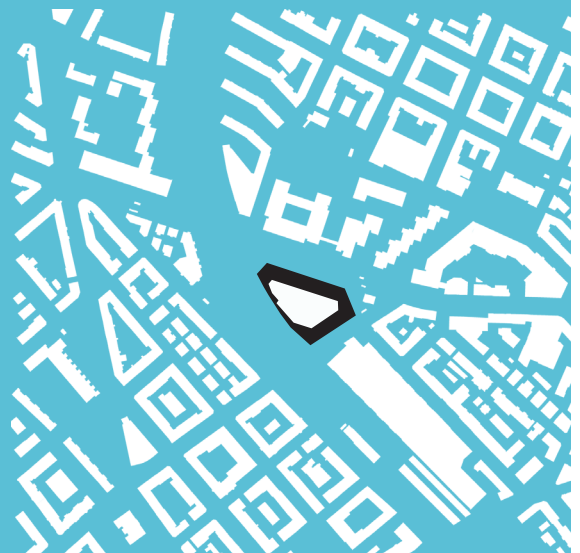
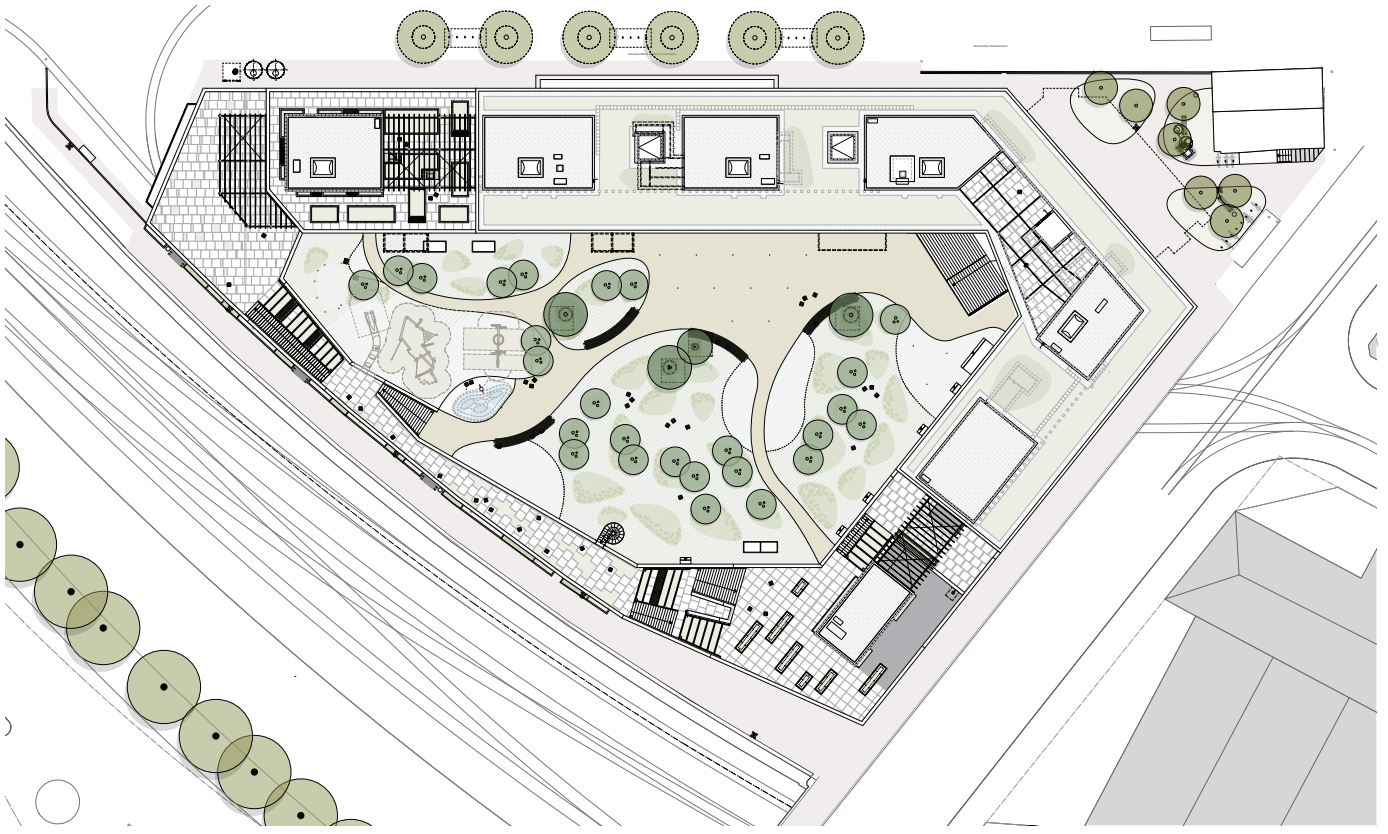


PROJEKTDOKUMENTATION 2014

DIE KALKBREITE – EIN NEUES STÜCK STADT

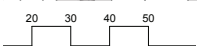
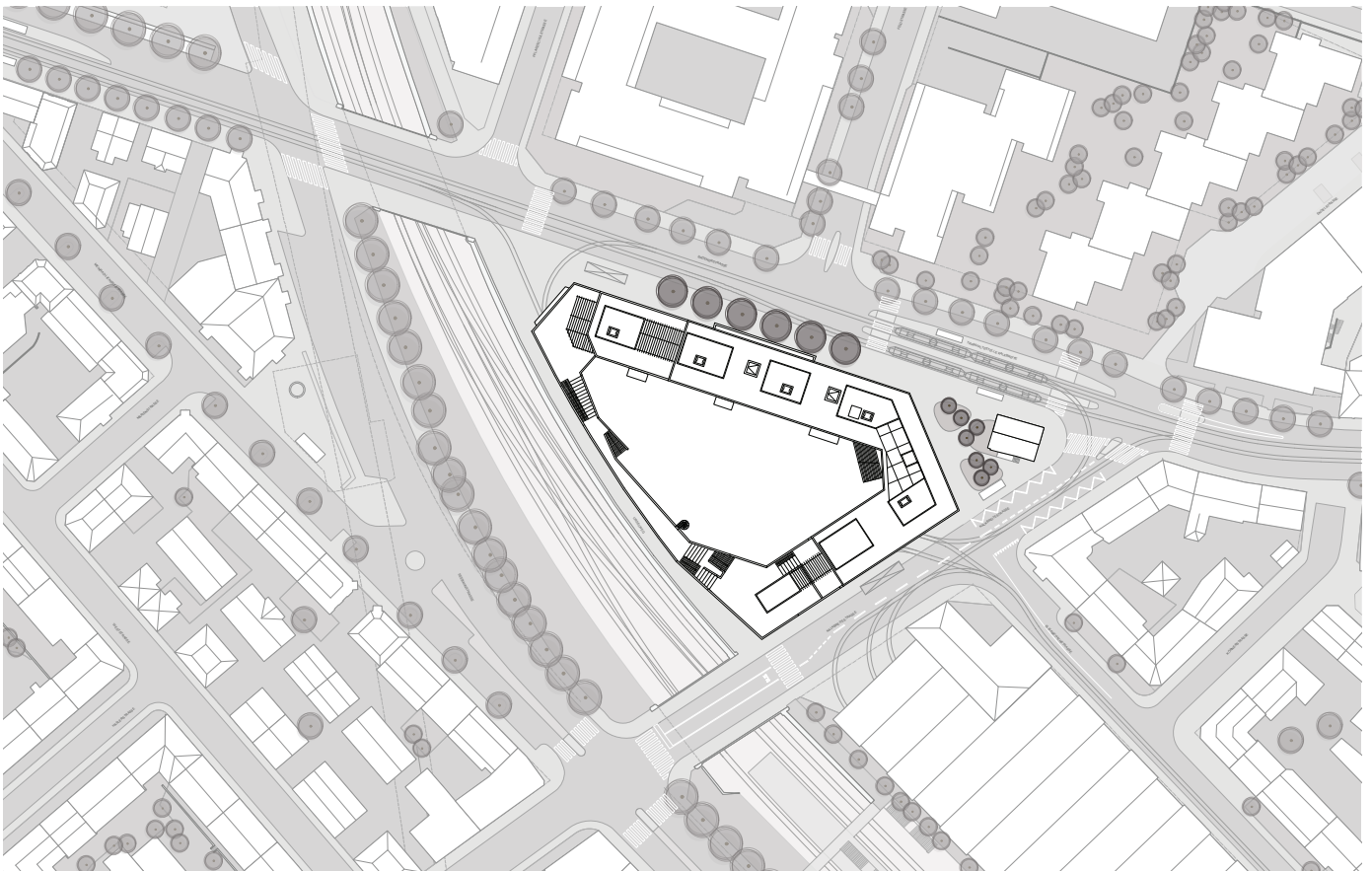
Unter diesem Titel entwarfen 2006 eine Handvoll QuartierbewohnerInnen und Fachleute die Vision einer nachhaltigen und in mancher Hinsicht vorbildlichen Bebauung des Kalkbreite-Areals. Aus der Gruppe ist die heute breit abgestützte und gut vernetzte Genossenschaft Kalkbreite gewachsen, die das 6'350 m² grosse Areal von der Stadt Zürich im Baurecht übernommen hat. Die Vision wurde zu einem Projekt verdichtet, das die komplexen örtlichen Rahmenbedingungen meistert und zugleich die Vorgabe eines sozial, ökologisch und ökonomisch pionierhaften urbanen Lebensraums in zeitgemässe Architektur umsetzt.





Dachaufsicht

Situation



DIE KALKBREITE – EIN NEUES STÜCK STADT

PROJEKTDOKUMENTATION WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE

AUGUST 2014

INHALT

KONZEPT UND ZIELSETZUNGEN	04
ARCHITEKTUR UND NUTZUNGEN	07
GRUNDRISSE	10
ANSICHTEN UND SCHNITTE	14
DAS PROJEKT IN ZAHLEN	16

IMPRESSUM

© GENOSSENSCHAFT KALKBREITE
KALKBREITESTRASSE 2
8003 ZÜRICH
TEL +41 43 317 17 22
MAIL@KALKBREITE.NET
WWW.KALKBREITE.NET

PLÄNE+MODELLFOTOS: MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG, ZÜRICH; FREIRAUMARCHITEKTUR GMBH, LUZERN
FOTOS: VOLKER SCHOPP

KONZEPT UND ZIELSETZUNGEN



Brückenschlag zwischen den Quartieren

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite steht im Dreieck zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse, an der Schnittstelle der Zürcher Stadtkreise 3 und 4. Im Inneren des Gebäudes liegt die überdeckte Tramabstellanlage der Verkehrsbetriebe Zürich VBZ. Auf ihrem Dach, in rund neun Metern Höhe über den Geleisen befindet sich der 2'500 m² grosse Hof, der BewohnerInnen und Öffentlichkeit als grüner Erholungsraum zur Verfügung steht. Dank ihrer Lage, ihrer physischen Präsenz und den innovativen Nutzungen, ist die Kalkbreite ein lebendiges Zentrum im Quartier und verbindet die umliegenden Stadtteile miteinander.



Ansichten Badenerstrasse
und Kalkbreitestrasse

Durchmischtes Wohnen

Die oberen vier Geschosse beherbergen 55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten, in denen 250 Menschen leben. Günstige Mieten und ein breites Angebot an Wohngemeinschafts-, Familien-, Paar- und Singlewohnungen fördern eine breite soziale Durchmischung. Bei der Vermietung werden Geschlecht, Alter, Herkunft und Einkommen berücksichtigt. Ziel ist es, die am Zürcher Schnitt orientierte Durchmischung auch langfristig zu sichern. Für die Wohnungen gelten Belegungsvorschriften (Anzahl Zimmer minus 1 = Anzahl Personen), Änderungen müssen angemeldet werden.

Neue Wohnformen

Die Kalkbreite fördert gezielt neue Wohnformen: Kleinwohnungen sind zu Clustern mit grossem Gemeinschaftsraum und Küche gruppiert, ein Grosshaushalt mit ca. 20 Wohnungen und 50 BewohnerInnen unterhält eine Grossküche und einen gemeinschaftlichen Ess- und Wohnraum, verschiedene Grosswohnungen bieten sich für Wohnen in Gruppen an.

Kultur, Konsum und Innovation

Auf knapp 5'000 m² beherbergt die Kalkbreite einen dichten, lebendigen Gewerbemix. Autorenshops, Detailhandel und ein vielfältiges Gastroangebot mit Aussensitzplätzen prägen die Strassenebene entlang von Badener- und Kalkbreitestrasse, während in den zwei ersten Obergeschossen Büros, Ateliers und Praxen zuhause sind.

Räume für Begegnung und Austausch

Die Kalkbreite schreibt die Gemeinschaft gross und stellt den MieterInnen eine breite Palette gemeinschaftlicher Räume zur Verfügung, die Begegnung



Eingangshalle mit Desk

und Austausch fördern oder Bedürfnisse abdecken, für die es in der Wohnung oder im Büro zu wenig Platz gibt: Waschsalon, Büroarbeitsplätze, Schulungs- und Sitzungsräume (Flex) sowie die Pension Kalkbreite mit 11 Zimmern.

Günstige Mieten

Günstige Mieten sind eine wichtige Voraussetzung für die soziale Durchmischung und die Integration in die Quartierstruktur. Dieses Ziel konnte sowohl für die Wohnungen als auch für die Gewerberäume erreicht werden: Für eine 100 m²-Wohnung beträgt die durchschnittliche Monatsmiete rund CHF 2'000.– netto, der Grundpreis für Büros und Ateliers liegt inkl. technischem Grundausbau zwischen CHF 250.– und CHF 300.– pro m² im Jahr.

Flexibilität dank Jokerräumen

Betriebliche und private Veränderungen räumlich auffangen zu können ist ein wichtiges Ziel, wenn im Sinn der Mieterschaft projiziert wird. In der Kalkbreite hat es über das ganze Gebäude verteilt sogenannte Jokeräume, die zu einer Wohnung oder einem Gewerbeobjekt für maximal 3 Jahre hinzugemietet werden können. Dies ermöglicht beispielsweise einer wachsenden Familie, ein zusätzliches Kinderzimmer zu belegen, ohne gleich die Wohnung wechseln zu müssen.

Gemeinsam planen und betreiben

Die Genossenschaftsmitglieder konnten sich in verschiedenen Phasen am Planungsprozess beteiligen und trugen wesentlich zur Qualität des Projektes bei, indem sie vielfältige Vorschläge und Ideen einbrachten. Seit Frühjahr 2013 – einem Jahr vor Bezug – versammeln sich die BewohnerInnen und Gewerbetreibenden regelmässig, um über Betriebsfragen zu diskutieren und entscheiden. Partizipation und Nutzung gemeinsamer Räume bilden den Boden für einen guten sozialen Zusammenhalt.

Drehscheibe

Das Betriebsteam der Kalkbreite, die DeskJockeys, sind nicht nur mit Unterhalt und Wartung der Kalkbreite beauftragt. Sie führen auch die Pension Kalkbreite und sind für die Vermietung der Flexräume zuständig. Der ganztags besetzte Desk im Eingangsbereich ist die Informations- und Koordinationsdrehscheibe im Kalkbreite-Alltag und bildet das lebendige Herz des gesamten Betriebs.

Zimmer in der Pension Kalkbreite





Modellansicht von Süden (Urselweg)

Minimaler Energieverbrauch

Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, an der Kalkbreite nicht nur baulich die Voraussetzungen für die 2000-Watt-Gesellschaft zu schaffen, sondern den Energieverbrauch auch im Betrieb stark zu reduzieren und die MieterInnen auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen zu verpflichten. Das Gebäude ist nach dem Minergie-P-Eco-Standard erstellt und benötigt nur wenig zugeführte Wärme, die durch eine Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt wird. In den Wohnungen wird mit gezielten Massnahmen der Strom- und Wasserverbrauch minimiert.



Mobil ohne Auto

Durch die zentrale Lage und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Tram, Bus und Zug vor der Haustüre, hat die Kalkbreite die besten Voraussetzungen für eine autofreie Siedlung. Anstelle einer Tiefgarage wurden im Neubau 300 ebenerdige Veloabstellplätze erstellt. Die BewohnerInnen müssen auf das Halten eines Privatwagens verzichten, die an der Kalkbreite Arbeitenden auf das Auto für den Arbeitsweg.



33 m² sind genug

Auch der Umgang mit der Ressource Raum ist bewusst: Durchschnittlich wohnt eine Person in der Kalkbreite auf 32.6 m² inklusive Gemeinschaftsflächen (Durchschnitt Schweiz = 45 m²). Um dies ohne Verzicht auf Grossräumigkeit zu erreichen, wird ein überdurchschnittlicher Anteil grosser Wohnungen erstellt, die von mehreren Personen und damit effizienter bewohnt werden. Zudem stehen gemeinschaftliche Räume wie Büroarbeitsplätze und Gästezimmer zur Verfügung, um die Wohnungen von weniger häufig beanspruchten Nutzungen zu entlasten.



Blick in eine Wohnung an der Kalkbreitestrasse

Nachhaltigkeit konkret

Nachhaltigkeit ist im Projekt Kalkbreite kein leeres Schlagwort, sondern fliesst auf allen Ebenen in das Projekt ein und wird innerhalb der Genossenschaft sowie in öffentlichen Veranstaltungen breit diskutiert. Ein externes Monitoring überprüft laufend die Resultate, gleicht sie mit den gesteckten Zielen ab und empfiehlt bei Bedarf korrigierende Massnahmen.

ARCHITEKTUR UND NUTZUNGEN

Prägnante Figur im Stadtraum

Der Wohn- und Gewerbebau umschliesst die Tramabstellanlage der VBZ und vereint die verschiedenen Nutzungen in einem einzigen, kompakten Baukörper. Die Volumetrie reagiert auf die städtebauliche Situation und umfasst blockrandartig alle Seiten des Grundstücks. Mit der Abstufung und der Reduktion der Gebäudehöhe gegen Süden erden Hof und Wohnungen besonnt. Die polygonale Grundform bildet eine prägnante und identitätsstiftende Figur im Stadtraum. Eine grosse Treppenanlage führt auf das Dach der Tramabstellhalle, welches als höhergelegener Hof auch dem Quartier zur Verfügung steht.

Modellfotos aus verschiedenen Perspektiven.





Rue Intérieure

Rue Intérieure als verbindendes Element

Ausgangspunkt des Kalkbreite-Konzepts ist, neue Formen des Zusammenwohnens und das vielseitige Raumprogramm direkt miteinander zu verknüpfen und in eine räumliche Vision umzusetzen. Dazu wurde eine innere Erschliessungskaskade als «Rue Intérieure» eingeführt. Diese hat ihren Ursprung in der Eingangshalle, verbindet auf den verschiedenen Geschossen die Cluster der Kleinwohnungen mit den Gemeinschaftsräumen und führt auf die höher gelegenen gemeinschaftlichen Dachgärten und Terrassen. Die Dachterrassen und Gärten werden wiederum über Freitreppen miteinander verbunden, so dass ein Rundlauf durch das ganze Gebäude entsteht, in dessen Mitte das eigentliche Herzstück, der grosse gemeinschaftliche Hof liegt.



Caféteria

Räume für Konsum, Kultur, Arbeiten, Gemeinschaft und Wohnen

Die Räume in den Gewerbegeschossen sind nutzungsbedingt unterschiedlich ausgestaltet: neben dem dreigeschossigen Kino hat es grossräumige Laden- und Gastronomielokale sowie ein- bis zweigeschossige Läden, im Mezzanin und im ersten Obergeschoss Büros und Ateliers. Auf dem Hofgeschoss (2. OG) findet der soziale Austausch statt. Eine breite Treppenanlage führt vom Rosengartenplatz hinauf zum Hauptzugang mit Halle, Caféteria, Waschsalon, Pension Kalkbreite, Kindertagesstätte sowie den Sitzungs- und Schulungszimmern «Flex», die zusammen ein kleines «Kongresszentrum» bilden.



Konferenzraum Flex 1

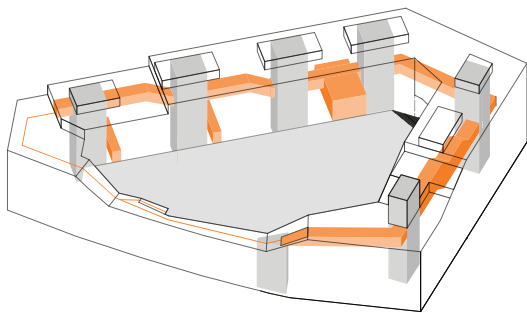
Am Hof und in den darüberliegenden Geschossen liegen die Wohnungen. Durch die unterschiedlichen Wohnformen, die Gebäudegeometrie und die Lärmschutzanforderungen entsteht eine Vielzahl verschiedener Wohnungstypen.

Hof

Aussenraum: Wohnzimmer des Quartiers

Das Freiraumkonzept verbindet die Funktion eines stadtoökologischen Refugiums mit der Stärkung der sozialen Netze. Der Hof ist das Wohnzimmer des Quartiers, in dem die BewohnerInnen der Kalkbreite ihre Nachbarn zu Anlässen, aber auch im Alltag empfangen. Die Dachterrassen dienen den BewohnerInnen als nicht-öffentliche, gemeinschaftliche Aussenräume. Mit dem Hof und den Dachterrassen mit ihren unterschiedlichen Themen «Beim Gemüse», «Bei den Kräutern», «Bei den Gräsern» sowie «Bei den Rosen» entsteht an der Kalkbreite ein grosszügiger, ökologisch hochwertiger neuer Grünraum in dem an Freiflächen armen Quartier.





Erschliessungsstruktur im Gebäude:
Treppenhäuser mit Aufzügen (grau),
Halle und Rue Intérieure (orange)

Minergie-P-Eco

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite ist im Minergie-P-Eco-Standard errichtet und zertifiziert. Die hohen energetischen und ökologischen Anforderungen werden zum einen durch einen kompakten, gut gedämmten Gebäudekörper und eine geringe Eigenverschattung erreicht, zum anderen durch den Einsatz von erneuerbaren Energien mit Grund- und Abwassernutzung, Energierückgewinnung sowie effizienten Lüftungsanlagen.

Kosten und Termine

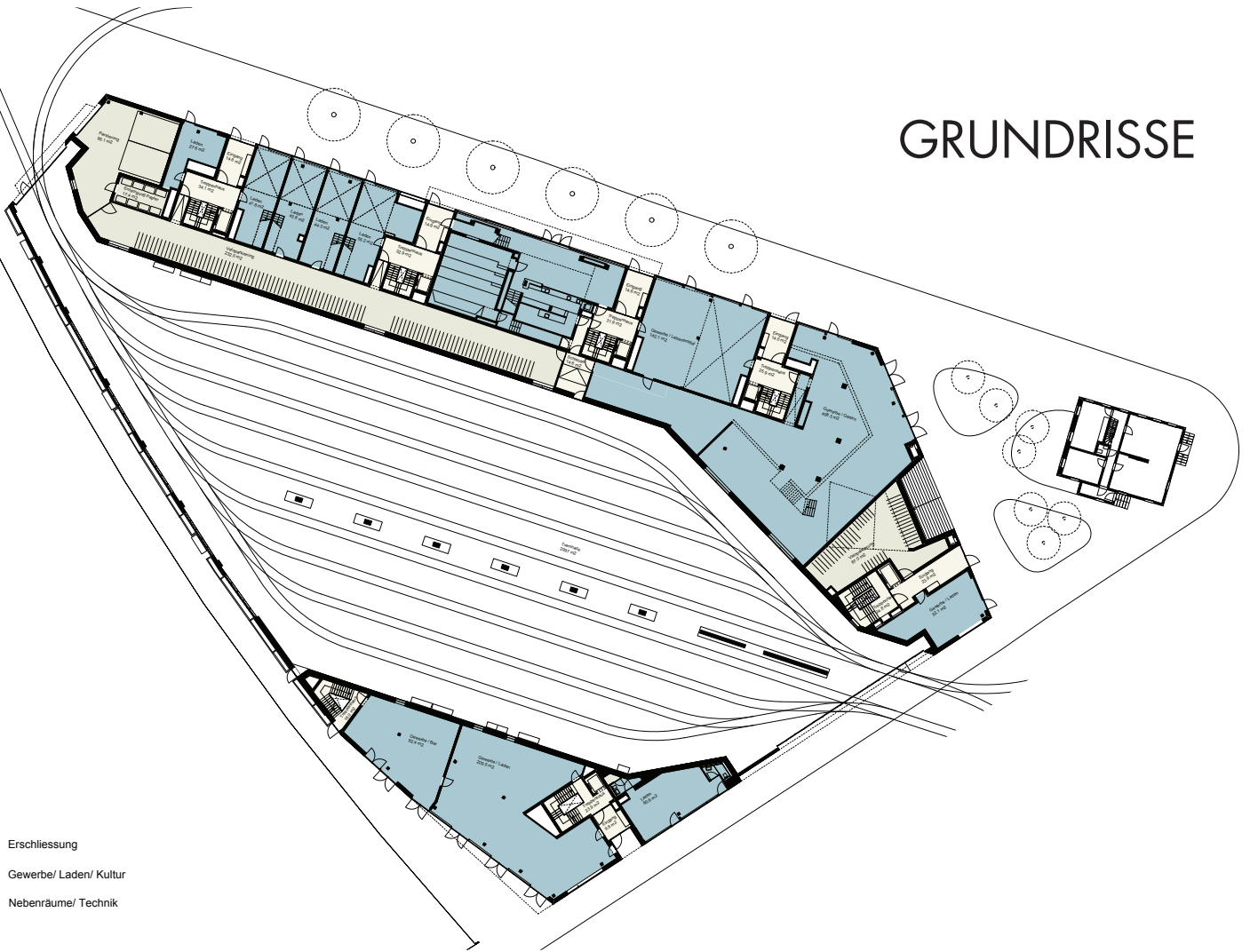
Als erstes Teilprojekt auf dem Kalkbreite-Areal erneuerte die VBZ 2010 die Geleiseanlage. Der Baubeginn für den Neubau fand im Januar 2012 statt, der Bezug von Mai bis August 2014.

Trotz komplexen Rahmenbedingungen und hohen energetischen Anforderungen sind die Anlagekosten mit CHF 63.7 Mio. (BKP 1-9) vergleichsweise niedrig. Die Landkosten entsprechen den von der Stadt zu leistenden Vorinvestitionen und werden mit dem Baurechtszins abgegolten.

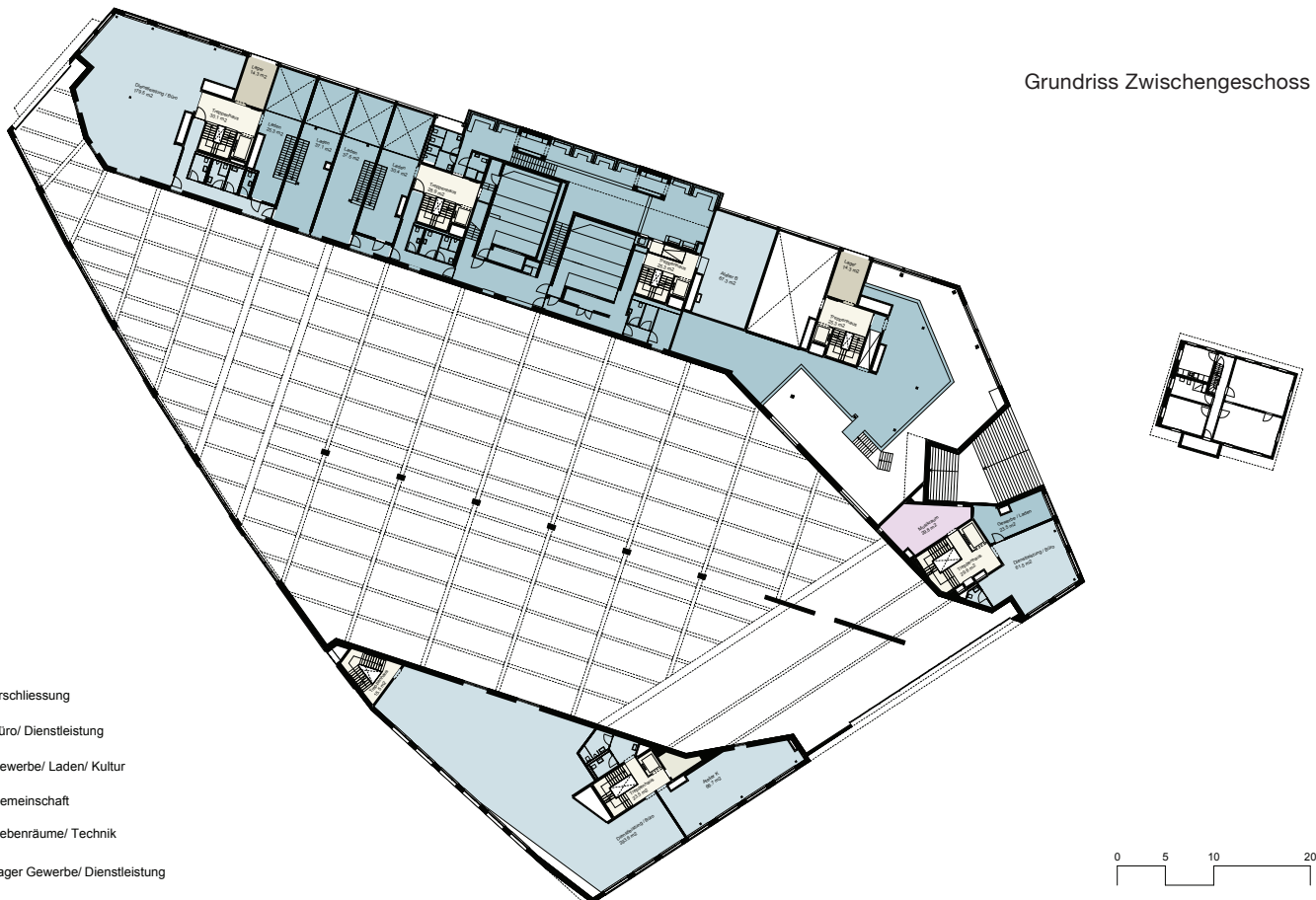


Kaskadenschnitt

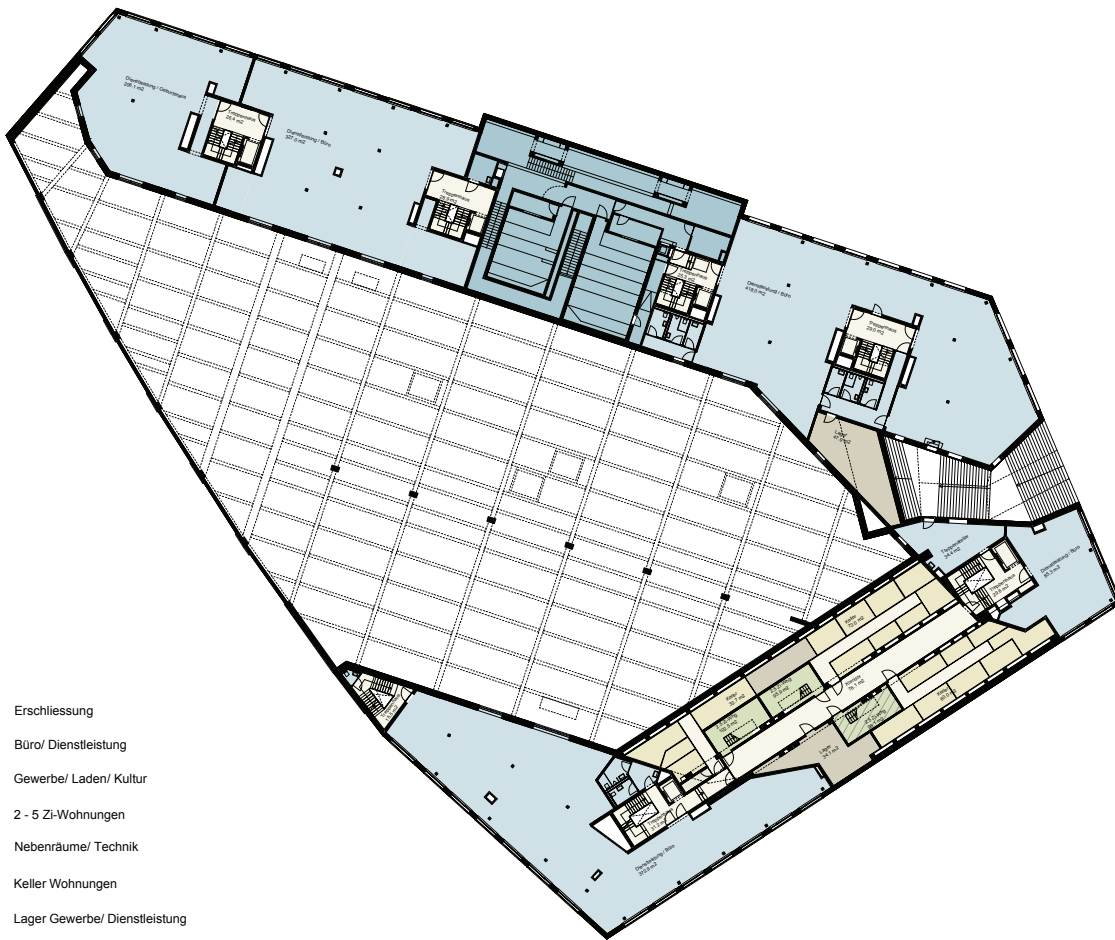
GRUNDRISSE



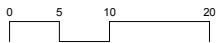
Grundriss Erdgeschoss



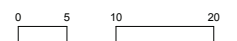
Grundriss Zwischengeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss (Hofgeschoss)





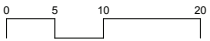
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



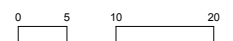
- Erschliessung
- Gemeinschaft Wohnen Allgemein
- Gemeinschaft Cluster/ Grosshaushalt
- Wohnungen Grosshaushalt
- Jokerzimmer
- 1 Zi-Wohnungen
- 2 - 5 Zi-Wohnungen
- 6 - 7 Zi-Wohnungen
- 8 - 9 Zi-Wohnungen
- Nebenräume/ Technik



Grundriss 5. Obergeschoss



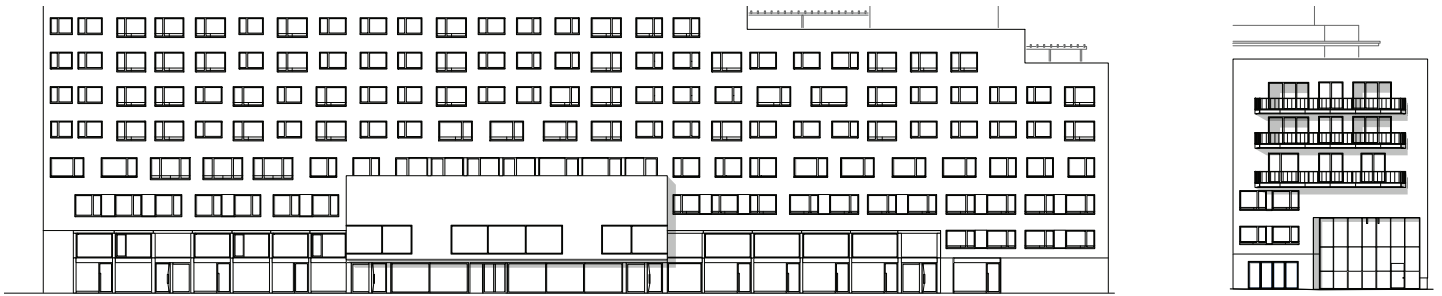
- Erschliessung
- Gemeinschaft Wohnen Allgemein
- Wohnungen Grosshaushalt
- Jokerzimmer
- 1 Zi-Wohnungen
- 2 - 5 Zi-Wohnungen
- 6 - 7 Zi-Wohnungen
- 8 - 9 Zi-Wohnungen
- Nebenräume/ Technik



Grundriss 6. Obergeschoss

ANSICHTEN UND SCHNITTE

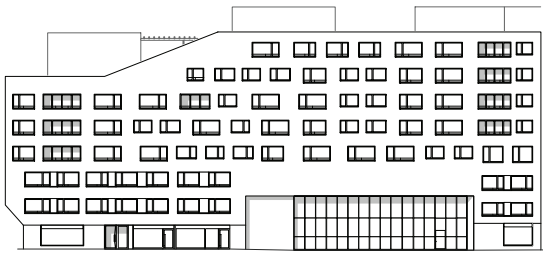
Ansicht Badenerstrasse



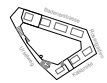
Ansicht Urselweg



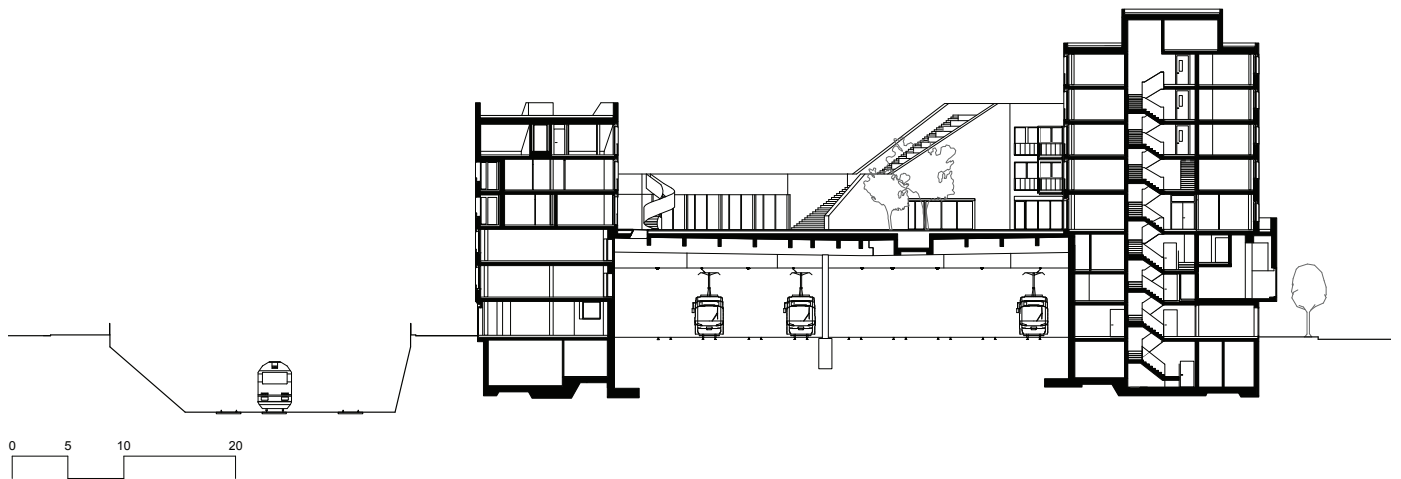
Ansicht Kalkbreitestrasse



Ansicht Rosengarten



Querschnitt Tramhalle



PROJEKTDOKUMENTATION WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE

2014

KENNZAHLEN

WOHNUNGSSPIEGEL I MIETEN OHNE NK

- 97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen
- Miete je nach Lage und individuellem Ausbaustandard
- Anteilscheine: CHF 260 / m² Wohnfläche

- 30 x 1-1.5 Zimmer-Wohneinheiten 29-56 m² in drei Wohnclustern
- 2 x 1-1.5 Zimmer-Wohnungen 38-45 m²
- 14 x 2.5-3 Zimmer-Wohnungen 50-75 m²
- 4 x 2.5 Zimmer-Atelierwohnungen 64-103 m²
- 13 x 4.5 Zimmer-Wohnungen 95-133 m²
- 8 x 5.5 Zimmer-Wohnungen 123-127 m²
- 6 x 6.5 Zimmer-Wohnungen 142-152 m²
- 2 x 7.5-9.5 Zimmer-Wohnungen 142-215 m²
- 3 x 13-17 Zimmer-Wohnung 222-412 m²
- 9 Wohnjoker 27-29 m²

GEWERBEMIX

- Verkauf: 816 m²
- Gastronomie: 489 m²
- Gesundheit: 611 m²
- Büro/ Atelier: 1'617 m²
- Kultur: 654 m²
- Kinderkrippe: 312 m²
- Pension: 285 m²

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- Allgemeine Gemeinschaftsräume: 330 m²
- Zumietbare Räume: 301 m²

GEBÄUDEKENNZAHLEN

- Minergie-P-Eco Standard erfüllt
- Geschossfläche: GF 22'900 m²
- Dach- und Terrassenflächen: 5'292 m²
- Hauptnutzfläche HNF: Total 13'226 m²
- HNF Wohnen: 7'811 m²
- HNF Gemeinschaft: 631 m²
- HNF Gewerbe und Kultur: 4'784 m²
- Anlagekosten BKP 1-9 (Kostenstand 12/2013): CHF 62.5 Mio (inkl. Ausstattung, Bauherrenleistungen, Finanzierung)
- Kostenkennwert BKP 1-9: CHF/m² HNF 4'725.-

BEWOHNERINNEN

- Anzahl BewohnerInnen: 250 Personen
- Flächenverbrauch ohne Gemeinschaftsflächen: 31.2 m²/Person
- Flächenverbrauch mit Gemeinschaftsflächen: 32.6 m²/Person

PROJEKTORGANISATION

Bauherrschaft: Genossenschaft Kalkbreite
Baurechtsgeberin: Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung
Architektur: Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
Umgebungsplanung: Freiraumarchitektur GmbH, Luzern
Baumanagement: B&P Baurealisation AG, Zürich