich jedes mit allen drei Baufeldern zu befassen hatte. Dabei galt es, trotz knappem Aussenraum attraktive Wohnsituationen zu schaffen. Eine Knacknuss bildete die Lärmbelastung, auch in wirtschaftlicher Hinsicht waren die Vorgaben streng.

Die Zusammenarbeit in der Jury beurteilen die vier Bauträger mehrheitlich positiv. Mit Projektentwickler und TU Losinger Marazzi hatte man allerdings einige Differenzen auszufeuchten, standen für ihn doch wirtschaftliche Interessen im Vordergrund. Trotz dieser systemimmanenten Zielkonflikte habe man sich immer wieder gefunden und konstruktiv zusammengearbeitet. Konsensfähigkeit war auch innerhalb der Genossenschaften nötig, sind doch nicht alle Baufelder gleich attraktiv. Zudem drängten sich im Verlauf der Jurierung Änderungen bei der Zuteilung auf. Auch be-



Modell: EM2N/Streich/Cotti. Foto: Losinger Marazzi

Modell mit den drei Siegerprojekten des Architekturwettbewerbs:

EM2N Architekten (Baufeld A), Adrian Streich Architekten (B3 Süd) und Zita Cotti Architekten (B4 Süd).

wirtschaftet man die gesamten EG-Nutzungen gemeinsam, um so das Risiko zu verteilen und interessante Synergien zu schaffen. Mittlerweile hat sich aber gezeigt, dass diese mit Gemeinschaftsräumen und Kinderbetreuung weitgehend belegt werden können.

### Ökologischer Anspruch eingelöst

Im April 2012 konnte das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen werden, nachdem die

Jury beim schwierigen Baufeld A zwei Entwürfe hatte überarbeiten lassen. Je ein Architekturbüro wird ein Haus bauen – die Entscheide in der Jury fielen einstimmig (siehe Kasten). Gemeinsame Terrassen ziehen sich als roter Faden durch alle Entwürfe, die damit einen Ausgleich zum geringen Freiraum in der «Greencity» schaffen. Der ökologische Standard ist hoch: Alle Projekte erfüllen den Standard Minergie-P-Eco. Zusätzlich zum Flusskraftwerk auf dem

## Die Projekte

### Baufeld A

**Projekt:** EM2N Architekten, Zürich  
**Bauträger:** Wogeno (61 Wohnungen),  
 Genossenschaft Hofgarten (21 Wohnungen)

Knacknüsse bei diesem Baufeld bildeten die Lärmbelastung, liegt der Bau doch zwischen Strasse und Bahnlinie, sowie die lange, schmale Form. EM2N haben gemäss Jury ein «expressives, identitätsstiftendes Gebäude» entwickelt, das zur Strasse eine durchgehende Fassade, gegen Bahnlinie und Vorplatz eine aufgelöste Form präsentiert. Viel Lob gibt es für das «Herz des Hauses»: Im 3. OG befindet sich nämlich eine sogenannte Strasse in der Luft, die alle Treppenhäuser mit dem Gemeinschaftsraum und dem zugehörigen grossen Dachgarten verbindet. Beide Bauträger setzen bei diesem Baufeld vor allem auf 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, während es bei der Wogeno auch Einheiten mit bis zu 6½ Zimmern gibt, die sich für kleine Wohngemeinschaften eignen. Im EG sind vornehmlich Gewerbeflächen vorgesehen.

### Baufeld B3 Süd

**Projekt:** Adrian Streich Architekten AG, Zürich  
**Bauträger:** Genossenschaft Hofgarten (44 Wohnungen)

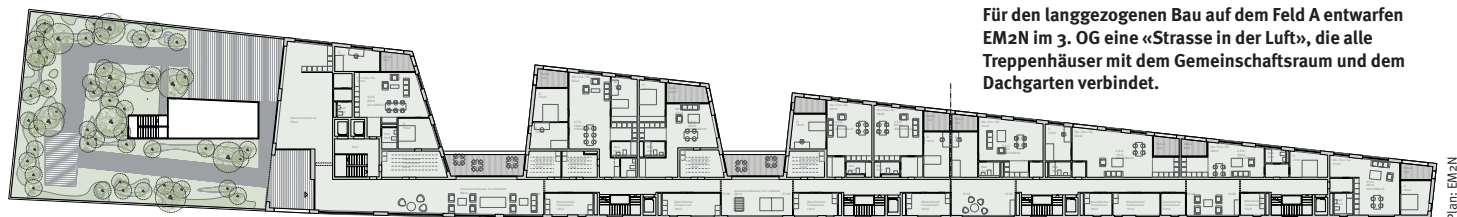
Für das Baufeld an zentraler Lage am Spinnereiplatz entwarfen Adrian Streich Architekten ein kompaktes, quaderförmiges Gebäude mit Innenhof. Im Erdgeschoss finden sich Bastelräume, Wohnateliers, ein grosser Gemeinschaftsraum und Gewerberäume – dabei steht eine Bäckerei ganz oben auf der Wunschliste. In den oberen Geschossen gruppieren sich durchschnittlich acht Wohnungen um den Hof, den sie als gemeinsame Terrasse nutzen und der teils als Wintergarten ausgestaltet ist. Gleichzeitig gibt es gegen den Innenhof auch private Balkone. Ein «stark nachbarschaftsorientiertes Wohnen» entstehe hier, hält die Jury fest. Alle Wohnungen profitieren zudem von einer zweiseitigen Belichtung und bieten hohe Flexibilität in der Unterteilung.

### Baufeld B4 Süd

**Projekt:** Zita Cotti Architekten, Zürich  
**Bauträger:** Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (83 Wohnungen),  
 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (20 Wohnungen)

Beim U-förmigen Gebäude, das vor allem Familienwohnungen beherbergt, fällt die urban anmutende Arkade auf der Strassenebene auf. Auf Platzniveau soll hier die Kindertagesstätte einziehen. Jede Wohnung wird sowohl von der Strassenseite als auch vom Hof zugänglich sein. Dieser bietet eine Kombination von «hausöffentlichem» und privatem Aussenraum. Auch hier gibt es gemeinsame Terrassen, ja eine eigentliche «Terrassenlandschaft» im obersten Geschoss und auf dem Dach. Hier treffen sich die Bewohner beider Bauträger, nicht zuletzt deshalb, weil die Terrassen auch die Waschküchen beherbergen. Die Wohnungen zeichnen sich durch grosse Vielfalt aus, wobei der Typ des diagonal angelegten Wohn-Ess-Raums häufig ist.



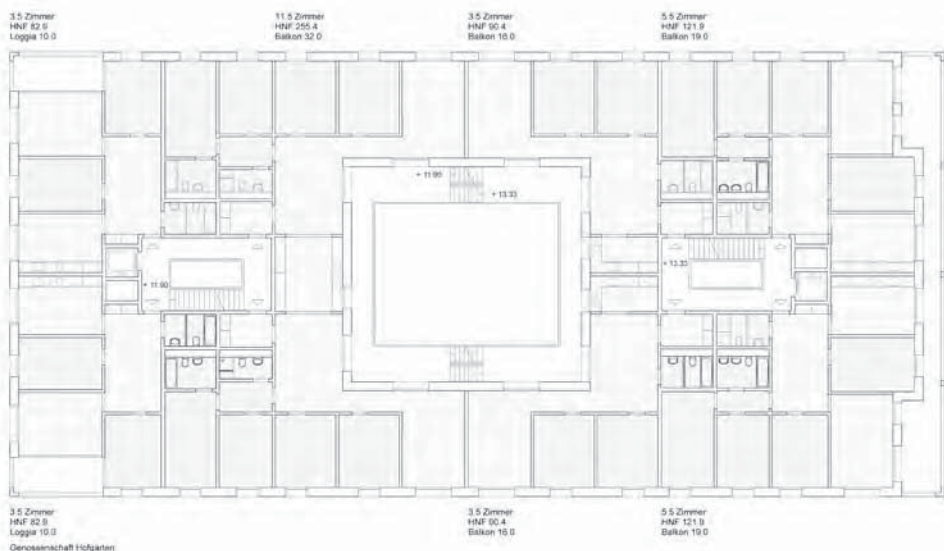


Für den langgezogenen Bau auf dem Feld A entwarfen EM2N im 3. OG eine «Strasse in der Luft», die alle Treppenhäuser mit dem Gemeinschaftsraum und dem Dachgarten verbindet.

Plan: EM2N



Beim Projekt von Adrian Streich Architekten (Baufeld B3 Süd) gruppieren sich die Wohnungen um einen Hof, den sie als gemeinsame Terrasse nutzen.

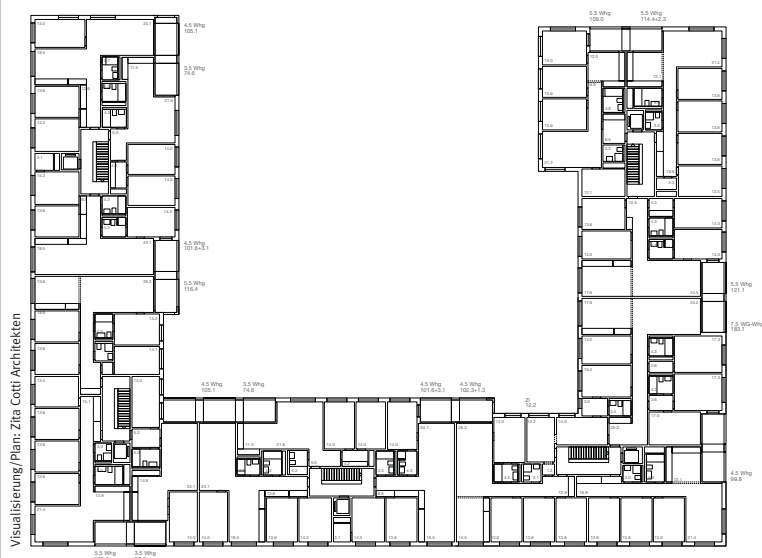


Zeichnung/Plan: Adrian Streich Architekten

Grundriss 2.-4. OG auf Baufeld B3 Süd.



«Terrassenlandschaft»:  
Projekt von Zita Cotti Architekten für Baufeld B4 Süd.



Visualisierung/Plan: Zita Cotti Architekten

Zita Cotti Architekten entwarfen für das Baufeld B4 Süd vielfältige Grundrisse (Regelgrundriss OG).

Areal wird mittels Photovoltaik auch auf den Dächern Strom produziert. Grundwasser-Wärmepumpen werden Heizung und Warmwasser speisen.

Was die weitere Entwicklung des Areals betrifft, ist noch einiges offen. Klar ist: Die Wohnbaugenossenschaften werden als Erste zum Spatenstich schreiten. Dies ist wohl 2013 der Fall; schon 2015 könnten die ersten «Greencity»-Bewohner einziehen. Die übrigen Wohngebäude werden voraussichtlich durch institutionelle Anleger über-

nommen. Wie der Gewerbeteil aussehen wird, ist dagegen noch offen. Auch wird die geplante Schule nicht bis 2015 fertiggestellt sein.

### Einzigartiger Austausch

Trotzdem befürchtet keiner der Bauträger Schwierigkeiten bei der Vermietung. Schliesslich ist das Areal ausgezeichnet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, die Mietzinse sind zahlbar und die Wohnungsnachfrage in Zürich gross. Andreas

Wirz bringt eine weitere Dimension ins Spiel. Der Austausch unter den Genossenschaften, der in «Greencity» zustande kommt, sei einzigartig. Bereits habe man gemeinsam auch unkonventionelle Lösungen gefunden. Er ist überzeugt: «Dieses Projekt bringt die Genossenschaftsbewegung weiter.»

