

Neubau Kalkbreite Souk

Der Neubau Kalkbreite (Bezug voraussichtlich per 1. März 2014) verbindet an zentraler Lage in Zürich Wohnen, Arbeiten und Kultur in einem sozial und ökologisch pionierhaften Projekt. Dank ihrer Lage, ihrer starken Präsenz und den innovativen Nutzungen wird sich die Kalkbreite zu einem lebendigen Zentrum im Quartier entwickeln und die Stadtkreise 3 und 4 miteinander verbinden.

Der „Souk“ ist die Raumperle der Kalkbreite. Das Ladenlokal, das mit fast fünfeinhalb Metern lichter Höhe auch zweigeschossige Nutzungen zulässt, öffnet sich mit grossflächigen Verglasungen sowohl zum „Rosengartenplatz“ und zur Badenerstrasse wie auch zur rückseitigen Tramhalle hin. Es liegt direkt neben dem Kinokomplex und am stark frequentierten Umsteige-Hub von Bus und Tram; der Ort pulsiert beinahe rund um die Uhr im Takt städtischen Lebens. Aussenflächen von knapp 100 m², vor allem am baumbestandenen Platz, gehören zum Mietobjekt und laden zum Aufstellen von Tischen und Verkaufsständen ein. Das grosse Zielpublikum der Laufkundschaft wird ergänzt durch die neuen, engagierten BewohnerInnen und MieterInnen der Büro- und Gewerbeflächen in der Siedlung wie im umliegenden Quartier. Das Kino, schon weit im voraus als neuer Hotspot gehandelt, zieht magnetisch die kultur- und lifestyle-orientierte Klientel sur place.

Für dieses einzigartige Lokal wünschen sich Genossenschaft und Quartier eine offene Struktur mit vielfältigen Angeboten aus dem Gastronomie- und Lebensmittelbereich, Stände mit Nonfood-Artikeln für den täglichen Bedarf, dampfende Kochtöpfe neben der Flickschneiderei, dicht an dicht. Gesucht sind Masters of Ceremony, welche hier den Lead übernehmen und das Lokal bespielen vom Feinsten. Denkbar ist auch ein Shop-in-Shop-Konzept mit verschiedenen Betreiberinnen, welche den Mietvertrag gemeinsam übernehmen (solidarische Haftung).



Neubau Kalkbreite
Grundriss Erdgeschoss
mit Souk (orange)

Objektbeschreibung, Mietkonditionen

Objekt Nr.	B1.0.1
Adresse:	Badenerstrasse 171-173 (Hausnummer provisorisch)
Geschoss:	EG/Mezzanin
Raumhöhe im Licht:	5.32 m
Hauptnutzfläche netto:	543 m ²
Aussenflächen:	80.0 m ² ebenerdige Aussenfläche auf Baurechtsparzelle (vor Mietobjekt)
Lagerflächen:	ca. 40 m ² Lagerraum im UG (optional)
Technikflächen:	ca. 40 m ² Technikfläche im UG
Raumflexibilität:	Das Objekt kann bei Bedarf unterteilt werden.
Mitnutzung Gemeinschaftsräumen:	Um den Austausch unter den Kalkbreite-MieterInnen und eine effiziente Raumnutzung zu fördern, steht der Mieterin eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen im 2.OG (Café, Sitzungszimmer, Schulungsraum) sowie die Terrasse als gemeinschaftlicher Aussenraum zur Mitbenützung offen.
Mietbeginn:	Rohbauübergabe 4 Monate vor Bezug der Wohnungen, voraussichtlich 01.11.2013 (Terminverschiebungen vorbehalten).
Vertragsdauer:	10 Jahre, Option auf 2 x 5 Jahre Verlängerung
Mindestmietzins:	CHF 520.00/m ² pro Jahr bzw. CHF 23'530.00 netto pro Monat für die Hauptnutzflächen CHF 180.00/ m ² pro Jahr bzw. CHF 1'200.00 netto pro Monat für die Aussenflächen CHF 150.00/ m ² pro Jahr bzw. CHF 500.00 netto pro Monat für die Lagerflächen im UG CHF 110.00 m ² pro Jahr bzw. CHF 370.00 netto pro Monat für die Technikflächen im UG Der Mietzins ist erstmals mit Betriebsaufnahme, spätestens aber 4 Monate nach Mietbeginn geschuldet.
Mietzinsvorbehalt:	Ungenauigkeit der Mietzinsen +/- 10% Für den Mietvertrag erfolgt eine Neuberechnung der Mietzinsen aufgrund der aktualisierten Flächen und des Kostenvoranschlags.
Umsatzmiete:	Mit dem Mietvertrag wird eine Umsatzmiete vereinbart; der Mietzins beträgt... % des Bruttoumsatzes der Mieterin. Im Minimum schuldet die Mieterin den oben aufgeführten Mindestmietzins.
Nebenkosten:	Die Nebenkosten werden, soweit möglich, nach effektivem Aufwand verrechnet; die Akontobeträge werden mit dem Mietvertrag festgelegt. Folgende Leistungen werden voraussichtlich als Nebenkosten abgerechnet: <ul style="list-style-type: none">• Wärmebezug• Kalt-, Warmwasser• Anteil Stromverbrauch Raumlüftung• Anteil Allgemeinstrom• Anteil Abfallgebühren• Anteil Hauswartung• Grundpauschale Serviceleistungen• Bei Bedarf Anteil gekühlter Serverraum: Kostenanteil/m¹ Rack

- Bei Bedarf Veloabstellplätze im EG: CHF 10.00/Abstellplatz/ Monat.
Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Für den Mietvertrag wird sie zusammen mit den Akontobeträgen definitiv festgelegt.
- Anteilkapital: Für das Mietobjekt ist bis Mietbeginn ein Anteilkapital von voraussichtlich CHF 350.00/ m² Hauptnutzfläche, insgesamt CHF 190'000.00 beizubringen.
Für den Mietvertrag erfolgt eine Neuberechnung des Anteilkapitals aufgrund des Kostenvoranschlags und der Gesamtfinanzierungskonditionen.
Das Anteilkapital wird nicht verzinst.
- Mietzinssicherheit: Das Anteilkapital kann als Mietzinssicherheit verwendet werden.

Bauseitiger Ausbaustandard

Grundausbau

Folgende Bauteile werden durch die Genossenschaft ausgeführt und sind in der Grundmiete eingerechnet (Stand Bauprojekt vorbehältlich Änderungen im Verlaufe der weiteren Planung):

- Rohbau: Rohbauwände und Decken in Beton, Mauerwerk
- Boden: Betondecken, Wärme- Trittschalldämmung, Anhydrit Unterlagsboden abgeglättet
- Wände: Wände in Beton (Schalung Typ 2, roh), Mauerwerk verputzt oder Leichtbau Ständerwand mit Gipskartonplatten, Plattenstösse gespachtelt.
Trennwände innerhalb des Mietobjekts mieterseitig.
- Decken: Beton Schalung Typ 2, roh
- Aussenwände: Leichtbaufassade. innen Leichtbau Ständerwand mit Gipskartonplatten, Plattenstösse gespachtelt
- Fenster: EG, Mezzanin: Doppelgeschossige Verglasung, Pfosten-/Riegelsystem aus Stahl, thermisch getrennte, 3-Fach Isolierverglasung, Ladeneingangstüre in Stahl ein oder zweiflügelig.
- Schallschutz: Das Gebäude erfüllt die normalen Anforderungen gemäss SIA.
Betriebsspezifische Schallschutzmassnahmen (Emissionsschutz) sind mieterseitig zu erbringen.
- Sonnenschutz: Mezzanin: Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar
EG: Knickarmmarkisen inkl. automatischer Steuerung
- Türabschlüsse: Abschlusstüren in Metall mit teilweiser Verglasung zum Treppenhaus

Haustechnik

- Heizung: Bodenheizung ab Unterverteilungen in Unterlagsboden verlegt. Da die Vorlauftemperatur für die Bodenheizung nicht über 30°C liegt, wird auf den Einsatz von Raumthermostaten und auf eine Wärmemessung verzichtet. Durch die tiefen Rücklauftemperaturen entsteht ein sogenannter Selbstregelungseffekt.
Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die beanspruchte Fläche.
- Lüftung: Lüftungsinstallationen mieterseits.
- Sanitär: Sanitärinstallationen mieterseits (Anschlussleitungen vorhanden)
- Elektro: Starkstrominstallationen: Elektroinstallationen ab HV im UG mieterseits.
- Beleuchtung: WC Anlagen und Treppenhäuser inkl. Beleuchtung, im Mietobjekt keine Beleuchtung
- Notbeleucht. Im Mietobjekt ist keine Notbeleuchtung vorgesehen. Die mieterseitige Notbeleuchtung kann an der hauseigenen Zentraleinheit angeschlossen werden.

- Sonnerie: einfache Sonnerie bei Haupteingangstüre EG, Sprechstelle, Türöffner, kein Video, keine Sonnerie an der Eingangstüre zum Mietobjekt.
- TV/TT usw.: mieterseits ab Unterverteilungen im UG (Es wird geprüft ob das Gebäude an das Glasfasernetz der EWZ angeschlossen wird)
- Aufzug: Nutzlast 630kg, 1.0 m/s, rollstuhlgängig.

Spezielle Bestimmungen

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 wird nach dem Minergie- P-Eco-Standard erstellt und benötigt nur wenig zugeführte Energie, die durch eine Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt wird. Es besteht auch die Möglichkeit einen Teil der gesamten Gewerbeflächen mittels Grundwasser zu kühlen. Damit diese Ziele erreicht werden, müssen die Haustechnikanlagen (Heizung, Lüftung, Kühlung, Kälte) der Gewerbemieter in das Gesamtsystem eingebunden werden. Dies bedeutet, dass die Planung dieser Anlagen über die Planer der Genossenschaft erfolgen muss.

Mobilität

Die Siedlung Kalkbreite ist autoarm; auf dem Areal stehen nur 2 Behindertenparkplätze zur Verfügung. Damit dies erreicht werden kann, verpflichtet sich die Genossenschaft zu einem Mobilitätskonzept. Dieses beinhaltet den vertraglichen Verzicht auf den Besitz eines Autos für die WohnungsmieterInnen und auf die Benutzung eines Autos für den Arbeitsweg der Gewerbeangestellten. Für berechnete Ausnahmefälle und für Besucher stehen im benachbarten Parkhaus Lochergut insgesamt 10 Autoabstellplätze zur Verfügung. Für die Fahrräder von Angestellten können in der Velogarage im Erdgeschoss Abstellplätze gemietet werden.

Schallanforderungen

Das Gebäude steht an einem lärmexponierten Ort. Die gesetzlichen Anforderungen werden eingehalten. Die Schallanforderungen im Inneren entsprechen den normalen Anforderungen SIA.

Raumklima

Die Heizung ist auf 20°C ausgelegt. Die Installation einer Komfortlüftung ist zwingend vorgeschrieben. Eine Kühlung der Räume ist nicht vorgesehen. Die Kühlung für berechnete und von den Behörden bewilligte Kühlanlagen kann innerhalb der bewilligten Bandbreite über das Grundwasser erfolgen.

Kälteanlagen

Für die Planung allenfalls notwendiger Kälteanlagen muss der Kälteplaner der Gesamtanlage beigezogen werden. Es wird angestrebt die Kälteanlagen der gesamten Bebauung möglichst effizient zu koordinieren und Synergien zu nutzen.

Bestimmungen Mieterausbauten

Alle mieterseitigen Ausbauprojekte müssen vor der Ausführung von der Genossenschaft genehmigt werden.

Die Mieterausbauten wie auch allfällige mieterseitige Lüftungs- und Kälteinstallationen müssen den Anforderungen Minergie P Eco entsprechen.

Bestimmungen Betrieb

- Entsorgung: Für die Entsorgung von Kehrriecht müssen die Unterflurcontainer an der Badenerstrasse (Bereich Einfahrt Tramhalle) benutzt werden. Es steht ein Züri-Sack Container und ein Gewerbecontainer zur Verfügung. Die NutzerInnen des Gewerbecontainers haben die Gebühren untereinander zu verrechnen.

Für gewerblichen Karton, Papier und Glas steht ein Raum in der Einfahrt zur Velogarage und im Untergeschoss an der Kalkbreitestrasse 10 zur Verfügung. Für die fachgerechte Lagerung und Entsorgung von Küchenabfällen aus Gastro- und Lebensmittelbetrieben sind die MieterInnen verantwortlich.

Anlieferung: Die Anlieferung muss auf dem dafür bezeichneten Platz an der Badenerstrasse und an der Kalkbreitestrasse (Bereich Einfahrt / Ausfahrt Tramhalle) erfolgen.

Briefkästen: Die Briefkästen befinden sich im Erdgeschoss im Eingangsraum

Termine

Folgende Termine sind vorgesehen (Änderungen vorbehalten):

Projektierung: Ende Juni 2011 werden die Projektierungsarbeiten, bis November 2011 die Ausführungsplanung abgeschlossen. Projektrelevante Änderungsanträge der Mieterin müssen so rasch als möglich erfolgen.

Anteilkapital: Mit Abschluss des Mietvertrags wird eine erste Tranche des vorgesehenen Anteilkapitals in Höhe von 20% oder CHF 38'000 zur Zahlung fällig. Für den verbleibenden Teil des Anteilkapitals wird mit dem Mietvertrag ein Zahlungsplan vereinbart.

Baubewilligung: September 2011

Abschluss Mietvertrag: Bis 31. Oktober 2011

Baubeginn: Januar 2012

Bezug: 1. März 2014