

Sihl-Manegg

GreenCity.

Eine gemeinsame Entwicklung von Marazzi AG und Nüesch Development AG

Forum/Energie/Zürich - 6. April 2010

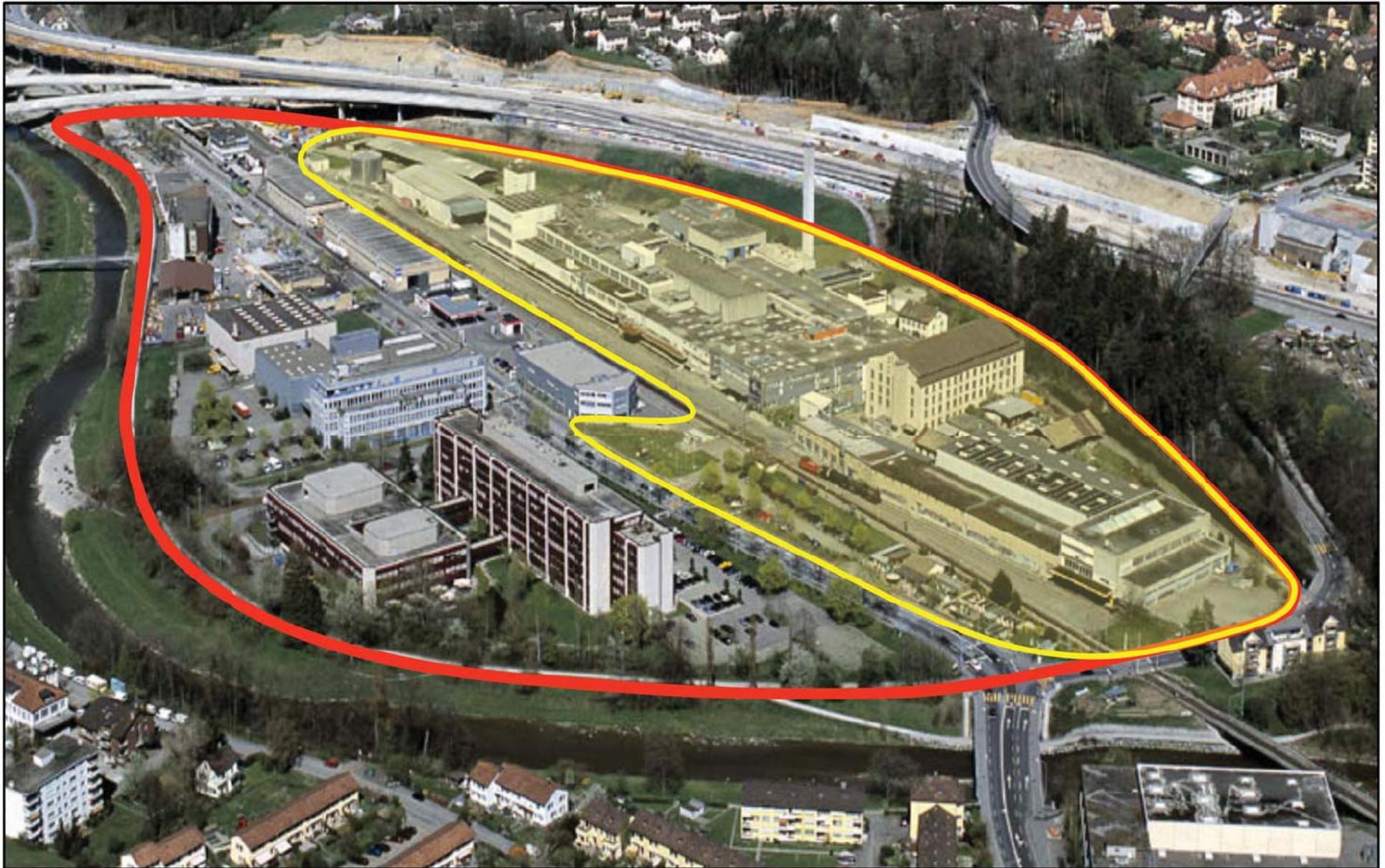
**Florian Jennewein
Nüesch Development, Zürich**





Miesch Development März 2010

Ausgangslage: Industriebrache am Zürcher Stadtrand



Ausgangslage: Industriebrache am Zürcher Stadtrand



Ausgangslage: Industriebrache am Zürcher Stadtrand



Ausgangslage: Industriebrache am Zürcher Stadtrand



Nüesch Development, März 2010



Nachhaltige Quartierentwicklung

“Industriebrache nachhaltig entwickeln”

Nachhaltige Quartierentwicklung

“Industriebranche nachhaltig entwickeln”

Warum machen das Projektentwickler?

Projektentwicklung und Nachhaltigkeit?

„Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, Arbeitsplatz schaffende und sichernde sowie gesamtwirtschaftlich **sozial- und umweltverträgliche** Immobilienobjekte geschaffen und **dauerhaft rentabel** genutzt werden können.

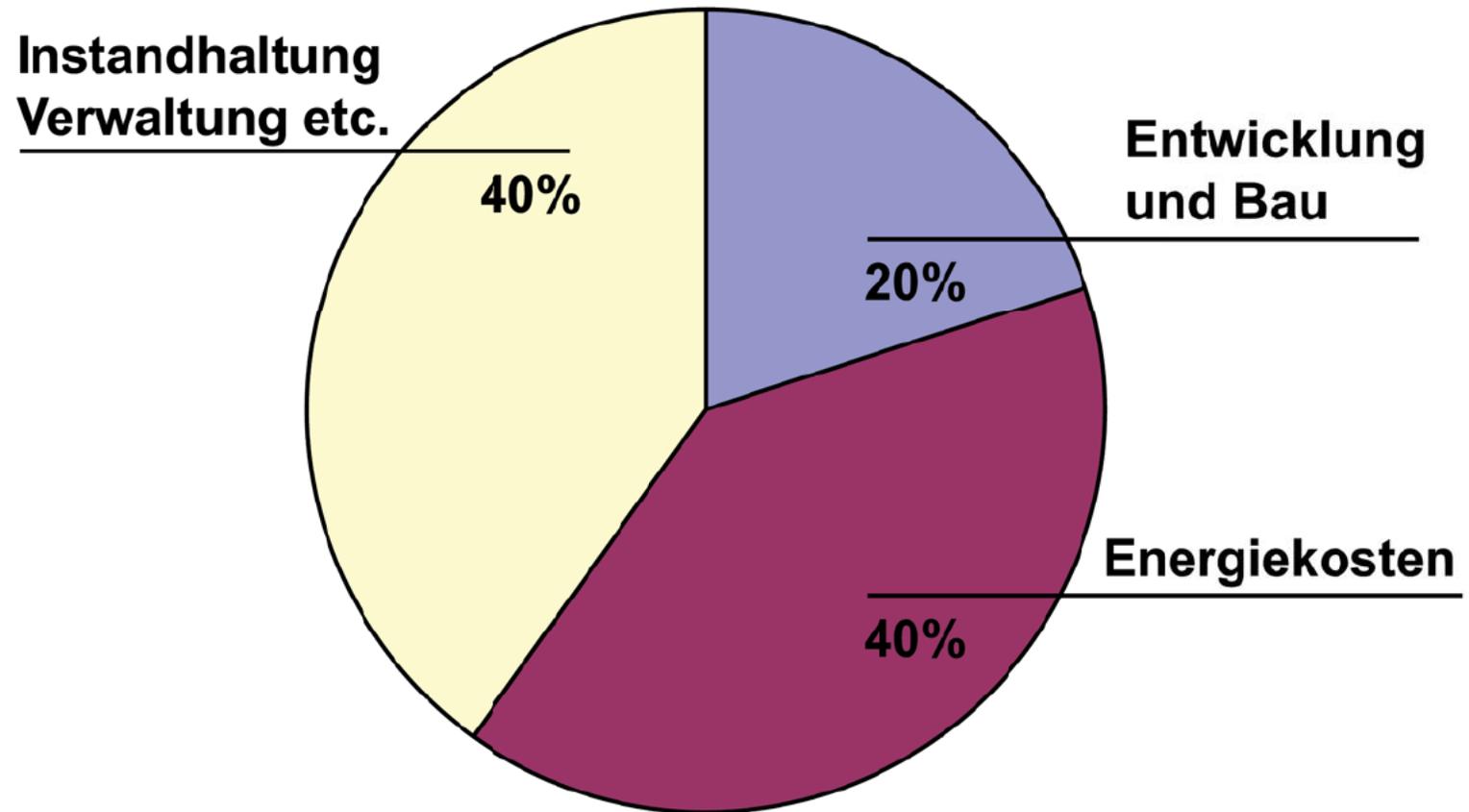
(C. Diederichs: Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute)

ökonomischen Nachhaltigkeit?

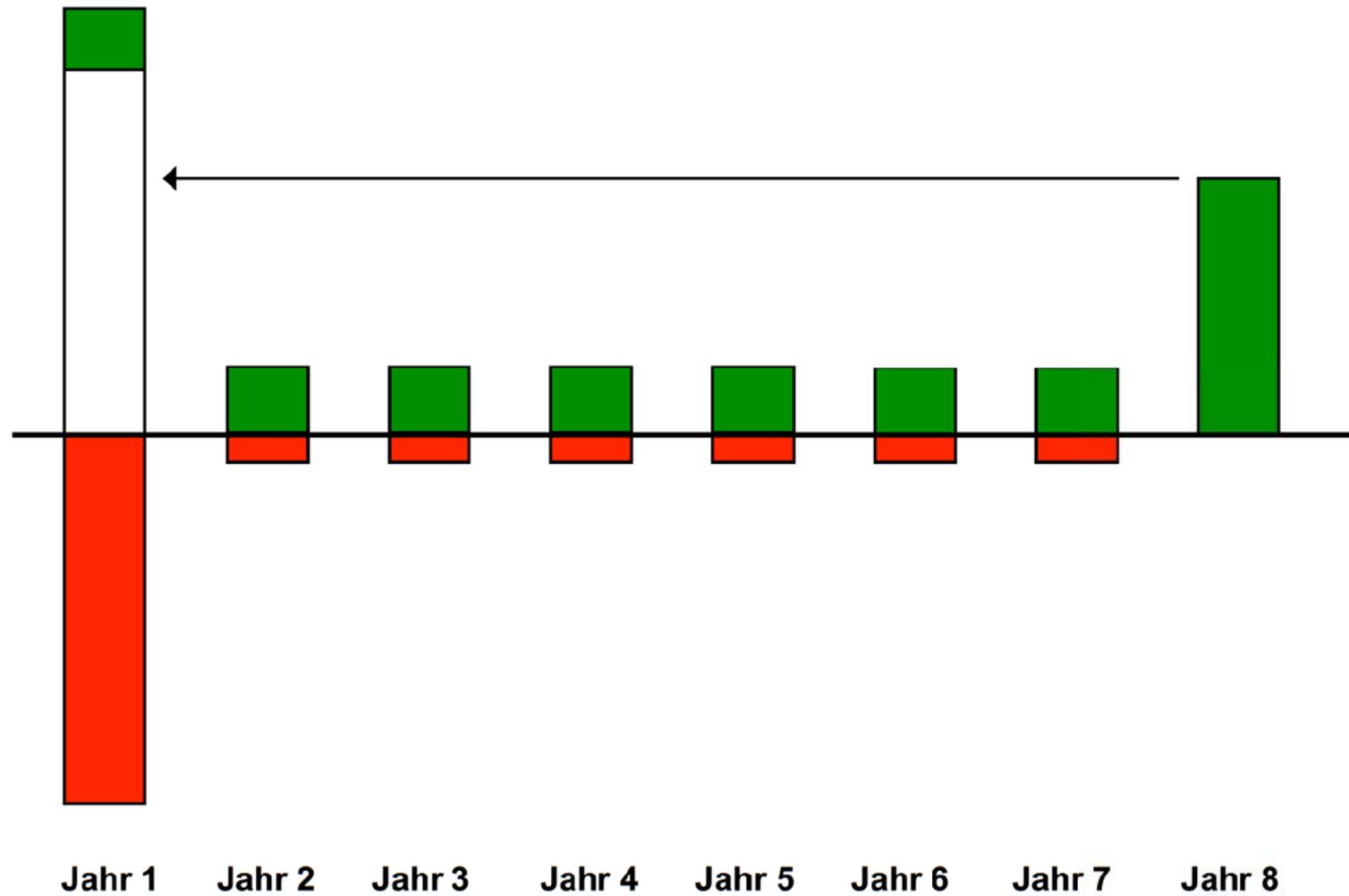
„Not only are green buildings good for the environment, provide healthier places to live and more productive places to work, they can command higher rents and prices, attract tenants more quickly, reduce tenant turnover and cost less to operate and maintain.”

(Chris Corps: Green Value report. published by RICS 2005)

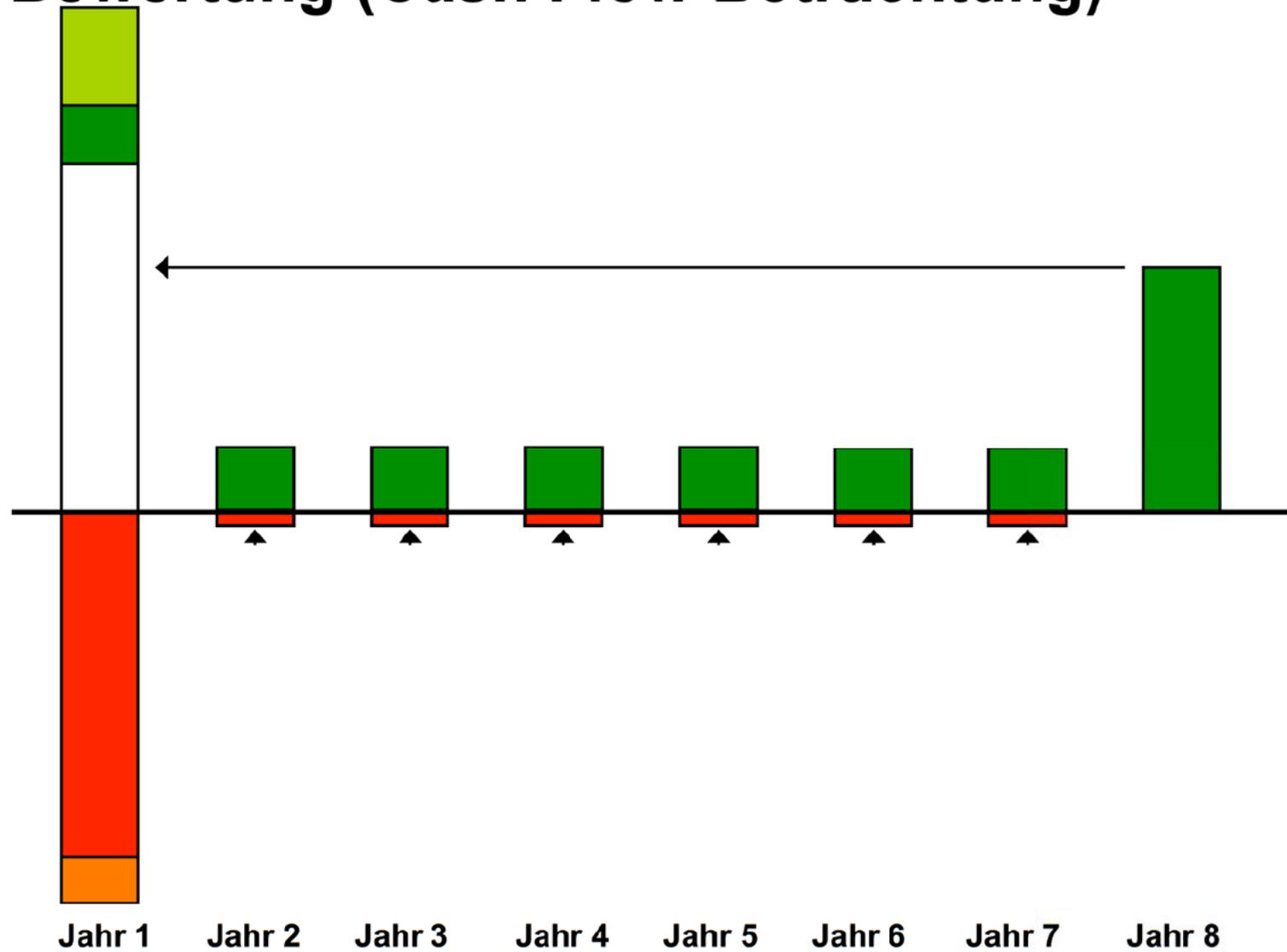
Lebenszykluskosten



Bewertung (Cash Flow Betrachtung)



Bewertung (Cash Flow Betrachtung)



Weitere ökonomische Aspekte

- **Identifikation eines Brands / Leitthemas**
- **Schaffen eines Kommunikationsinstruments**
- **Was bedeutet das für die Manegg.....?**

Leitthema gesucht

Potenziale

- **Marktpotenzial: Erkennen eines Megatrends**
- **Qualität der Umgebung: Sihlraum, Allmend**
- **Potenzial des Orts: Grundwasser und KWKW**

- **Die Inanspruchnahme dieser Potenziale führt zu**

Leitthema identifiziert

„GreenCity.Zürich - Neues Leben in Zürich“



**Leitthema für ein nachhaltiges, dichtes und
durchmischtes Stadtquartier im Grünen**

Umsetzung des Leitthemas

- **Städtebauliche Umsetzung**
- **Inhaltliche Umsetzung**
- **Glaubhafte Umsetzung**

- **Suche nach einem anerkannten Rating!**
- **Problem: Behandlung eines Quartiers**

Pilotprojekt / Rating

“Mit der Überbauung "Green.City_Zürich" auf dem Areal Sihl Manegg soll in Zürich ein neues Quartier entstehen, das als „Leuchtturmprojekt“ für die Umsetzung des Ziels "Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000 Watt Gesellschaft" gelten soll.”

(Schlussbericht: Machbarkeitsstudie Energieeffizienzpfad 2009)

KOOPERATIVE Machbarkeitsstudie

- **Stadt Zürich, Fachstelle für nachhaltiges Bauen und Energiebeauftragter**
- **Marazzi Generalunternehmung AG**
- **Nüesch Development AG**
- **Expertenteam:**



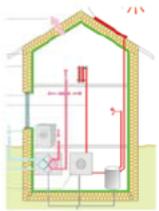
Planungsbüro Jud



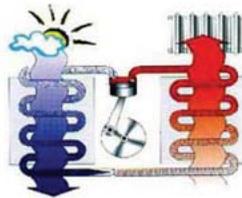
Prüfung Energiebilanz

Energiebedarf 9'500 MWh pro Jahr 100%

Minergie P

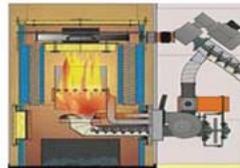


Grundwasser-Wärmepumpe



47%

Holzsnitzel-heizung



4%

Kleinwasser-kraftwerk



22%

Photovoltaik-anlage



11%

Externe Erneuerbare Energie



16%

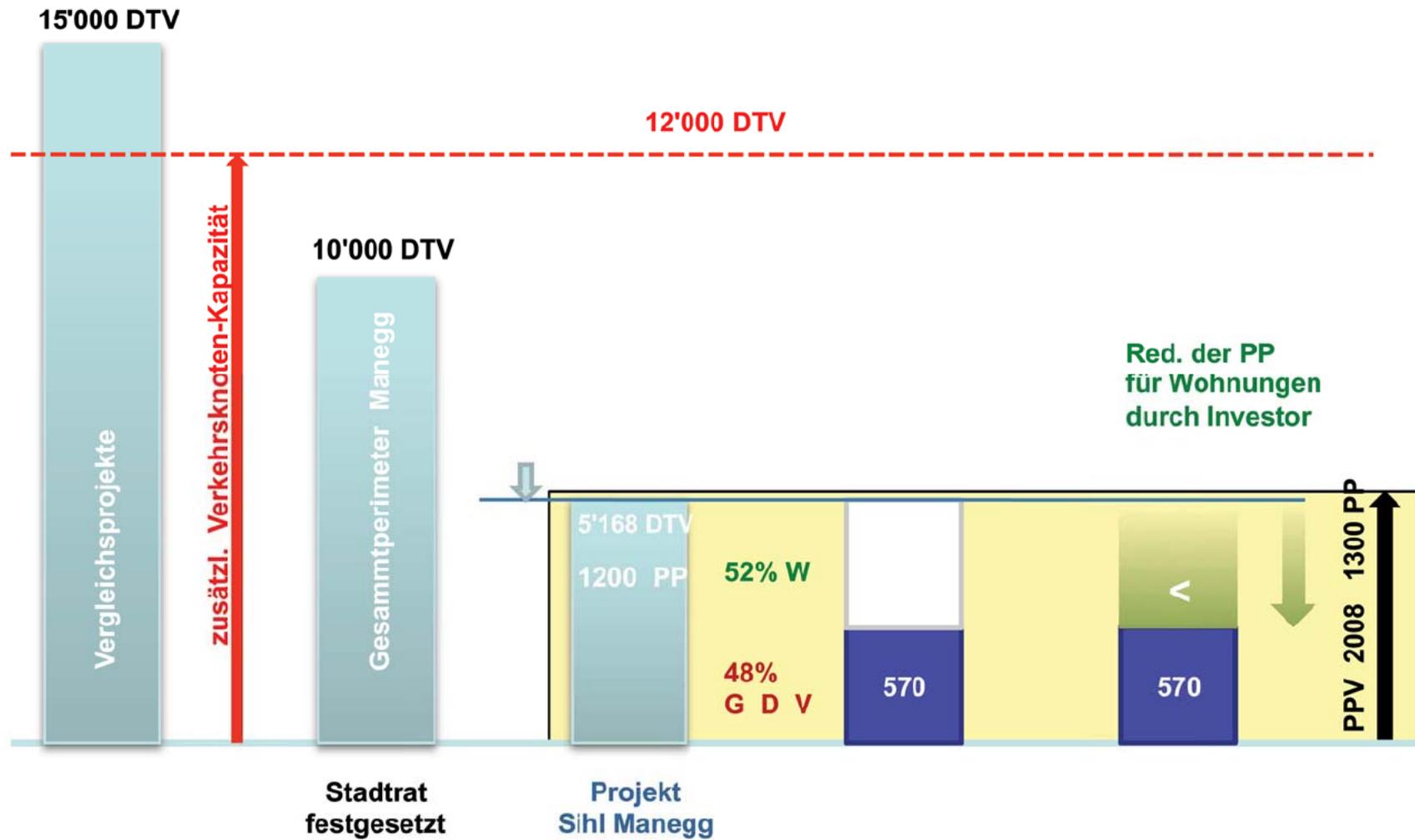
Sparen

Thermische Versorgung
51%

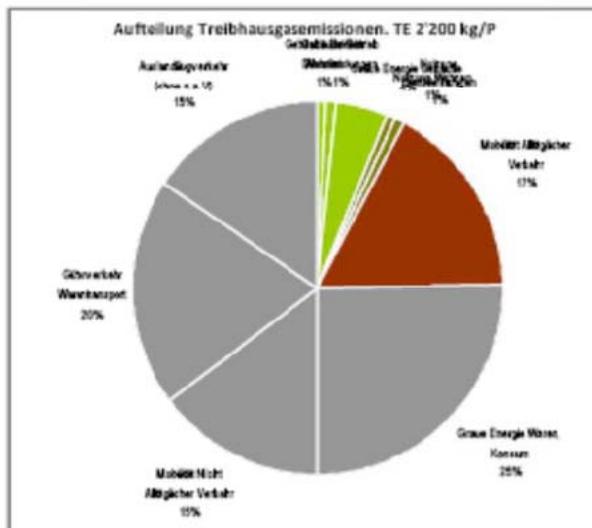
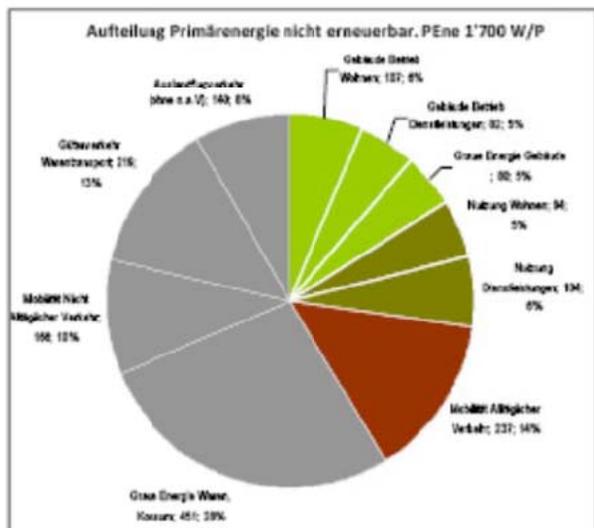
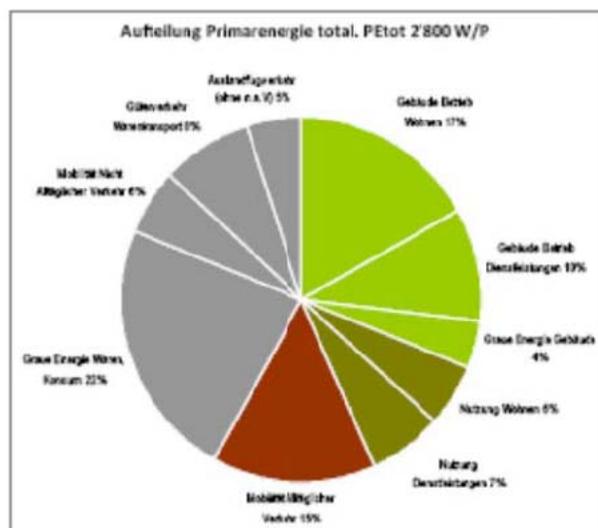
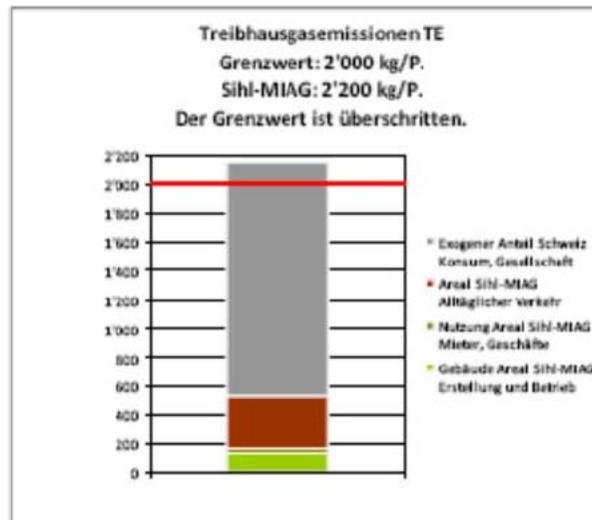
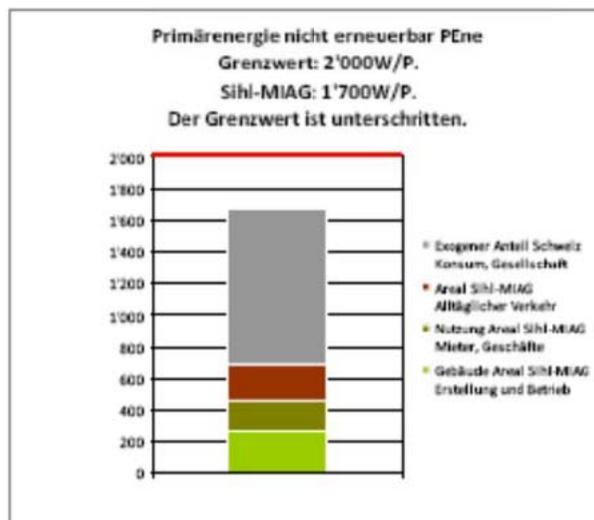
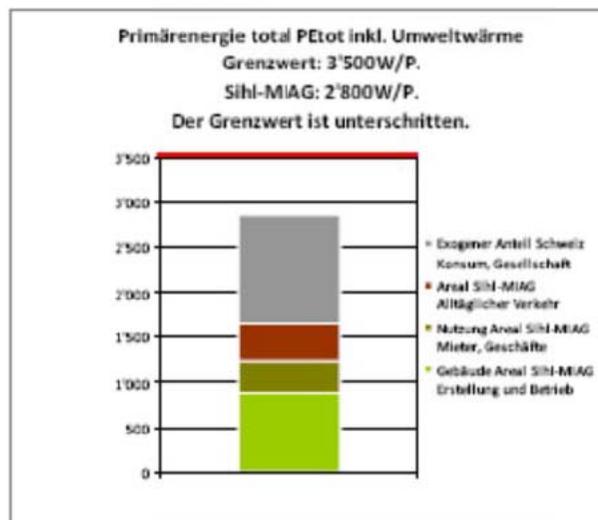
Elektro Versorgung
49%

Energieabdeckung mit 100% erneuerbarer Energie

Prüfung Verkehrsbilanz



Areal Sihi-MIAG 2050.



- Exogener Anteil. Konsum, Gesellschaft. Individuelles Verhalten und Warenkonsum. Kein Einfluss innerhalb Systemgrenze Areal möglich.
- Alltäglicher Verkehr. Teilweise Einfluss von Investor/Planer. Parkplatzangebot, Fahrtenmodell, Angebote ÖV/LV. Charta, Zielvereinbarung
- Energie Nutzung, Mieter und Geschäfte. Teilweise Einfluss von Investor/Planer. Top-Geräte in Mietwohnungen. Charta, Zielvereinbarung
- Graue Energie und Betriebsenergie Gebäude. Voller Einfluss von Investor/Planer. Wahl Gebäudestandard, Baustoffe und Energieversorgung.

Green Charta

**Ein dynamisches Instrument zur
Beurteilung von Immobilien auf dem Weg
in die 2000 Watt - Gesellschaft**

**Einbinden der Nutzer in die
Verantwortung gegenüber den nächsten
Generationen**

**Ein Bekenntnis zu den Zielen der Stadt
Zürich; ein Schritt auf dem Weg in die
2000 Watt Gesellschaft**

Fazit

Nachhaltiges Bauen und bewirtschaften führt zu einem ökonomischen Mehrwert

Mittels einem anerkanntem Rating muss die Nachhaltigkeit der Quartierentwicklung belegt werden

Das Nutzerverhalten ist massgeblich für den Energieverbrauch und die CO₂ Emission

GreenCity.Zurich: Ein nachhaltiges Quartier



GreenCity.Zurich: Ein nachhaltiges Quartier



GreenCity.Zurich: Ein nachhaltiges Quartier



GreenCity.



... mit gutem Gewissen geniessen!

Sihl-Manegg

GreenCity.

Kontakt:

Nüesch Development AG, Zürich

Andreas Binkert
Quellenstrasse 1
8005 Zürich
Schweiz

binkert.a@nuesch.ch
+41 (71) 274 15 87 Direkt
+41 (44) 273 72 01 Fax
+41 (79) 300 69 89 Mobile

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

Sämtliche in dieser Präsentation dargelegte Angaben sind nicht als endgültig zu betrachten und abhängig vom weiteren Verlauf der Projektentwicklung