



Projekt Kalkbreite Zürich

Gesucht:

Nutzungen für ein neues Stück Stadt



Ausschreibung Projektpartnerschaften

Retail, Gastro und Kultur

Inhalt

1. Ausschreibung.....	2
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage.....	4
4. Lage und Erschliessung	4
5. Markt- und Standortanalyse.....	5
6. Vision.....	6
7. Projekt	6
8. Angebot	8
9. Pläne	9

20. Mai 2009

Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2
CH 8003 Zürich
Tel +41 43 317 17 22
mail@kalkbreite.net
www.kalkbreite.net

Fragen und Kontakt:
partnerschaft@kalkbreite.net
Tel +41 43 317 17 22

Titelbild:
«Shaky Street»: Kalkbreite, Sommer 2008
Foto: Oliver Weibel

1. Ausschreibung

Voraussichtlich per Frühjahr 2013 vermietet die Genossenschaft Kalkbreite attraktive Räume für Retail, Gastronomie und Kultur im Neubau Kalkbreite in Zürich, der rund 90 Wohnungen und 4'000 m² Gewerbefläche umfasst. In Verbindung mit einer zentralen, hervorragend erschlossenen Lage bietet das Vorhaben die Beteiligung an einem aussergewöhnlichen, sozial und ökologisch wegweisenden Projekt, das ein neues Stück Stadt erschliesst (siehe www.kalkbreite.net).

Für 2 bis 3 Mietobjekte von mehr als 300 m² Hauptnutzfläche an den publikumsintensiven Schlüsselpositionen des Erdgeschosses werden zu Beginn der Planung geeignete Projektpartner gesucht, die an der Kalkbreite in den Bereichen Retail (Food und Non-Food), Gastro und Kultur eine dem Projekt angemessene, innovative Geschäftsidee umsetzen wollen. Gefragt sind Konzepte mit Ausstrahlung, die den Zentrumscharakter der Kalkbreite stärken und zur geplanten Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen beitragen.

Es ist vorgesehen, die Projektpartnerschaften parallel zur Entwicklung des Projekts bis zum Mietverhältnis auszubauen.

Weitere Informationen:

Am 10. und 24. Juni sowie am 8. Juli 2009, jeweils um 16:00 wird an einer Arealbegehung über das Projekt Kalkbreite und die Projektpartnerschaften informiert. Dabei werden auch Fragen beantwortet. Treffpunkt: Rosengarten, Kalkbreitestrasse 2, Zürich. Wir bitten um vorgängige Anmeldung unter partnerschaft@kalkbreite.net.

Weitere Fragen können telefonisch (Tel +41 43 317 17 22) oder per E-Mail an partnerschaft@kalkbreite.net gestellt werden.

Bewerbung:

Schriftliche Bewerbungen für die Projektpartnerschaft bitte bis 14. August 2009 per Post oder E-Mail senden an:

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
partnerschaft@kalkbreite.net

Die Bewerbung hat ein Konzept mit Angaben zu folgenden Fragen zu enthalten (max. 5 Seiten A4):

- Grundidee, Ziele, Angebot, Marktsegment
- Zielpublikum, Kundenkreis (siedlungsintern/Quartier/Stadt/Region)
- Markt- und betriebswirtschaftliche Machbarkeit (Kurzbusinessplan)
- Raumbedarf und bevorzugte Lage in der Überbauung
- Personalbestand, Nutzungs- und Öffnungszeiten
- Inanspruchnahme der Infrastruktur/Beitrag zur Infrastruktur
- Beitrag zum Gesamtprojekt Kalkbreite
- Synergien und Entwicklungsmöglichkeiten
- Voraussichtliche Verkehrsinduktion (Kundschaft/Anlieferung/Personal)

Zusätzlich sind der Bewerbung folgende Unterlagen beizulegen:

- Unterlagen über die Firma, aktuelle Geschäftsberichte
- Lebenslauf der HauptinitiantInnen
- Referenzliste

2. Einleitung

Die Urbanisierung der Kalkbreite als Knotenpunkt zwischen verschiedenen innerstädtischen Wohn- und Geschäftszentren nimmt Form an. Der siegreiche Beitrag des Architekturwettbewerbs setzt die hohen ökologischen Anforderungen und ein innovatives Nutzungskonzept in ein stimmiges Projekt um.

Die Lage zwischen dem inneren und äusseren Kreis 4 und den Wohn- und Geschäftszentren der näheren Umgebung weist der Kalkbreite eine Scharnierfunktion im Stadtgefüge zu. Die geplante Überbauung schliesst die Lücke zwischen den Quartierteilen und trägt mit ihrem geplanten Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur wesentlich zur Attraktivität des Standortes bei. Die Kalkbreite begleitet die Besucher- und Passantenströme von der Langstrasse zum Entwicklungsfokus Weststrasse und von den Grossverteilern am Wengihof zum Zentrum Lochergut. Der künftige Genossenschaftsbau und die geplante Verkehrsberuhigung der Badenerstrasse eröffnen neue Perspektiven für Bewohner und Geschäfte an der Kalkbreite.

Das Bauprojekt an den Geleisen der Tramabstellanlage lädt geradezu ein, sich mit Ökologie, Mobilität und Gemeinschaftsformen auseinander zu setzen. Die Genossenschaft Kalkbreite hat sich als Bauträgerin zukunftssträchtigen Zielen verpflichtet: mit der Urbanisierung der Kalkbreite soll im Kreis 4 ein ökologischer Stern aufgehen. Die Ausrichtung der Gebäude und die freistehende Lage erlauben eine maximale Aufnahme von Sonnenenergie und das Erreichen des Minergie-P-Standards (www.minergie.ch/standard_minergie_p.html). Vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen und eine offene Terrasse über der Tramhalle fördern den Austausch unter den 400-500 künftig in der Überbauung Wohnenden und Arbeitenden. Velo- statt Autoabstellplätze und ein weitgehender Verzicht auf motorisierten Individualverkehr tragen massgeblich zur Reduktion der Umweltbelastung bei.



Modellfoto des Siegerprojekts

3. Ausgangslage

Das 6'700 m² grosse Kalkbreiteareal liegt in Zürich-Aussersihl zwischen Badener-, Kalkbreite- und Seebahnstrasse. Die alte Tramabstellanlage auf dem Areal wird 2009-2010 saniert, an Badener- und Kalkbreitestrasse entstehen dadurch zwei Baufelder, die 2012-2013 mit einem Neubau von rund 18'000 m² oberirdischer Geschossfläche überbaut werden. Bauträgerschaft ist die junge Genossenschaft Kalkbreite, die das Areal von der Stadt Zürich im Baurecht übernimmt.

Im Sommer 2008 wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, der Ende Februar 2009 juriert wurde. Das siegreiche Büro Müller Sigrist Architekten, Zürich, wurde mit der Projektierung beauftragt. Um die Nutzungskonzepte parallel zu architektonischen Planung zu entwickeln, sucht die Genossenschaft bereits in einem frühen Projektstadium geeignete Partner, die an der Kalkbreite in Mietobjekten mit mehr als 300 m² Hauptnutzfläche überzeugende, zukunftsweisende Geschäftskonzepte in den Bereichen Retail, Gastronomie und Kultur realisieren wollen.



Kalkbreite-Areal mit Projektperimeter (orange)

4. Lage und Erschliessung

Das Kalkbreite-Areal liegt zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Badener-, Kalkbreite- und Seebahnstrasse. Es ist zentral gelegen und hervorragend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr: die Haltestellen der Tramlinien 2 und 3 sowie der Buslinie 32 liegen vor der Haustür, der Bahnhof Wiedikon (S-Bahnen 2, 8, 21 und 24) liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Der Hauptbahnhof ist zu Fuss in 15, mit dem Tram in 8 Minuten zu erreichen. Die Seebahnstrasse ist Teil der innerstädtischen Strassenverbindung zwischen den Autobahnen Richtung Chur/Luzern, Bern/Basel und Winterthur.



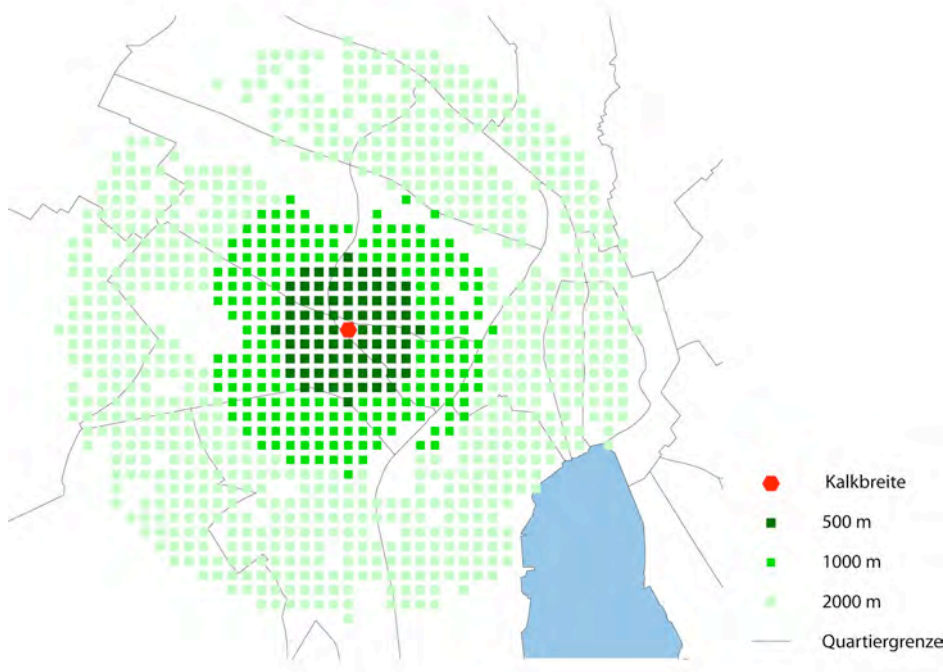
Die Kalkbreite im Quartier: 1 Bäckeranlage/Quartierzentrum Aussersihl, 2 Helvetiaplatz/Kanzlei, 3 Stauffacher, 4 Bahnhof Wiedikon, 5 Lochergut, 6 Idaplatz

5. Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse der Kalkbreite kann folgendermassen umschrieben werden: Die Marktchancen künftiger Erdgeschossnutzungen werden durch das innovative und ökologische Umfeld erhöht, denn Essen und Einkaufen sind heute mehr als eine simple Handelstransaktion und werden als Fülle von Erlebnissen und gegenseitigen Wertschätzungen verstanden; persönlicher Kundenkontakt, das kreative Umfeld und das engagierte Auftreten des Projekts bieten Anreize, die dortigen Angebote in den täglichen Konsum einzubeziehen.

Die Gewerbeflächen an der Kalkbreite können zu vergleichsweise günstigen Mietpreisen angeboten werden. Die Vermieterin und die engagierte Bewohnerschaft schätzen die Bedeutung von innovativen, nachhaltigen Formen von Produktion, Handel und Vertrieb und sind bestrebt, entsprechende Arbeitsplätze zu fördern. Eine Mietzinssplittung erlaubt beispielsweise einem Lebensmittelladen, welcher auch den internen Versorgungsansprüchen genügt, zu überleben. Erwünscht ist auch ein Non-Food Retailer, welcher mit seiner bekannten Marke weitere Kundenkreise in die Erdgeschossnutzungen holen wird. Ein Gastrokonzept sollte zwar nachhaltig funktionieren, mit seinem Angebot aber auch breite Kreise ansprechen. Die Kalkbreite soll nicht nur ein Campus für Experimente sein, sondern eine frische, moderne Ausstrahlung haben und die Tore für verschiedene Altersschichten und soziale Klassen weit öffnen. Die bereits heute sehr lebendige Lage an der Kalkbreite wird durch die neue Überbauung ideal ergänzt, und es kann mit besten Kundenfrequenzen gerechnet werden. Die Nähe zu den dicht besiedelten umliegenden Quartieren ist ausschlaggebend: im Umkreis von 500 m leben und arbeiten schätzungsweise rund 25'000 Menschen, im Umkreis von 1'000 m über 80'000. Die Passantenströme des Umsteigeknotens Kalkbreite (Bus, Tram, S-Bahn) bilden ein weiteres wertvolles Kundensegment, und die verschiedenen neu entstehenden Gewerbenutzungen in der näheren Umgebung tragen zur Attraktivität des Standortes bei.

Auch wenn die Analyse der Kundschaft stark vom jeweiligen Geschäftsfeld abhängt, kann an der Kalkbreite von hohen Frequenzen und kaufkräftiger Kundschaft ausgegangen werden.



Die Kalkbreite liegt in einem der am dichtesten genutzten Gebiete der Stadt

6. Vision

Im Projekt Kalkbreite trägt ein vielfältiges Raumangebot für unterschiedliche Nutzungen wesentlich zum Funktionieren des urbanen Gefüges bei. Die vorgesehene Gewerbefläche von 4'000 m² bietet Platz für ein lebendiges kleines Gewerbezentrum, wo neben Büros, Läden und Ateliers aller Art auch gezielt Betriebe angesiedelt werden, die zur Grundversorgung des Quartiers beitragen. Einer oder mehrere Räume für kulturelle Anlässe bieten auch Aussenstehenden einen einfachen Zugang und helfen mit, die Anlage zur Stadt hin zu öffnen.

Die späteren NutzerInnen sollen sich bereits am Planungsprozess beteiligen können. Partizipation ist aufwändig, zahlt sich aber aus durch Identifikation und Integration der MieterInnen, durch ihr Engagement für die Umgebung und nicht zuletzt durch eine niedrige Fluktuation – alles Elemente, die zur angestrebten hohen Lebensqualität im Quartier beitragen.

7. Projekt

Im Herbst 2008 führte die Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft einen anonymen, offenen Projektwettbewerb durch. Aus 55 eingegangenen Beiträgen wurde das Projekt des Zürcher Büros Müller Sigrist Architekten Ende Februar 2009 vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Der Bau zieht sich in einer polygonalen, abgetreppten Grossform rund um das Areal. Vom Rosengartenplatz führt eine monumentale breite Treppe zur Terrasse, dem räumlichen Zentrum der Gesamtanlage, von der aus die gemeinschaftlichen

Räume und die Wohngeschosse mit einer ringförmigen inneren Strasse erschlossen werden.

In den Sockelgeschossen sind ein- oder zweigeschossige Ladenlokale und ein Bürogeschoss vorgesehen; eine weitere vertikale Verbindung ist möglich. Alle Räume im Erdgeschoss sind direkt von der Strasse her zugänglich. Die darüberliegenden Räume sind sowohl über Kundenzonen im EG als auch über innenliegende Erschliessungen erreichbar.

Die vorgesehenen Verkaufslokale weisen im Wettbewerbsprojekt Flächen von 625, 250, 125 und 50 m² auf, das Restaurant 330 m² und der Veranstaltungsraum 200m². Die Büros und Ateliers sind zu zwei Pools mit 630 und 440 m² zusammengefasst, daneben bestehen kleinere Einheiten von 280 und 75 m².

Im Bereich der Terrasse über der Tramhalle sind die gemeinschaftlich genutzten Räume angelegt, die sowohl dem Gewerbe wie auch den Bewohnenden zur Verfügung stehen: ein Saal für Schulungen und Versammlungen, eine Kantine und einige Sitzungszimmer. Diese Räume sind über eine Erschliessungs- und Begegnungshalle miteinander verbunden und bilden die Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen.



Grundriss EG und Umgebung: der Bau erstreckt sich über 2 Baufelder entlang der Badenerstrasse und in der Ecke Kalkbreitestrasse/Urselweg (blau). Dazwischen die Tram-Abstellanlage (hellgrau). Der Plan zeigt die an der Badenerstrasse vorgesehene Fahrspurreduktion stadteinwärts und die neue Baumreihe

8. Angebot

Die Projektpartnerschaft erlaubt der künftigen Nutzerschaft, ihre spezifischen Anforderungen von Anfang an in die Projektierung einfließen zu lassen. Die im Wettbewerbsprojekt vorgesehene Lage und Flächenaufteilung kann in diesem frühen Projektstadium noch stark beeinflusst werden. Ziel der Partnerschaft ist eine effiziente, nutzungsorientierte Planung, eine frühzeitige Integration der individuellen Konzepte in das Gesamtprojekt und ein langfristiger gegenseitiger Austausch zwischen künftiger Mieterschaft und Bauträgerschaft.

Es ist vorgesehen, die Verbindlichkeit des Partnervertrages parallel zum Planungsstand stufenweise bis zum Mietvertrag auszubauen. Für eine erste Phase der Projektierung (Vorprojekt, bis ca. Ende 2009) ist ein Vertragsverhältnis vorgesehen, das eine Kündigung ohne Folgekosten erlaubt. Danach werden gegenseitige Entschädigungen proportional zu den aufgelaufenen Planungskosten vereinbart.

Die Projektpartnerschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft Kalkbreite (min. CHF 1'000.00 Anteilkapital plus CHF 200.00 Eintrittsgebühr) mit Abschluss des Partnervertrages voraus. Parallel zur wachsenden Projektverbindlichkeit ist die Beteiligung am Anteilkapital schrittweise zu erhöhen. Bis zum Bezug ist ein flächenbezogenes Kapital in der Grössenordnung von CHF 400.00-500.00 pro m² Hauptnutzfläche beizubringen.

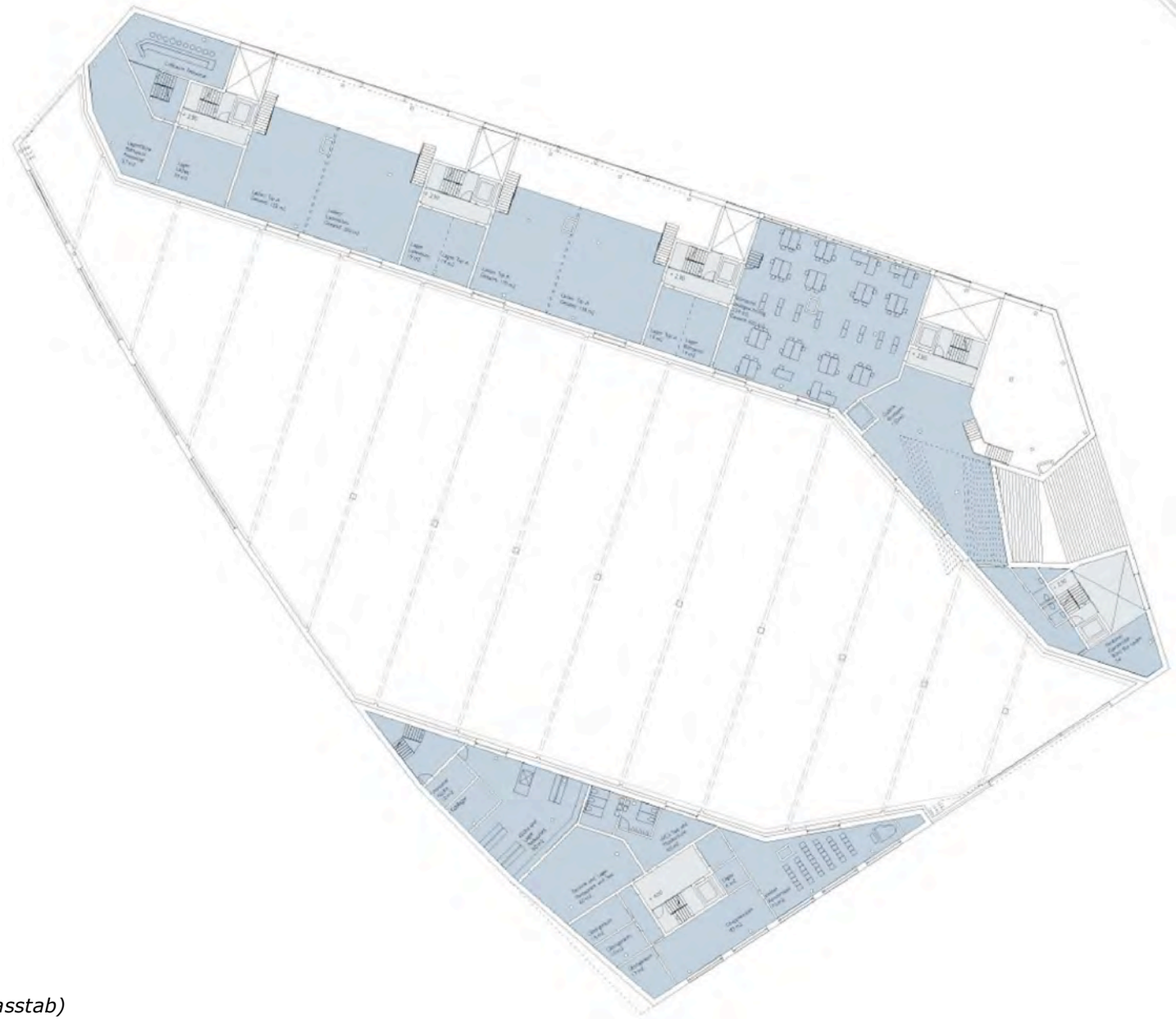
Da noch keine Baukostenschätzungen vorliegen, können zur Zeit keine verbindlichen Angaben über die Mietzinsgestaltung gemacht werden. In ersten Modellrechnungen werden für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss Mietzinsen von CHF 300.00-380.00/m²/a eingesetzt (je nach Nutzung und Lage), für die Räume in den oberen Sockelgeschossen CHF 250.00/m²/a. Die Genossenschaft, die über den Baurechtsvertrag an eine Kostenmiete gebunden ist, strebt Mietzinsen an, die sowohl für die Wohn- als auch für die Gewerbeflächen unter den ortsüblichen Neubaupreisen liegen. Durch Mietzinssplittung werden auch Nutzungen ermöglicht, welche der internen Versorgung dienen (vgl. S. 5).

Zum Angebot gehört die Mitnutzung von gemeinschaftlichen Räumen: Sitzungszimmer und Schulungsräume können nach Bedarf stundenweise zugemietet werden, daneben stehen eine Kantine als Pausenraum sowie weitere Einrichtungen wie ein Waschsalon, zentrale gedeckte Fahrradparkplätze und Duschen/Garderoben zur Verfügung. Auch ein Kinderhort und ein Bed&Breakfast sind vorgesehen.

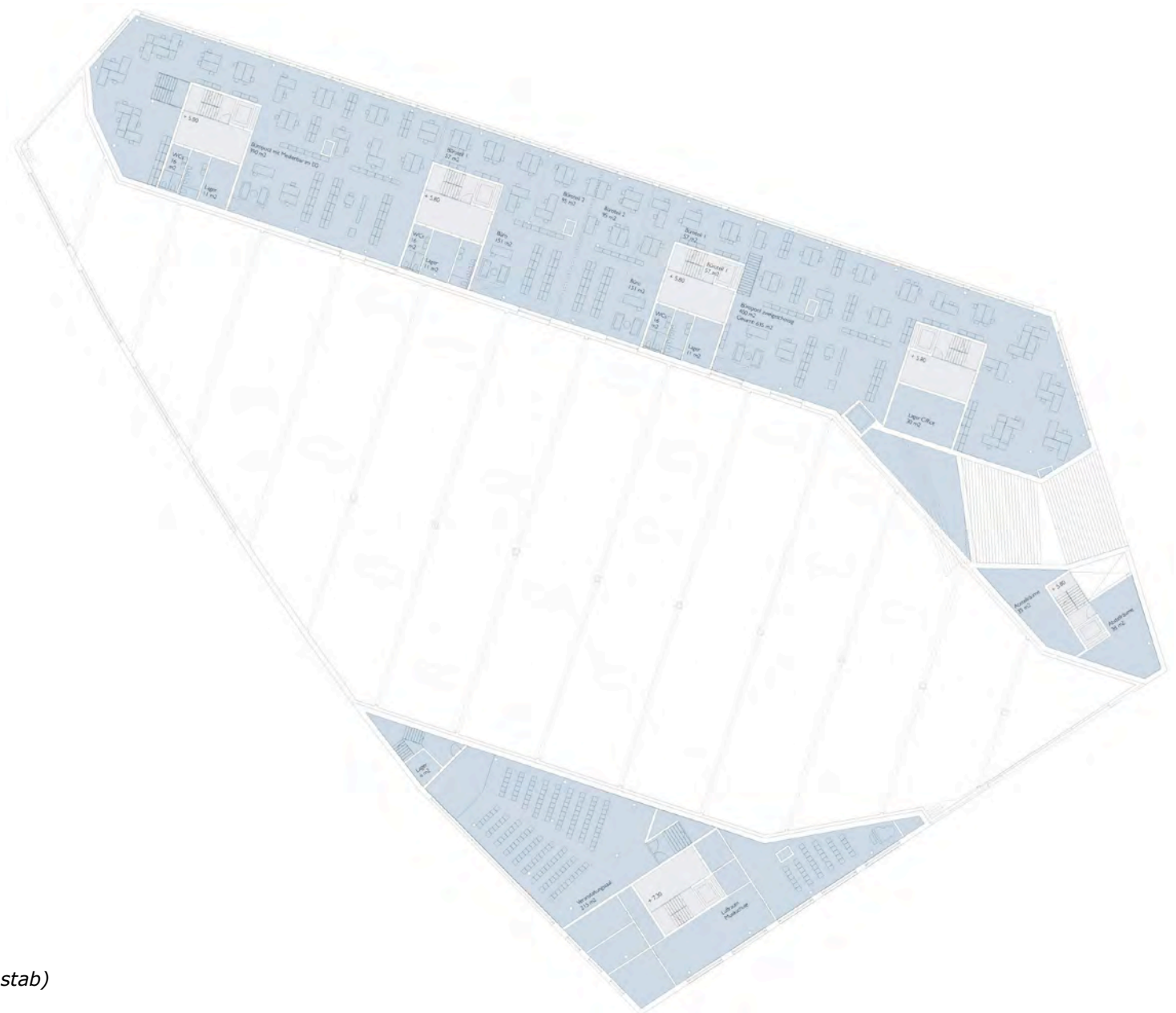
Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden durch die Genossenschaft oder eine Drittfirma professionell bewirtschaftet. Diese sogenannten "Zentralen Dienste" bieten auch individuelle Serviceleistungen an.



Ansicht Kalkbeitestrasse mit Zugang Terrasse (ganz rechts), Einfahrt Tramabstell-anlage (Mitte rechts) und Restaurantfront mit zugehörigem Aussenraum (links).



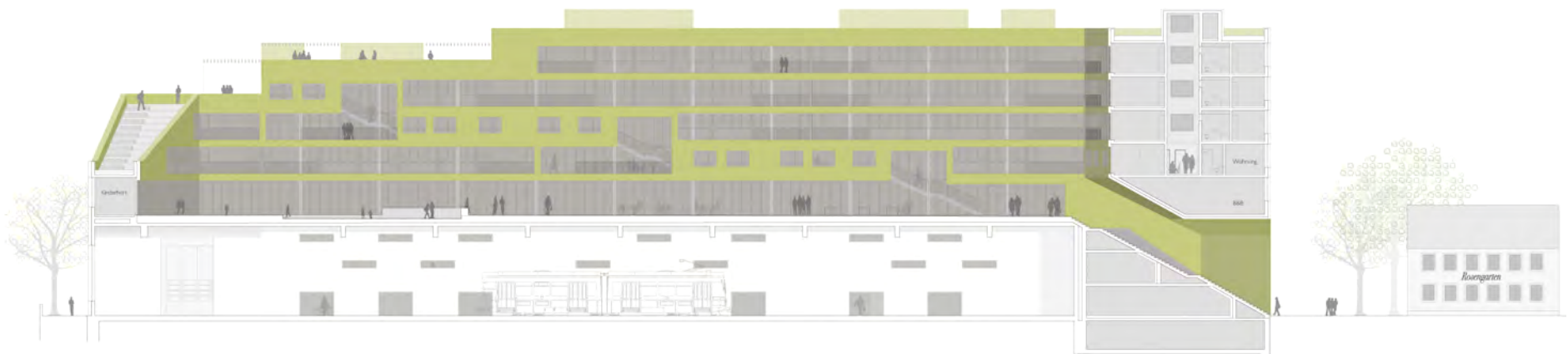
Wettbewerbsprojekt
Grundriss Zwischengeschoß (ohne Masstab)



Wettbewerbsprojekt
Grundriss 1. Obergeschoss (ohne Masstab)



Wettbewerbsprojekt
Schnitt durch Gebäudeabwicklung (ohne Masstab)



Wettbewerbsprojekt
Schnitt durch Tramhalle/Ansicht Innenfassade (ohne Masstab)



*Wettbewerbsprojekt
Ansicht Badenerstrasse (ohne Masstab)*



*Wettbewerbsprojekt
Ansicht Urselweg (ohne Masstab)*