

PHENIX UNIKAT #40  
**GREENCITY, ZÜRICH**

*Wenn sich ein Siedlungsgebiet «auf die grüne Wiese» ausdehnt oder von Grund auf erneuert, hat die neu erstellte Bausubstanz Pioniercharakter. Sie muss die Identität der Erweiterung definieren und dem neu entstehenden Quartier einen Charakter geben. Bestehende Bauten können diese Aufgabe beeinflussen. In der Überbauung Greencity blieb aus diesem Grund ein Industriebau stehen.*



**PHOENIX UNIKAT #40**  
**GREENCITY, ZÜRICH**



Um 1907 stand die Spinnerei mit ihrem Kanal noch ziemlich einsam als «Tor zu Zürich» im engen Talboden. Später gesellten sich Lagergebäude und Magazine hinzu, Vorboten eines Gewerbegebietes.

Bild: Baugeschichtliches Archiv Zürich



Bild: Walter Mittelholzer/ETH-Bibliothek Zürich



Bild: Brettinger/Baugeschichtliches Archiv

Der Standort von Greencity entsprach seit je nur beschränkt der Idee der grünen Wiese, auf der einst eine ländliche Idylle herrschte. Er liegt nahe des Flusses Sihl, der sich zwischen zwei bewaldete Höhenzüge, den Entlisberg und die Albiskette, eingegraben hat. Der Talboden ist an dieser Stelle lediglich 400 Meter breit, wenige Schritte weiter nördlich öffnet sich die Landschaft in die Ebene der Allmend Brunau, und die Sihl erreicht nach rund fünf Kilometern im Zentrum von Zürich die Einmündung in die Limmat. Die Gegend ist auch als Manegg bekannt, so benannt nach einer Burgruine im Albishang, die eng mit der Geschichte der Stadt Zürich verbunden ist. Im 19. Jahrhundert war die Ruine ein beliebtes Ausflugsziel. Als um 1890 von Zürich aus eine Stichstrecke der Eisenbahn durch das untere Sihltal gelegt wurde – primär, um das Holz aus den Wäldern abzutransportieren –, entstand die Station Manegg. Sie ist heute als Sihltalbahnhof-Haltestelle in die Überbauung Greencity integriert.

Eine gute Verkehrserschliessung erhielt das abgelegene, schwach besiedelte Gebiet also erst relativ spät. Die historische Ausfallstrasse von Zürich nach Süden, in die Innerschweiz, mied in ihrem Routenverlauf das schmale Sihltal mit dem sich mitunter wild gebärdenden Fluss. Doch mit der aufkommenden Industrialisierung wurde dessen Wasserkraft genutzt; es entstanden verschiedenen Textilfabriken, die jeweils über eigene Kanäle verfügten, welche das Wasser des Flusses umleiteten und nutzbar machten. In der Manegg wurde 1857 an der rechten Talflanke, in gebührender Distanz zum Flusslauf, quer zum Gefälle ein «Weizenhaus» errichtet. Von 1861 bis 1863 erfolgte die Erweiterung zum ➔

Die Spinnerei vermittelt zwischen den verschiedenen Teilen des Quartiers und steht am Ende der Haupterschliessungsachse von Greencity.

➔ Hauptbau der Keramikfabrik Schellersche Tonmühle. Hangseitig wurde entlang des Waldrands ein Kanal gegraben, für die Versorgung eines Wasserkraftwerks, das in diesen Bau integriert wurde. Kaum zehn Jahre später zog die Spinnerei Wollshofen ein. Sie veranlasste von 1883 bis 1884 die Vergrösserung des bereits stattlichen Gebäudes um drei Achsen in Richtung Westen zur Bahn hin. Dies gab ihm die endgültige Form und machte es damals zum grössten Industriebau im Sihltal.

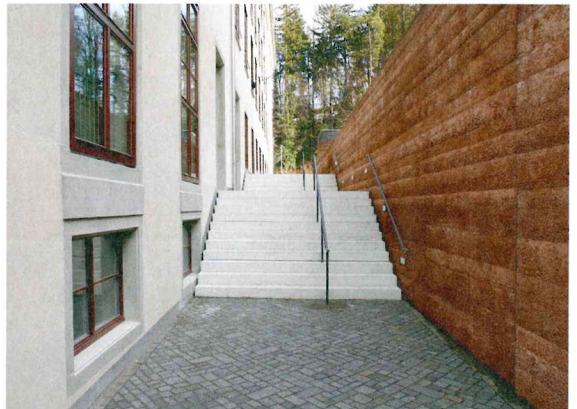
#### **Vom Zweckbau zum Monument**

Bereits in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts erhielt der markante Bau abermals eine neue Nutzung. Er wurde vom Unternehmen Sihl Papier übernommen und angepasst. Die Verkehrserschliessung der Manegg verbesserte sich mit der neuen Hauptstrasse nach Luzern und Zug, die durch das Sihltal gelegt wurde. Durch die Jahrzehnte liess sich zusätzliche Industriebetriebe nieder, ein Bauunternehmen richtete sein Magazin hier ein. Die Papierfabrik dehnte sich zwischen Bahn und Entlisberg in nördlicher Richtung aus. Über dem Areal verläuft in der Hangflanke seit 1966 die Autobahn A3 von Zürich nach Chur. Unmittelbar nördlich des Baus verzweigt sie sich mit der als Brückenwerk konzipierten Zufahrt des 2009 fertiggestellten Uetlibergtunnels.

Zwei Jahre vor der Eröffnung dieses Zürcher Autobahn-Ringfragments stellte die Sihl Papier ihre Produktion in der Manegg ein. Der Stadtrat stellte das ursprüngliche Fabrikgebäude, Spinnerei genannt, augenblicklich unter Schutz. Bereits 2000 hatte die Stadt Zürich zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die kooperative Entwicklungsplanung Manegg lanciert. Als gemeinsames Ziel wurde die qualitätsvolle und nachhaltige Umstrukturierung des ehemaligen Industriegebiets deklariert. Aufgrund der Nähe zu Zürichs Zentrum und der guten Verkehrserschliessung sprachen die Verantwortlichen dem Gebiet die Eignung für Dienstleistungen, Einkaufen und Freizeit und an den lärmgeschützten Lagen auch für Wohnen zu und sahen in der Manegg breits eine zukünftige Wohnbevölkerung von 1200 bis 1700 Personen und rund 5000 Arbeitsplätze.

In den von der Stadt Zürich 2009 publizierten «Grundsätzen für die Gebietsentwicklung» wird festgehalten, dass die Spinnerei als geschichtlicher Zeuge der industriellen Vergangenheit erhalten bleibt und ins neue Quartier integriert wird. Sie ist das einzige Gebäude der Manegg, dessen Fortbestand mit dieser Begründung garantiert wurde. Seine Rolle als Monument verdankt sie somit den politischen Entscheidungsinstanzen.

Nach einer Testplanung (2000) und einem überarbeiteten städtebaulichen Konzept (2008) erhielt das Gebäude für das neue Quartier definitiv eine Ankerfunktion: Der Spinnereiplatz zwischen der Bahnlinie und der westlichen Stirnfassade des Gebäudes soll als wichtigster Platz des Quartiers das historische Gebäude freispielen und bei der Haltestelle Manegg das neue Zentrum bilden. Da der Niveauübergang der Bahn bei der Haltestelle, der das einstige Industriegelände mit der Hauptstrasse jenseits der Gleise verband, zu erhalten war, konnte die einstige Fabrik ihre Portalfunktion behalten. Wobei sich die Rolle ➔





Der für den individuellen Motorfahrzeugverkehr gesperrte Niveauübergang der Bahn führt bei der Station direkt auf den Spinnereiplatz. Die Giebelfront der Spinnerei ist gewissermaßen die Visitenkarte von Greencity und prägt das Quartier.

# PHÖNIX UNIKAT # 40 GREENCITY, ZÜRICH

Die Lofts unter dem Dach der Spinnerei verfügen über Raumhöhen von bis zu acht Metern. Dachflächenfenster und Schieppgauben sorgen für eine stimmungsvolle Tageslichtversorgung.

➔ vom Portal zur Stadt, von der Hauptstrasse und der Bahn schon aus Distanz erkennbar, nun in eine zum Eingang des Quartiers verwandelte.

## Teil eines Ganzen

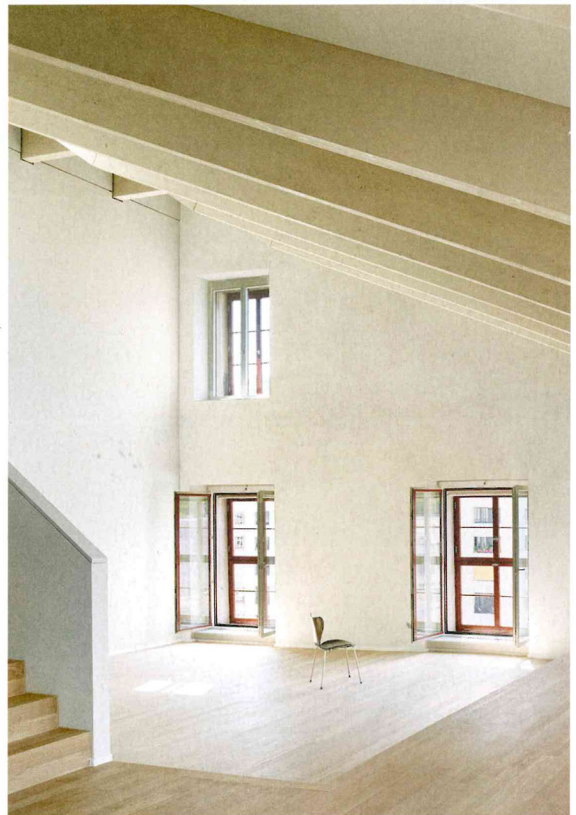
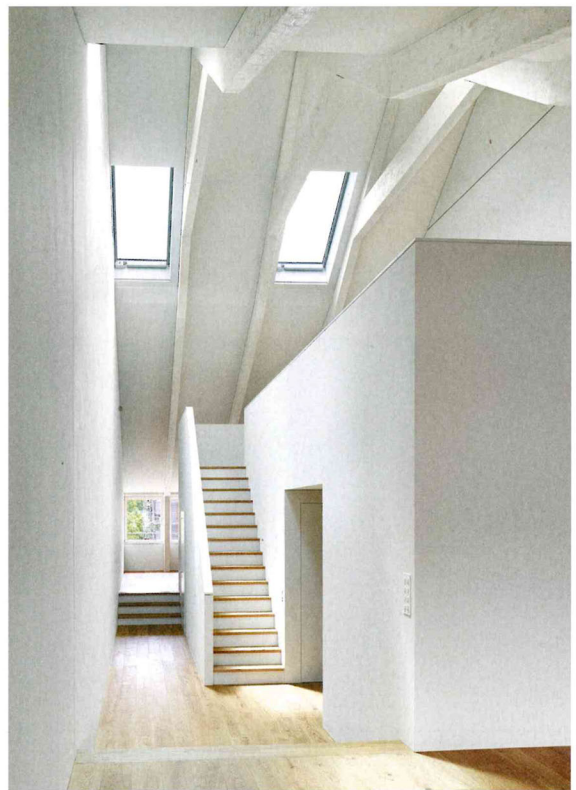
Das Grundstück der Papierfabrik wird seit 2001 von der Losinger Marazzi AG als Arealentwicklerin betreut. Neben dem Gelände zwischen der Bahnlinie und der Hangflanke gehört zu ihm auch eine längliche, schmale Parzelle auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise bei der Haltestelle Manegg. Das auf ihr errichtete Gebäude bildet gewissermassen den westlichen Abschluss des Spinnereiplatzes.

Basierend auf dem erwähnten städtebaulichen Konzept wurde das Quartier Greencity projektiert, mit dem ergänzenden Gestaltungsplan «GreenCity Zurich» (2013) und einem städtebaulichen Leitbild (2012) des Architekturbüros Diener & Diener Architekten, Basel, sowie Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich. Der Name Greencity symbolisiert die Naturnähe der Anlage. Er steht zudem für einen besonders schonenden Umgang mit Energie und Ressourcen. Für Wohnungsneubauten werden die Labels Minergie-P-Eco umgesetzt. Greencity orientiert sich an den Zielbestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Für das neue Quartier ist Wohnraum für 2000 Personen vorgesehen, es soll etwa 3000 Arbeitsplätze beherbergen.

Zwölf neue Grossvolumen und ein öffentliches Schulhaus gesellen sich zur Spinnerei; im südlichen Teil gruppieren sie sich im Bereich der Haltestelle 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 beginnt. Die Grundsteinlegung von Greencity erfolgte im September 2015, seit Sommer 2017 werden Wohnungen bezogen. Die Bebauung rund um den Spinnereiplatz ist erstellt, der nördliche Teil des Areals soll bis 2023 bezugsbereit sein.

Die Spinnerei ist nun in eine dichte Bebauung integriert und hat ihren Charakter als Solitär verloren. Der First ihres Satteldachs überragt noch leicht die Traufkante der achtgeschossigen Nachbargebäude. Gegen Norden begrenzen diese Volumen die erwähnte Erschliessungs- und Begegnungsachse. Eine Rampe führt vom Platzrand empor zum Kanal, zum Waldrand und zum Wanderweg, der diesem entlangführt. Auf der Südseite der Spinnerei entstand eine neue Terrasse, von der aus man auf den Spinnereiplatz hinabblicken kann. Das historische Gebäude ist dadurch nicht bloss ein Zeitzeuge und ein Identitätsmerkmal, es vermittelt zwischen den unterschiedlichen Teilen des Quartiers und stellt über den Kanal den Bezug zur Umgebung her.

Auch das Kraftwerk mit seinem Kanal besitzt eine Ankerfunktion. Es hätte gut zum Geencity-Konzept gepasst, wenn man seinen Strom für das Quartier hätte verwenden können. So war es ursprünglich auch geplant gewesen. Die 150-jährige Konzession des Kraftwerk Manegg wurde allerdings vom Kanton Zürich 2017 nicht mehr erneuert, mit einer «grünen Begründung»: Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt eine Revitalisierung der Sihl im Abschnitt Manegg. Deshalb ➔





In den oberen Geschossen wurden die Decken vollständig ersetzt. Die Oberflächen erinnern an die industriell-gewerbliche Vergangenheit. Die Eingangshalle erhielt einen repräsentativen Charakter.



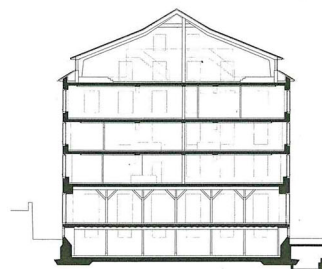
## Bautafel

Baubeherrschaft / TU  
Losinger Marazzi AG  
ZÜRICH

Architektur  
Zach + Zünd  
ZÜRICH

Bauingenieur  
Conzett Bronzini Partner  
CHUR

Landschaftsarchitektur  
Vogt Landschaftsarchitekten  
ZÜRICH



➔ darf für den Betrieb kein Wasser aus dem Fluss verwendet werden. Aktuell läuft über das Tiefbauamt der Stadt Zürich ein Offertenverfahren betreffend den Fabrikkanal. Denn die Stadt beabsichtigt, die Wasserrechtskanäle des Kraftwerks Manegg auch in Zukunft weiter zu betreiben. Damit will sie diverse «übergeordnete Ziele» verfolgen, darunter den Erhalt der Natur- und denkmalpflegerischen Werte. Im Rahmen des Projekts sollen auch Teile der Kraftwerkanlage ersetzt, instand gesetzt, aufgewertet oder ergänzt werden.

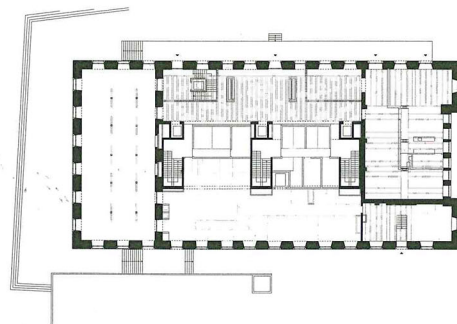
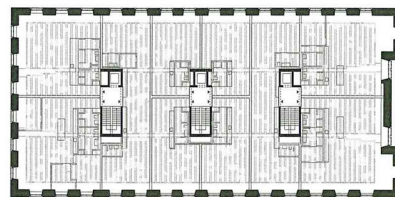
### Innere Transformation

Die aktuelle Nutzung der Spinnerei gliedert sich unauffällig in die Gesamtüberbauung ein. Sie dient nun als Wohnhaus. Für ihre Umwandlung in Lofts schrieb die Losinger Marazzi AG 2012 einen Wettbewerb aus. Er wurde vom Architekturbüro Zach + Zünd aus Zürich gewonnen. Als sich das Entwurfsteam des hellen Baukörpers mit seiner sechschiffigen Konstruktion und den vier Vollgeschossen annahm, stiess es auf eine Bausubstanz, welche durch die zerstörerische Wirkung von eindringendem Wasser stark beschädigt war. Während einiger Zeit musste die geschützte Substanz mit einem Stahlkorsett vor dem endgültigen Zerfall bewahrt werden. Dieser Zustand verlangte nach einem geordneten Rückbau mit umfassenden Sicherungsmassnahmen.

Im Zug der Sanierung und des Wiederaufbaus wurde die denkmalgeschützte Struktur in der Tradition der Wertschätzung von Vorgefundnenem und aktivem Weiterbauen wieder zu einem stolzen Gebäude, bei Erfüllung des Minergie-Standards. Eine neue Tragstruktur aus vorgespannten Längsträgern und darauf liegenden vorfabrizierten Rippendecken stabilisiert die über 150-jährigen Bruchsteinmauern, indem sie diese wieder belastet und ihnen damit ihre ursprüngliche Funktion wiedergibt. Erhalten sind Fragmente der unteren Geschosse sowie die gusseisernen Stützen im westlichen Teil. Vom industriellen Charme dieser Originalbauteile profitiert die öffentliche Nutzung in diesen Geschossen.

Heute sind im Volumen 16 Ecklofts (130 bis 170 Quadratmeter), acht Langlofts (137 bis 190 Quadratmeter), 16 Kleinlofts (71 bis 80 Quadratmeter), eine grosszügige Lobby mit Zugang zu allen drei Erschliessungskernen, eine stimmungsvolle Spinnerei-Lounge als Event-Location und ein hauseigenes Restaurant untergebracht. Die Lofts profitieren von grossen Raumhöhen und gewähren eine grosse Gestaltungsfreiheit. Die Neubauteile nehmen den Gewerbecharakter auf: Rohe Betonkerne, Träger und Rippendecken, Hartbeton- oder Dielenböden und der ungestrichene Kalkputz der mineralischen Innendämmung unterstützen in ihrer Materialität das angestrebte Ambiente. Im Dachgeschoss finden sich bis zu acht Meter hohe Räume, die bis unter den First reichen und über diskrete Schlepptgauben und Dachflächenfenster mit Tageslicht versorgt werden.

Die Fassaden mit der beeindruckenden Repetition gleichartiger, grosser Fenster, den Sandsteingewänden und dem naturfarbenen Kalkputz wurden denkmalgerecht instandgesetzt. Die historischen Vorfenster mit Sprossung betonen in ihrer Bündigkeit den kräftigen Baukörper, der sich in einem vollkommen veränderten Umfeld behauptet. ■



Auf ein Untergeschoss folgen vier Vollgeschosse und ein riesiger Dachraum. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Restaurant auch die grosszügige Eingangshalle.