



nueschdevelopment

GREENCITY ZAHLBARER WOHNRAUM

ZÜRICH, 26. NOV. 2015

GREENCITY ZÜRICH
SÜD

LOSINGER
MARAZZI

Von der Vision...



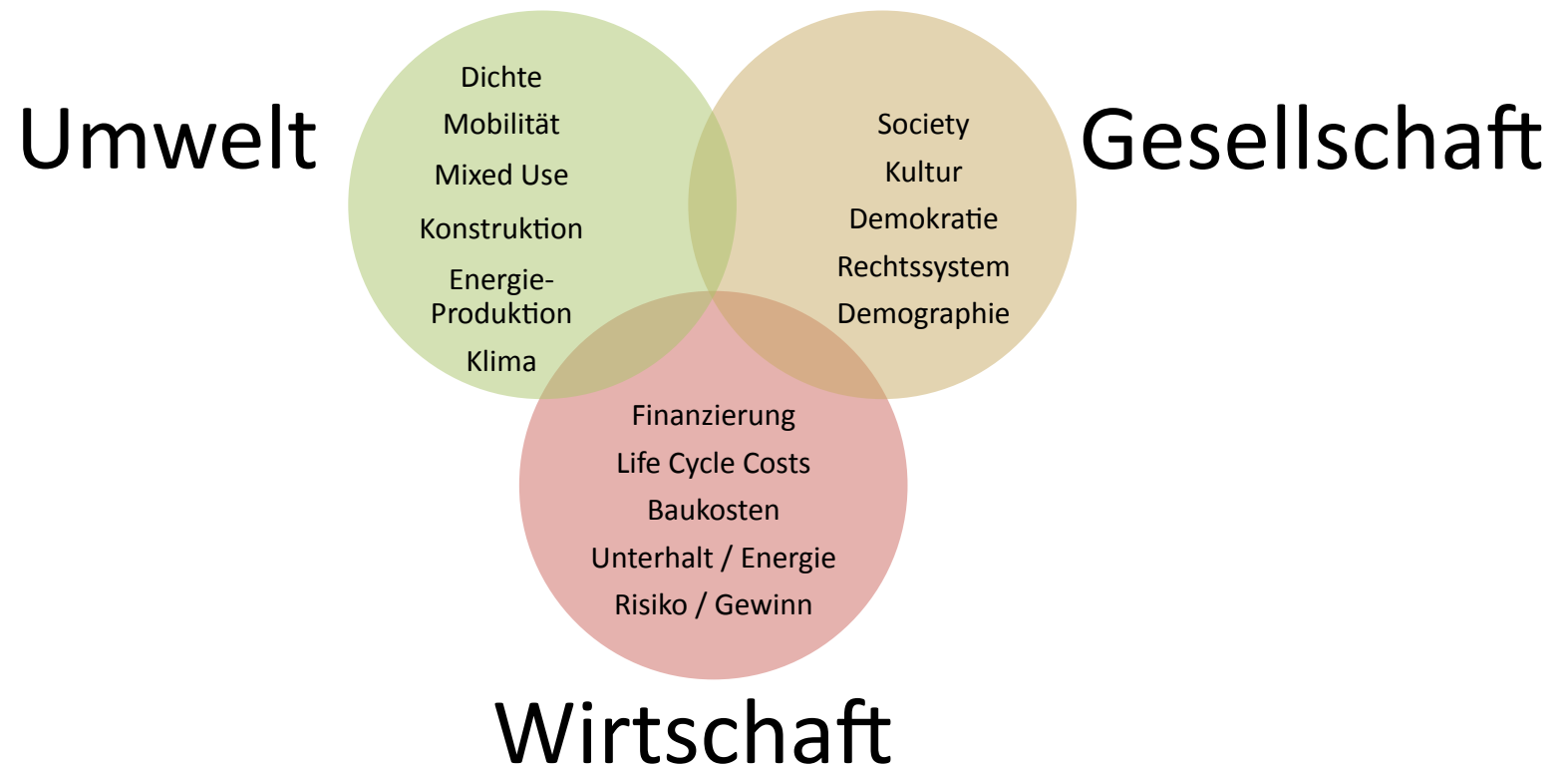
© Nüesch Development, 26. November 2015

...zur Wirklichkeit: Greencity.Zürich



© Nüesch Development, 26. November 2015

Die Vision: Nachhaltigkeit



Die Vision: 2000 Watt Gesellschaft

Die 2000-Watt-Gesellschaft wurde Ende der 1990er-Jahre als Vision entwickelt und ist inzwischen zum offiziellen Entwicklungsleitbild zahlreicher Schweizer Städte und Gemeinden, aber auch des Bundes und mehrere Kantone geworden. Die 2000-Watt-Gesellschaft wird damit zunehmend zur Zielvorgabe zahlreicher Bauprojekte.

Jahr		2005	SIA 2040 2050	2150	SIA 2040 Absenkfaktor 2050
Mittlere jährliche Leistung der gesamten Primärenergie	W pro Person	6'300	3'500	2'000	1.8
Mittlere jährliche Leistung der Primärenergie nicht erneuerbar (Fossil)	W pro Person	5'800	2'000	500	2.9
Jährliche Treibhausgasemissionen	t pro Person	8.6	2.0	1.0	4.3

Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft
Leitfaden und Fallbeispiele / Bundesamt für Energie / Schweizerische Genossenschaft

Die Vision: zahlbarer Wohnraum

13. Wirtschaftliche Eckwerte
Wirtschaftlichkeitsberechnung
 Verhältnis HNF/BGF = 0,80

Landpreiserwartung Grundigentümer, ø Fr./m²
 + Entwicklungsaufwand, -Risiko und -Gewinn
 + Anteil an "Infrastruktur Erschliessungskosten"

Total durchschnittlicher Endpreis Landpreis

Landkosten	
Erstellungskosten	
Erstellungskosten BKP 1-5, Minergie, exkl. Parkierung	10% 1)
Zuschlag Minergie P Eco	
Bauherrenleistungen (Finanzierung, etc.)	
Total Anlagekosten	
Mietzinsberechnung nach Kostenmietmodell	
Referenzzins	3,00%
Betriebsquote 90% der Erstellungskosten	3,25%
(Gebäudeversicherungswert)	
durchschnittliche Miete / Jahr je m ² HNF	104,0
4,5 Zi-Wohnung CHF/Monat exkl. NK	
Bruttomiete	

Die HNF umfasst die Geschäftsfläche GF nach SIA 416 exkl. Parkierung

1) der Zuschlag deutet die Standarderhöhung von Minergie zu Minergie P Eco / Weg zur 2000 Watt Gesellschaft

*BGF = Geschäftsfläche ohne Keller und Untergeschosse, inkl. Aussenwände, Balkone und Loggien werden nicht berücksichtigt

HNF = Definition gemäss SIA 416

pro m ² BGF	pro m ² HNF
1 200	600
640	320
350	175
2 190	1 095

Achtung!
 das muss das Minimum sein für den Wettbewerb
 (bei a=2)
 = 80% der BGF

pro m ² BGF	pro m ² HNF
1 095	1 369
2 695	3 369
2 450	3 063
245	306
160	200
3 850	4 938
3 760	4 738
	148
	99
	247
	2 138
	5,00%

inbl. NKST

Bruttomiete = 250 / m² ← 5%
 ≈ 5000,- → 100%

Landpreis = 16% von 5000 × 2,0 × 0,8 = 1280,-

GREENCITY – MASTERPLAN



- AREALGRÖSSE 8 HEKTAR
- GESAMTNUTZFLÄCHE 163'000 M2 GNF
- 13 GEBÄUDE, DAVON 8 WOHNGEBÄUDE
(740 WOHNUNGEN FÜR CA. 2'000
EINWOHNER)
- 55'000 M2 BÜROFLÄCHEN (CA. 3'000
ARBEITSPLÄTZE)
- EINKAUF, GASTRONOMIE, HOTEL,
SCHULE
- ENTWICKLUNG WESTLICHE MANEGG
MIT
BÜRO- UND WOHNBAUPROJEKTEN

GRENCITY – MASTERPLAN

NUTZFLÄCHE:

- WOHNUNGEN 85'400 M2 (52% DER GNF)
- BÜROS 55'000 M2 (34% DER GNF)
- HOTEL 10'000 M2 (6% DER GNF)
- RETAIL 6'600 M2 (4% DER GNF)
- SCHULE 6'000 M2 (4% DER GNF)





EIN NACHHALTIGES KONZEPT

MIT DEM SPINNEREIGEBÄUDE, DEM ANGRENZENDEN TUCHMACHERKANAL UND DEM DIREKT ANGRENZENDEN WASSERTURM WERDEN ZEUGEN DER INDUSTRIELLEN VERGANGENHEIT DES QUARTIERS IN EIN NACHHALTIGES KONZEPT INTEGRIERT.

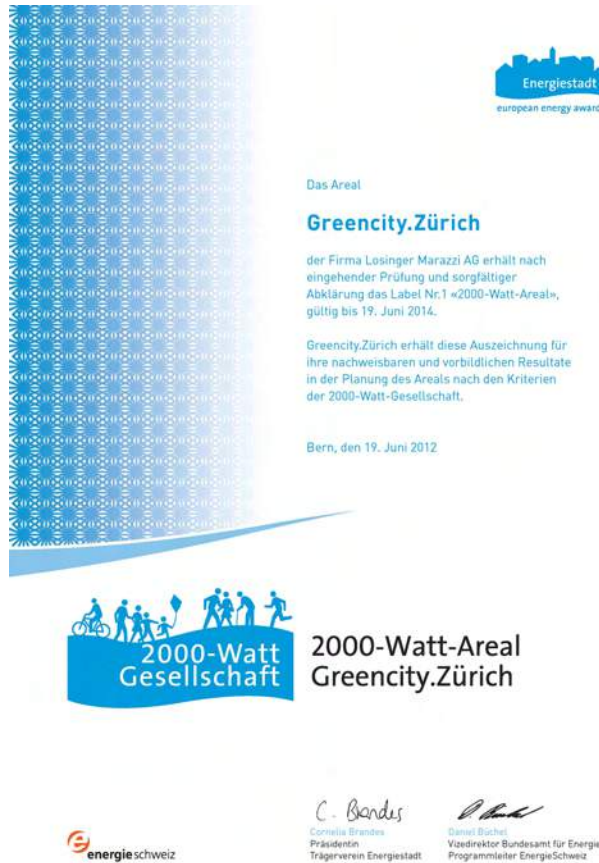
ZIEL DIESER ENTWICKLUNG IST ES, **DAS AREAL VON EINER INDUSTRIEZONE IN EIN ATTRAKTIVES MISCHNUTZUNGSQUARTIER ZU ÜBERFÜHREN.**



QUALITATIVE UMSTRUKTURIERUNG DES AREALS ZUM NACHHALTIGEN QUARTIER

DIE ERSTEN SCHRITTE:

- 2002** WURDE DIE KOOPERATIVE ENTWICKLUNGSPLANUNG MANEGG GEMEINSAM MIT DEN EIGENTÜMERN UND DER STADT ZÜRICH ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN.
- 2011** WURDEN DER QUARTIERPLAN UND DER PRIVATE GESTALTUNGSPLAN IN KRAFT GESETZT.
- 2013** WURDE DER ERGÄNZENDE GESTALTUNGSPLAN DURCH DEN STADTRAT ZÜRICH BESTÄTIGT.
- 2014** TRAFEN DIE ERSTEN BAUBEWILLIGUNGEN FÜR DEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU UND DIE BÜROGEBÄUDE EIN.



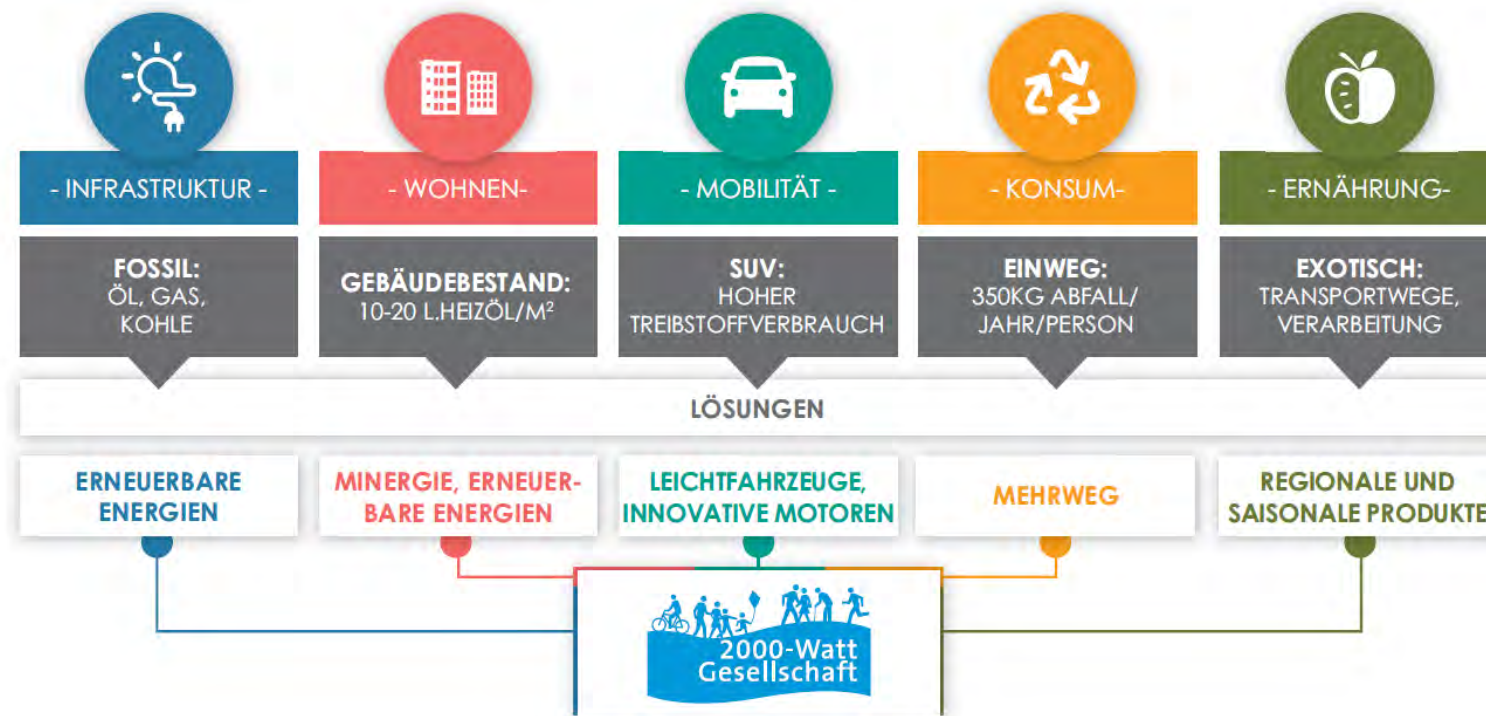
SCHWEIZWEIT ERSTES ZERTIFIZIERTES 2000-WATT-AREAL

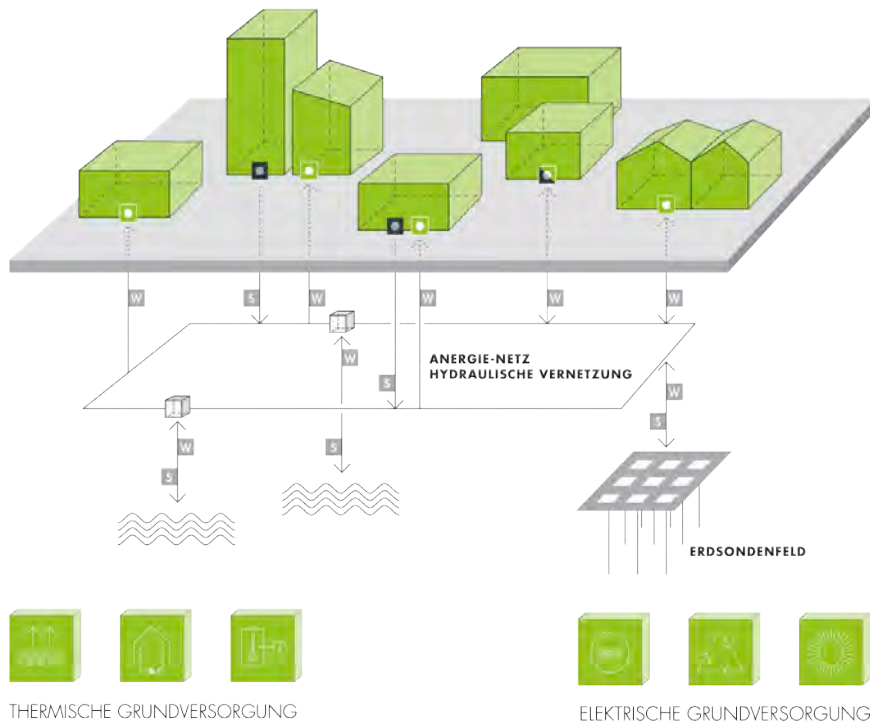
— NACHHALTIGER UMGANG MIT RESSOURCEN FÜR DIE ERSTELLUNG DER GEBÄUDE, DEREN BETRIEB UND ERNEUERUNG SOWIE DIE DURCH DEN BETRIEB VERURSACHTE MOBILITÄT

— ZIEL: MITTELS ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARER ENERGIEN DEN GESAMTEN ENERGIEVERBRAUCH BIS 2150 UM DAS DREIFACHE UND DIE EMISSIONEN VON TREIBHAUSGASEN UM DAS ACHTFACHE ZU REDUZIEREN.

- BUNDESPROGRAMM ENERGIESCHWEIZ
- BUNDESAMT FÜR ENERGIE (BFE)

DAS KONZEPT DER 2000-WATT-GESELLSCHAFT





ANERGIENETZ & SMARTGRID

ANERGIENETZ

INNOVATIVE VERNETZUNG ALLER GEBÄUDE IN EINEM ANERGIENETZ FÜR HEIZUNG, WARMWASSER UND KÄLTE:

- 41% GRUNDWASSER
- 59% ERDSONDEN

SMARTGRID

- VERNETZUNG VON ENERGIEANGEBOT UND -VERBRAUCH
- MESSUNG UND VISUALISIERUNG DES VERBRAUCHS



3 SÄULEN DER NACHHALTIGKEIT

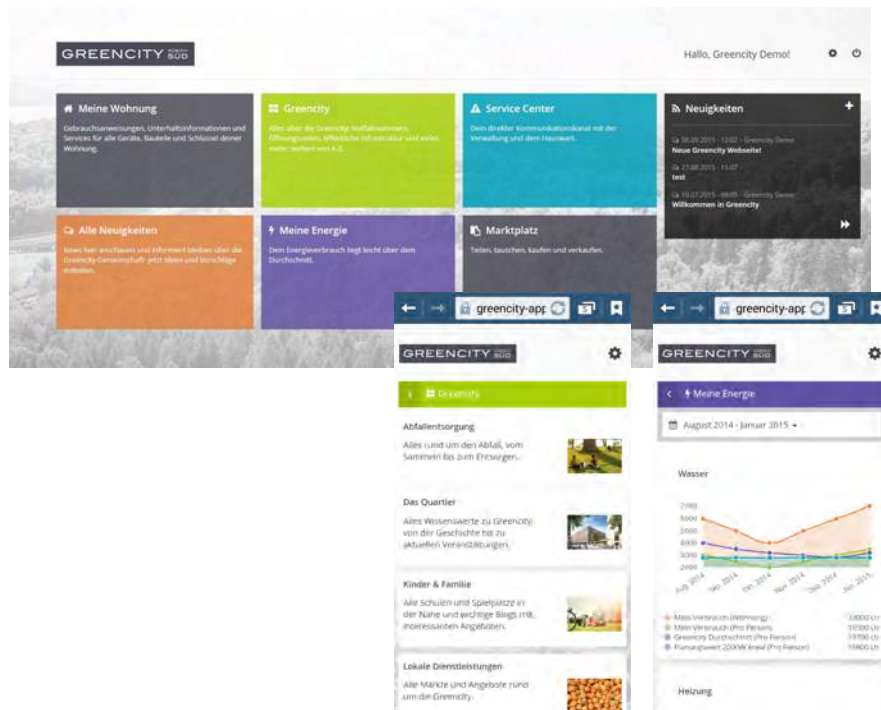
2. GESELLSCHAFTLICHE SOLIDARITÄT

- SOZIALE UND GENERATIONENÜBERGREIFENDE DURCHMISCHUNG
- 3 BAUFELDER FÜR BAUGENOSSENSCHAFTEN
- WOHNUNGEN FÜR SINGLES, PAARE, FAMILIEN UND SENIOREN

3. WIRTSCHAFTLICHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

- WOHNRÄUME, DIENSTLEISTUNGEN, KOMMERZ, GASTRONOMIE & SONDERFLÄCHEN
- KÜNFTIGE MIETER WERDEN FRÜH IN DEN ENTWICKLUNGSPROZESS MIT EINGEBUNDEN
- MARKTKONFORME INVESTITIONSANLAGEN

EINE APP FÜR DIE ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER DES QUARTIERS

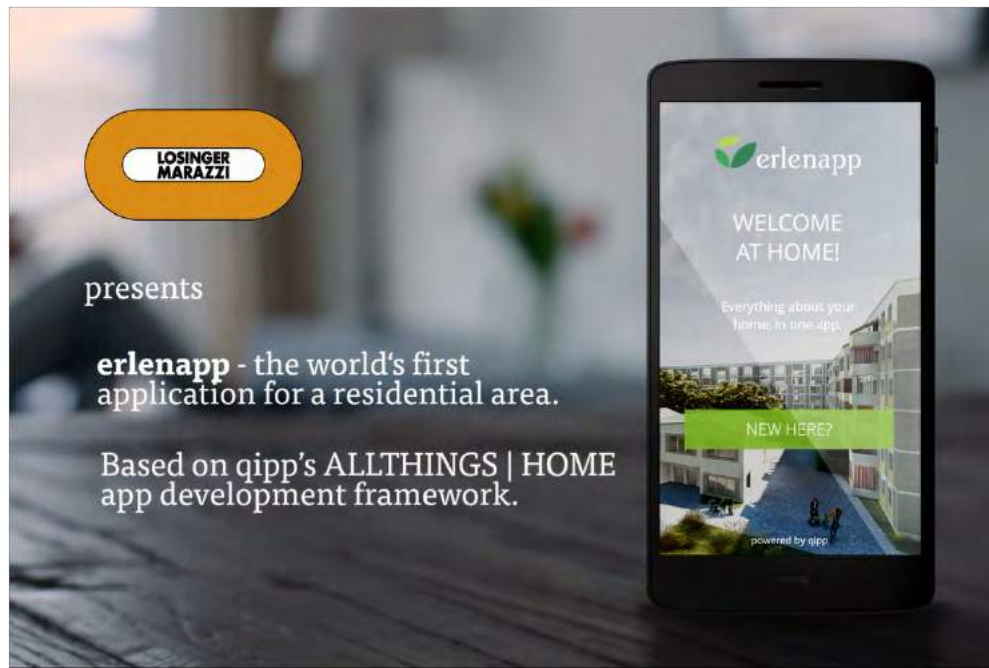


- KOSTENLOSE APP FÜR SMARTPHONES, TABLETS UND COMPUTER, DIE GEMEINSAM LOSINGER MARAZZI UND QIPP, EIN SPIN-OFF DER ETH ZÜRICH, ENTWICKELT WURDE.

- ENTHÄLT PRAKTISCHE INFORMATIONEN ÜBER DEN LEBENSRAUM, DIE WOHNUNG, DAS QUARTIER SOWIE DEN ENERGIEVERBRAUCH UND BIETET DEN EINWOHNERN MÖGLICHKEITEN FÜR BEGEGNUNG UND AUSTAUSCH.

- ERSTE UMSETZUNG AUF ERLERMATT WEST (BASEL)
- GEWINNER DES MOBILE WORLD CONGRESS/ IOT/ M2M INNOVATION WORLD CUP FÜR CONNECTED HOMES

EINE APP FÜR DIE ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER DES QUARTIERS



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a facade with horizontal wooden slats and large windows. In the foreground, there is a lush green courtyard with a gravel path, several trees, and people walking and sitting on benches. The scene is framed by large trees on the left and right sides. The sky is blue with light clouds.

*IN DER CITY ZUHAUSE, IM GRÜNEN
DAHEIM.*



BAUFELD B1 NORD / EIGENTUMSWOHNUNGEN WOLO

- PETER MÄRKLI ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 139 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2,5 BIS 5,5 ZIMMER-WOHNUNGEN (CA. 70 BIS 140 M²)
- QUARTIERSLADEN UND GEWERBE IM ERDGESCHOSS
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG



BAUFELD B1 SÜD / EIGENTUMSWOHNUNGEN

- STEIB & GESCHWENTNER ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 116 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG





BAUFELD B2 / EIGENTUMSWOHNUNGEN SPINNEREI'

- ZACH & ZÜND ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 38 LOFT-EIGENTUMSWOHNUNGEN
- RESTAURANT IM ERDGESCHOSS & CAFE
- ERNEUERUNG GEBÄUDE IM MINERGIE-STANDARD
(FASSADE UNTER DENKMALSCHUTZ)



BAUFELD A1 (GENOSSENSCHAFTEN HOFGARTEN / WOGENO)

- EM2N ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 86 WOHNUNGEN
- GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS
- DACHTERRASSE MIT 570 M2 NUTZFLÄCHE
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG





BAUFELD B3 NORD

- DIENER & DIENER ARCHITEKTEN BASEL
- 60 ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN
- GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG



BAUFELD B3 SÜD (GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN)

- ADRIAN STREICH ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 44 WOHNEINHEITEN
- MEHRHEITLICH 4,5 UND 5,5 ZIMMER-WOHNUNGEN
- GEWERBEFLÄCHEN FÜR GASTRONUTZUNG
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG





BAUFELD B4 NORD

- DIENER & DIENER ARCHITEKTEN BASEL
- 144 MIETWOHNUNGEN
- ATELIERWOHNUNGEN UND GEWERBEFLÄCHEN IM EG



BAUFELD B4 SÜD (GENOSSENSCHAFTEN GBMZ & STIFTUNG WOHNUNGEN FÜR KINDERREICHE FAMILIEN)

- ZITA COTTI ARCHITEKTEN ZÜRICH
- 105 WOHNUNGEN
- GEWERBEFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS
- KINDERTAGESSTÄTTE IM EG INKL. SPIELPLÄTZE
- MINERGIE-P-ECO ZERTIFIZIERUNG



GRENCITY – 1. ETAPPE FERTIGSTELLUNG 2017



GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN
START 2015
FERTIGSTELLUNG 2017

GRENCITY – 2. ETAPPE FERTIGSTELLUNG 2017



GRENCITY – 3. ETAPPE FERTIGSTELLUNG 2018



GRENCITY – 4. ETAPPE FERTIGSTELLUNG 2019



VERGÉ
START 2017
FERTIGSTELLUNG 2019

3* HOTEL
START 2017
FERTIGSTELLUNG 2019

GRENCITY – 5. ETAPPE FERTIGSTELLUNG 2020



VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT.

WWW.GREENCITY.CH

NIEDERLASSUNG

Losinger Marazzi AG
Hardturmstrasse 11
CH-8005 Zürich
zurich@losinger-marazzi.ch

BAUBÜRO

Baubüro Greencity
Spindelstrasse 2
CH-8041 Zürich
greencity@losinger-marazzi.ch



GREENCITY ZÜRICH
SÜD

