

Ein verkleinertes Schulhausprojekt
sorgt in Effretikon für Freude *Seite 16*

Markus Kägis Post nach Rheinau
und ins Jenseits *Seite 16*

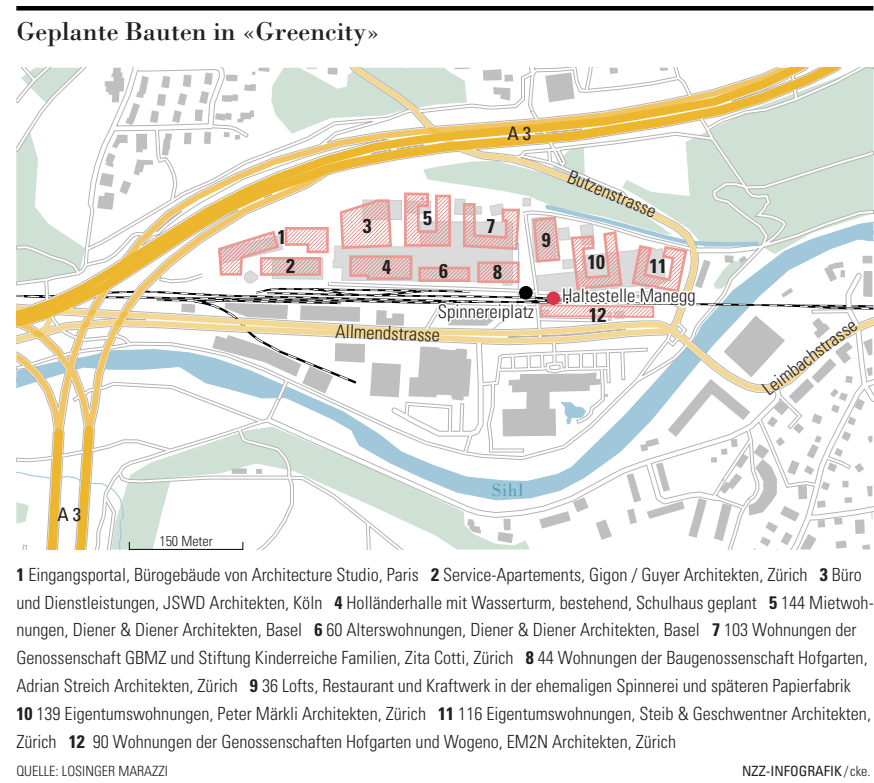
Ansturm auf Geburtenabteilungen
im Kanton Zürich *Seite 17*

Esben & the Witch am Donnerstag
in der Roten Fabrik *Seite 19*



Das Bürogebäude des Architecture Studio aus Paris ist ein Erkennungszeichen des neuen Gebiets.

VISUALISIERUNG ARCHITECTURE STUDIO, PARIS



Die 2000-Watt-Insel

In Zürichs Süden entsteht ein Stadtteil, der neue Massstäbe für künftiges Bauen setzen dürfte

«Greencity» klingt nach einer Worthülse gewiefter Immobilienmakler. Doch was auf dem Sihl-Manegg-Areal in Zürich entsteht, ist Beweis dafür, dass der Begriff Nachhaltigkeit in der Branche angekommen ist – zumindest bei den Vorreitern.

Irène Troxler

Wenn die Stadt Zürich von einem Leuchtturm spricht, so weiss man: Es wird teuer. Nicht so beim Projekt Greencity: Hier ist nicht die Stadt am Entwickeln und Bauen; es ist der Totalunternehmer Losinger Marazzi, der auf dem Sihl-Manegg-Areal die Vision einer 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen will. Steuergelder fliessen keine. Im Januar wurden beim Zürcher Hochbauamt die ersten Baugesuche eingereicht.

S-Bahn und Elektroautos

Ein Glücksfall bei diesem Areal, das am Rand von Wollishofen wie eine Insel zwischen der Sihl und der Autobahn nach Chur liegt, ist sein S-Bahn-Anschluss. Ohne diesen wäre es wohl schwierig geworden, das ehrgeizige Umweltziel punkto Verkehr zu erfüllen. So aber genügen laut Jürgen Friedrichs, dem Leiter Immobilienentwicklung Zürich bei Losinger Marazzi, 0,7 Parkplätze pro Wohnung, wobei ein Zehntel

davon für Elektroautos und etliche für Mobility-Fahrzeuge reserviert sind. Auch E-Bikes sollen den künftigen Bewohnern zur Miete angeboten werden.

Die S-Bahn-Haltestelle liegt mitten im Areal und soll mit einem grosszügigen Vorplatz und dem ehemaligen Spinnereigebäude zum Herz des neuen Stadtviertels werden. Basierend auf einem städtebaulichen Konzept des Architekten Roger Diener arbeiten in der Manegg renommierte Architekturbüros: Diener & Diener (Basel), Gigon Guyer, Peter Märkli, EM2N, Steib & Geschwentner, Adrian Streich (alle Zürich) oder das Architecture Studio (Paris). Im Herbst 2012 wurde Greencity von Energiestadt Schweiz als schweizweit erstes «2000-Watt-Areal» zertifiziert. Dieses Label schreibt Rahmenbedingungen für die Erstellung von Gebäuden und deren Betrieb sowie eine

umweltfreundliche Mobilität vor. Das Zertifikat gilt vorerst bis im Sommer 2014; dann muss es erneuert werden.

Altes Kraftwerk revitalisiert

Nicht nur die Gebäudehüllen müssen hohe energetische Standards erfüllen. Einen Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs leistet auch ein sogenanntes Smart Grid, ein Netz, das im ganzen Stadtteil die Stromflüsse misst. So können beispielsweise die Batterien der Elektroautos dann geladen werden, wenn das Netz nicht voll ausgelastet ist, und sie können gar als Stromspeicher genutzt werden. Das kleine Wasserkraftwerk, das früher die Papierfabrik mit Strom versorgte, wird neu einen grossen Teil des Energiebedarfs der rund 1700 Einwohner und 3000 Arbeitsplätze decken. Etwa 80 Prozent

Farbige Industriegeschichte

tox. · Auf dem Sihl-Manegg-Areal erinnert ein mächtiger Fabrikbau, dessen Wände heute mit metallenen Stützen gesichert werden müssen, an die industrielle Vergangenheit des Gebiets. Auffällig sind die mit eigenen Giebeln versehenen und gegenüber der Fassade vorgezogenen Eckpartien des Baus, der unter Denkmalschutz steht. Er geht zurück auf ein Weizenhaus von 1857. Im Jahr 1861 wurde das Gebäude zu einer Keramikfabrik, der «Schellerschen Ton-

mühle», erweitert. 1875 eröffnete Karl Ziegler darin eine Spinnerei, und 1904 übernahm die «Sihl Papier» die Fabrik. Sie stellte ihre Produktion an diesem Standort im Jahr 2007 ein. Das Wasserkraftwerk im untersten Stockwerk, das durch einen extra angelegten Sihlkanal gespeist wird, ist noch betriebstüchtig und wird künftig die Greencity mit Ökostrom versorgen. In den alten Mauern soll es künftig ausserdem ein Restaurant und Lofts geben.

werden aus Wasserkraft, Erdwärme und Photovoltaik stammen; für den Rest will man laut Friedrichs zertifizierten Ökostrom beziehen.

Damit der etwas isoliert gelegene neue Stadtteil keine Schlafstadt wird, was die Vermarktung der Wohnungen erschweren würde, haben die Planer auf eine gute soziale Durchmischung geachtet. Neben Eigentumswohnungen entstehen auch Genossenschaftssiedlungen, unter anderen eine für kinderreiche Familien. Dies sowie eine Krippe sollen für Leben im dicht gebauten Stadtteil sorgen, dessen Innenraum autofrei bleibt. Auch für eine Schule ist ein Grundstück reserviert. Aus den Fehlern bei der Planung von Neu-Oerlikon versucht man zu lernen. Dort wirkte das Neubauquartier lange ausgestorben und steril. In der Manegg sind in allen Erdgeschossen überhohe Räume geplant, in die nach Möglichkeit Läden oder Gewerbebetriebe einziehen sollen. Greencity umfasst gut die Hälfte des gesamten Sihl-Manegg-Areals. Auf der anderen Seite der Bahnlinie ist der Grundbesitz zersplittert, und die Zukunftspläne sind noch nicht so weit fortgeschritten.

Labor für neue Technologien

Engagiert sich Losinger Marazzi nur aus edlen ethischen Motiven für die Zukunft des Planeten? Natürlich nicht. Ein Immobilienentwickler will primär Geld verdienen. «Das Projekt ist für uns eine

Art Think-Tank und ein Labor, in dem wir neue Technologien vernetzt erproben», sagt Friedrichs. Nach diesem Know-how werde in Zukunft eine immer stärkere Nachfrage bestehen, ist er überzeugt. Greencity sei eine Gelegenheit, sich gegenüber anderen Unternehmen in eine gute Position zu bringen. Allerdings ist auch ihm klar: Die ökologische Vorbildlichkeit steht und fällt mit den Bewohnern und den Firmen, die dort einziehen. Da Losinger Marazzi sowohl die Wohn- als auch die Bürobauten verkaufen will, muss das Unternehmen die ambitionierten energetischen Verpflichtungen weitergeben. Dazu wolle man rechtzeitig eine geeignete Trägerschaft aufbauen, sagt Friedrichs.

Da die Wohnungen für Zürcher Verhältnisse eher günstig sein dürften, macht man sich über deren Absatz wenig Gedanken. Auf dem Zürcher Büromarkt hingegen herrschen gegenwärtig Leerstände. Friedrichs ist dennoch optimistisch. Für viele Unternehmen sei der Standort gerade wegen des ökologischen Pioniercharakters interessant, ist er überzeugt. Da für Bürogebäude auch ausländische Käufer infrage kommen, baut man diese im strengsten amerikanischen LEED-Platin-Standard, der international bekannt ist. Für Wohnbauten, die wegen der Lex Koller in Schweizer Hand bleiben werden, gilt das Minergie-P-ECO-Label. Nur beim ehemaligen Fabrikgebäude, das Lofts und ein Restaurant beherbergen soll, muss Minergie genügen.

Zürich fällt im nationalen Steuerwettbewerb weiter zurück

Laut Steuerbelastungsmonitor befindet sich der Wirtschaftskanton bei den Unternehmenssteuern nur noch auf Platz 21

International steht Zürich als Wirtschaftsstandort nach wie vor gut da, im nationalen Wettbewerb hat der Kanton aber weiter an Boden verloren. Dies zeigt der jährliche Steuerbelastungsmonitor.

Christina Neuhaus

Seit Jahren erstellt das Wirtschaftsforschungsinstitut BAK Basel Economics im Auftrag des Zürcher Regierungsrats einen Steuerbelastungsmonitor. Noch 2006 war die Steuerbelastung in Zürich laut BAK-Index unterdurchschnittlich (92,7 Prozent); seither hat der Wirtschaftskanton kontinuierlich an Boden verloren: Im Jahr 2011 belegte Zürich im Gesamtindex der Einkommensbe-

lastung von natürlichen Personen den 16. Platz. Gegenüber dem Vorjahr ist Zürich um zwei Plätze zurückgefallen.

Ernüchterndes Resultat

Noch ernüchternder fällt der Blick auf die Unternehmenssteuern aus: Auch in diesem Bereich ist Zürich im Ranking der 26 Kantone um zwei Plätze zurückgefallen und liegt nun nur noch auf Platz 21. Grund für die Verschlechterung ist vor allem die Unbeweglichkeit in Zürich, während andere Kantone aktiv wurden. So haben etwa Genf, Nidwalden und Neuenburg ihre Ansätze gesenkt. Sehr gut schneidet der Kanton Zürich allerdings bei den mittleren und hohen Einkommen und Vermögen ab. Bei den tiefen und sehr hohen Einkommen weist er eine hohe Steuerbelastung auf, ebenso bei den sehr hohen Ver-

mögen. Dem Handlungsbedarf im Bereich der Steuerbelastung für Personen mit sehr hohen oder sehr tiefen Einkommen hatte der Regierungsrat eigentlich mit dem im Kantonsrat angenommenen Steuerpaket Rechnung tragen wollen. An der Urne wurde die Revision des Steuergesetzes jedoch knapp abgelehnt. Eine Verbesserung der Situation erhofft sich der Regierungsrat durch den Ausgleich der kalten Progression, der sich positiv auf die Belastung der niedrigen bis mittelhohen Einkommen auswirken dürfte. Wie stark sich die Entlastung im nationalen Ranking niederschlägt, hängt aber im Wesentlichen von den Aktivitäten der anderen Kantone ab. Insgesamt positioniert sich der Kanton Zürich national im hinteren Mittelfeld. Verglichen mit den beiden Schweizer Konkurrenten Basel und Genf steht Zürich aber

immer noch gut da; auch behauptet sich der Standort im westeuropäischen Umfeld bestens. Während tiefe Steuersätze für kleinere und periphere Kantone oft den einzigen Standortvorteil darstellen, ist es grossen Kantonen wie Zürich nicht möglich, ihre Steuersätze in ähnlichem Ausmass zu senken. Der Steuerwettbewerb zwischen den unterschiedlichen grossen Gebietskörperschaften ist daher zwangsläufig ein asymmetrischer. Kompensiert wird der Nachteil der höheren Steuersätze in grösseren Kantonen zumindest teilweise durch andere Standortvorteile wie etwa Agglomerations-Effekte.

Das mit dem Ranking beauftragte Wirtschaftsforschungsinstitut hat denn auch ein paar tröstliche Worte für seinen Auftraggeber parat: Der kantonale Steuerwettbewerb sei für die juristischen Personen nicht ausschlaggebend,

steht im Bericht. Wichtiger sei der internationale Kontext, und hier positioniere sich Zürich nach wie vor sehr gut. Auch könne der Wirtschaftsstandort bezüglich nationaler und internationaler Erreichbarkeit, der Verfügbarkeit von Arbeitskräften sowie der Grösse und Spezialisierung von Zuliefer- und Kundenmärkten ganz vorne mithalten.

Nicht nur Steuern zählen

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Diskussion in Zürich nicht alleine auf die Steuerbelastung verengt werden dürfe, zumal die Steuerbelastung für Unternehmen im internationalen Kontext relativ gering sei. Umgekehrt dürfe die Steuerbelastung aber auch nicht ausgeblendet werden, sei sie doch eines der wichtigsten Kriterien für einen Standortentscheid.