Das Zollhaus

An der Schnittstelle von Quartier und Gleisen: Das Zollhaus.
Im Erdgeschoss spiegelt sich die Lebendigkeit des Quartiers. Exotische Auslagen, daneben Bündner-Spezialitäten und ein Geschäft für Kartonmöbel. Die Gemüse-Kooperative hat die knackigsten Randen und Pastinaken im Angebot, die Espresso-Bar ist bekannt für ihre süssen Cornetti, und der Titan-Bike-Shop flickt auch Kinderwagen. Die Zeitungsleser im Boulevard-Café am Zollplatz lassen sich vom bunten Treiben an der Langstrasse ablenken.
Einen Stock höher, zwischen Ateliers, Arbeitsräumen und dem Kindergarten, hat der Velokurier sein Büro. Wie die anderen Kleindienstleister im Zollhaus profitiert er von der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof. Für seine Besprechung am Nachmittag hat er eines der Sitzungszimmer reserviert, für den Abend hatte er weniger Glück: Nachbarn aus der Röntgenstrasse feiern im Festsaal auf der Dachterrasse.
15.28 Uhr: Der TGV nach Paris fährt vorbei.

Das Zollhaus, der Auftakt zum Quartier hinter dem Bahnhof, ist ein Tag und Nacht belebtes Zentrum – und ein Wohnhaus für alle. Vielfältige Wohnungstypen, günstige Mieten und eine gezielte Vermietung wirken der sozialen Entmischung im Quartier entgegen.

Qualifikation

Mit dem Projekt Zollhaus möchten wir im Kreis 5 ein Stück Stadt an anspruchsvoller und einzigartiger Lage nach den Zielen der nachhaltigen Entwicklung realisieren und damit einen weiteren Beitrag zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung leisten.
Die Genossenschaft Kalkbreite ist für das Projekt Zollhaus in besonderer Weise qualifiziert:

- Wir arbeiten zielorientiert und haben Strukturen entwickelt, die erfolgreich den Spagat zwischen breiter partizipativer Abstützung und effizienter Entscheidungsstruktur meistern.
- Die Wohn- und Gewerbeüberbauung Kalkbreite wird ohne Generalunternehmung und mit höchster Kosten- und Qualitätstransparenz realisiert. Die Genossenschaft Kalkbreite ist eine zuverlässige Partnerin, die ihre Ziele pragmatisch verfolgt und erreicht.
- Wir arbeiten gezielt mit Experten zu spezifischen Themen zusammen und sind breit vernetzt.
- Die Terminprogramme der Projekte Kalkbreite und Zollhaus ergänzen sich ideal: Im Sommer 2014 wird die Überbauung Kalkbreite bezogen, so dass die freiwerdenden Kapazitäten des Kalkbreite-Teams ohne Unterbruch für das Zollhaus eingesetzt werden können. Damit lässt sich das in unserer Genossenschaft aufgebaute Know-How nahtlos in das neue Projekt überführen.

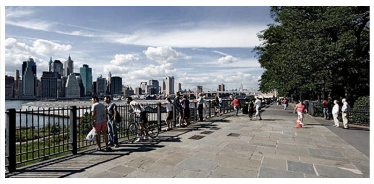
Erfahrung

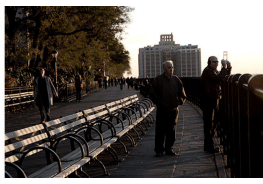
Für die Entwicklung des Zollhauses sind neuartige Konzepte und ein verantwortungsbewusster, im Quartier verankerter Ansatz gefragt. Dafür braucht es eine hoch motivierte, erfahrene und engagierte Bauträgerschaft.
Die Genossenschaft Kalkbreite realisiert in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, VBZ und EWZ bis 2014 zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse eine wegweisende Genossenschaftsüberbauung mit Wohnraum für 230 Personen und 200 Arbeitsplätzen. Exponiert zwischen Bahn, Tramdepot und Strasse bereichert sie das Quartier mit einer vielfältigen Bewohnerschaft, einer lebendigen Gewerbestruktur und einer grossen Gartenterrasse, welche allen Quartierbewohnerinnen offen steht. Von Anfang an wurde das Projekt partizipativ entwickelt: In Workshops, Arbeitsgruppen und Kommissionen wurden Wohnformen und Modelle für das Zusammenleben gemeinsam erarbeitet. Die Einbindung der Quartierbevölkerung war selbstverständlich und erfolgreich.
Durch ein offenes Wettbewerbsverfahren konnte das anspruchsvolle Konzept in ein innovatives Gebäude umgesetzt werden, das Massstäbe auch im Umgang mit «Bauen im Lärm» setzt. Die hier gewonnene Erfahrung ist zudem für die weiteren Projektierungen wertvoll.
Zur Zeit liegen rund 90 Prozent der Mietverträge für die Gewerbeflächen der Überbauung Kalkbreite vor, die Vermietung der Wohnungen wird im März 2013 abgeschlossen. Aufgrund der bereits bei Bezug bestehenden Vollvermietung, des überdurchschnittlichen Mietertrags in den Gewerbegeschossen und den unter dem Kostenvoranschlag liegenden Baukosten ist die finanzielle Basis für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft gesichert.

Innovation

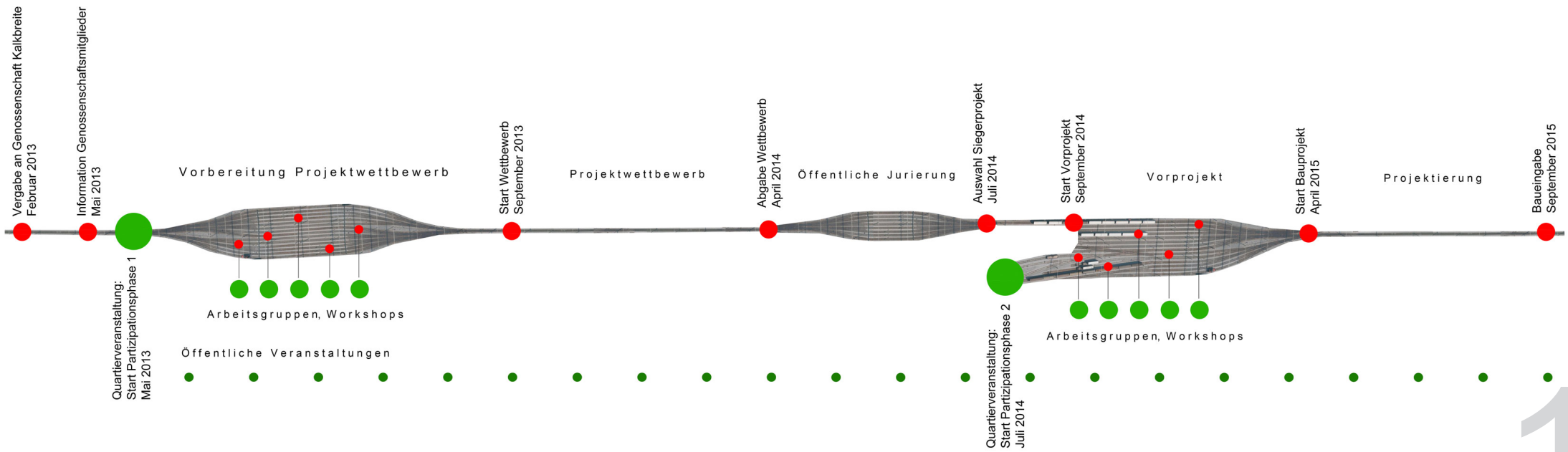
Um innovative Lösungen zu finden, greifen wir auf eine zielgerichtete Verknüpfung von altbewährten Werkzeugen und partizipativen Prozessen zurück. Neben einem erfahrenen Projektteam setzen wir in der Planung stark auf die Beteiligung der Quartierbewohnerinnen und Genossenschaftsmitglieder. Partizipation sichert die Qualität des Projekts, indem vielfältige Ideen einfliessen und die Planungen frühzeitig dem kritischen Blick der künftigen Nutzerinnen ausgesetzt werden.

Partizipation: erneuerbare soziale Energie





Partizipation im Planungsprozess



Nutzungskonzept

Das Zollhaus ist ein lebendiger Organismus mit Räumen für Konsum, Kultur, Arbeiten, Gemeinschaft und Wohnen. An der Zollstrasse befinden sich Läden und Dienstleistungen für die breite Öffentlichkeit. Drei Aufgänge führen auf den Gleisuferweg im 1.Obergeschoss. Hier liegen Büros und Ateliers, das «Haus des Wohnens» sowie der Haupteingang mit Foyer als Zugang zu den darüberliegenden Wohngeschossen. Der breite Mix aus Wohnungstypen und -grössen, ergänzt durch Gemeinschaftsräume und zumietbare Jokerzimmer, wird erschlossen mit Wegen, die zugleich Begegnungszonen sind und auch hinaufführen auf die Dachterrassen.

Aussenraum

Der Strassenraum vor dem Zollhaus ist urban und lebendig. Er bildet eine Einheit mit der Zollstrasse-Allee und weitet sich zur Langstrasse zu einem kleinen Platz mit Boulevard-Café auf. Der öffentliche Aussenraum im 1. Obergeschoss am Gleisuferweg bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf das Gleismeer. Auch der gemeinsame Aussenbereich von Kindergarten, -hort und -krippe profitiert von dieser geschützten Lage. Die begrünten Dachterrassen prägen das Zollhaus und geben ihm seine besondere Stimmung. Sie bilden einen wichtigen Ausgleich zur innerstädtischen Dichte der Bebauung.
Die Dachflächen haben unterschiedliche Charaktere: Sie dienen als Erholungsraum, Begegnungszone und Spielplatz, als Terrassen für Festsaal und Mittagstisch, als Nutzgarten und zur Energiegewinnung – und sind ausserdem ökologische Ausgleichsflächen.

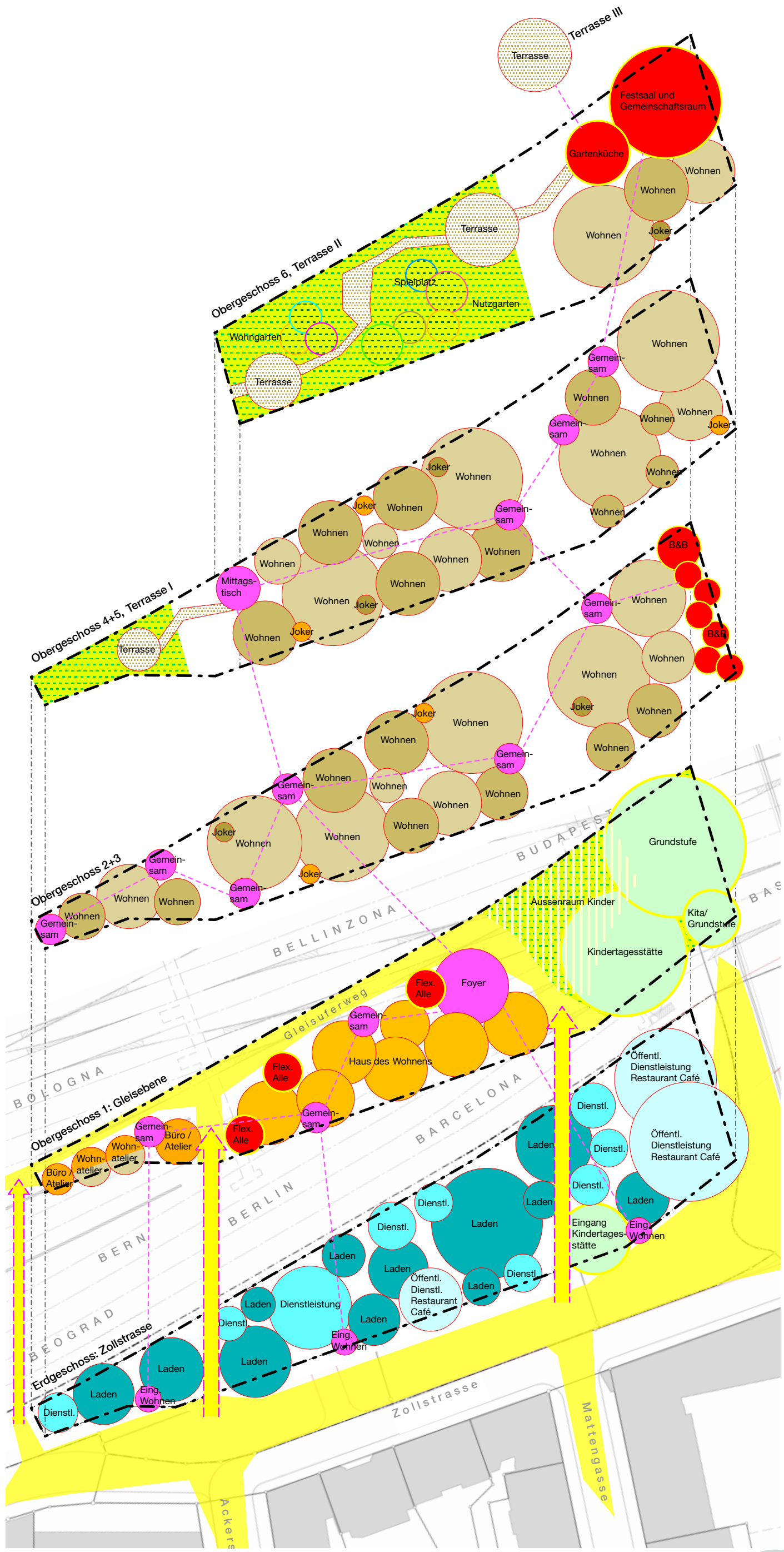
Gewerbe für's Quartier

Ein breiter Gewerbemix prägt das Gesicht der Überbauung im Strassenraum und sorgt für die Belebung der Sockelgeschosse. Die rund 3'500 m2 Gewerbeflächen ergänzen das bestehende Angebot im Quartier und unterstützen dessen Versorgung. Das Gewerbe setzt Kontrapunkte und spinnt die Fäden hinüber zur neuen Ladenmeile jenseits der Gleise.
Geplant sind Erdgeschoss-Lokale in unterschiedlichen Grössen für neue und alteingesessene Autorenbetriebe in Verkauf, Gastronomie und Kultur. In den oberen Geschossen, vor allem an den lärmexponierten und zum Wohnen kritischen Lagen sind Büros, Ateliers und Praxen vorgesehen.

Soziale Durchmischung: Basis für Nachhaltigkeit

Legende

- Wohnen
- Gemeinschaftsbereiche
- Arbeiten
- öffentlich Bewohner und Quartier
- Kinderbetreuung
- Läden, Dienstleistungen
- Aussenbereich
- allg: auch für das Quartier
- Quartiervenetzung
- Mantellinie



Wohnen im Quartier

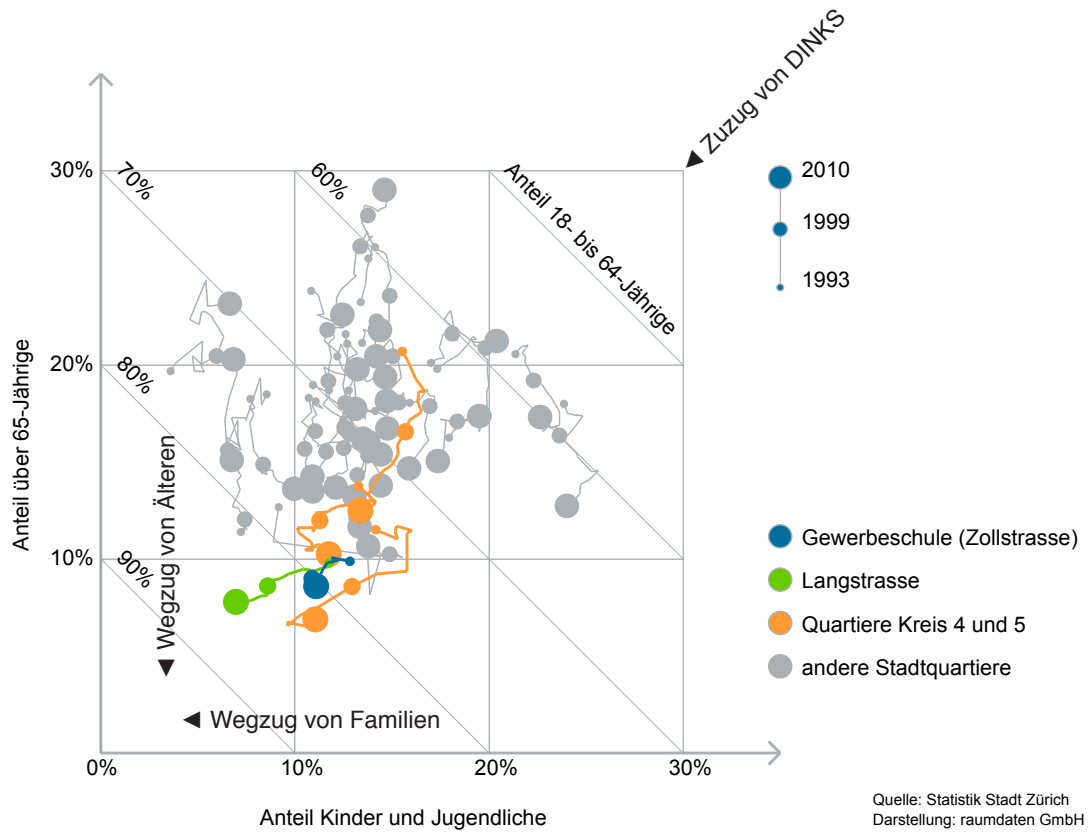
Das Quartier befindet sich seit gut zwanzig Jahren in einem Aufwertungsprozess, welcher eine Entmischung der Bevölkerung nach sich zieht. Dagegen treten wir an, indem wir eine breite Durchmischung von Lebensphasen, Alter und Einkommen vorsehen. Die Verteilung orientiert sich an derjenigen der gesamten Schweiz. Günstige Mieten sind eine wichtige Voraussetzung für die angestrebte soziale Durchmischung und die Integration in die Quartierstruktur. Sie sind möglich durch geringe Wohnflächen, tiefe Baukosten, Kostenmiete und eine Differenzierung der Mieten nach Lageklassen.
Die Bewohnerinnen im Zollhaus leben auf durchschnittlich 35 m2 Wohnfläche pro Person. Voraussetzungen für einen geringen individuellen Flächenbedarf sind gemeinschaftliche Einrichtungen und räumliche Flexibilität. Deshalb legen wir Wert auf eine anpassungsfähige Nutzungsstruktur: Flexible Räume können als Gemeinschaftsbüros, Bibliothek, Musikzimmer, Mittagstisch etc. genutzt werden.
Als Referenzgrössen für die verschiedenen Wohnungstypen dienen die Mindestgrössen der kantonalen Wohnbauförderung. Die Wohnungsgrössen pro -typ variieren um ca.10 Prozent. Um vielfältige Wohnformen zu ermöglichen, sind Cluster mit Kleinwohnungen, Grosswohnungen, Familienwohnungen und Wohnateliers geplant.

Ökonomie und Ökologie

Als langfristig denkende und handelnde Bauträgerin setzen wir auf hohe Nutzungsflexibilität, tiefe Lebenszykluskosten, schonenden Umgang mit Ressourcen und schadstoffarmes Bauen. Eine Bewertung des Richtprojekts hat ergeben, dass das Zollhaus mit regenerativer Energieversorgung, Mischbauweise und einem differenzierten Mobilitätskonzept den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechend gebaut werden kann. Durch die zentrale Lage und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind die Voraussetzungen für ein autoarmes Projekt ideal.
Wir sind davon überzeugt, dass das Zollhaus nicht nur die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, sondern auch in anderen Umweltbereichen, wie zum Beispiel der Biodiversität, eine ausserordentliche Qualität erreicht.

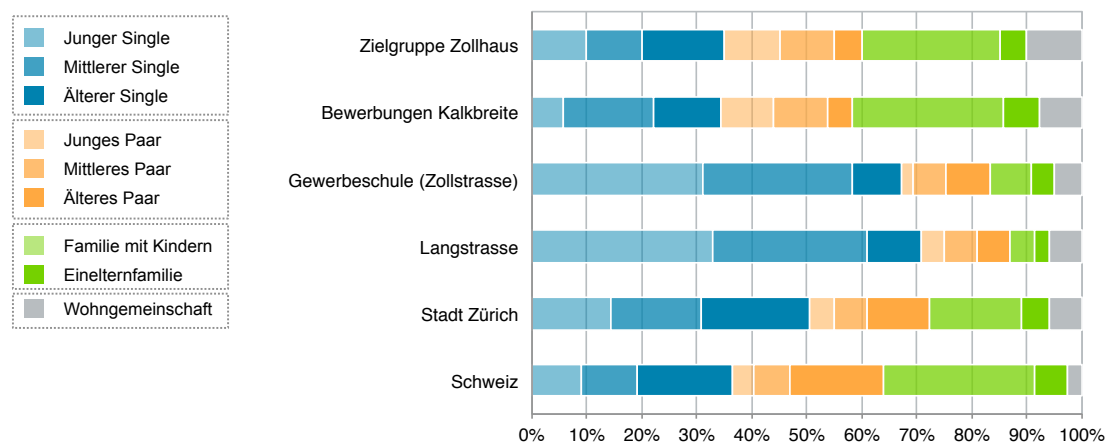
Quartier

Entwicklung der Altersverteilung in Zürich zwischen 1993 und 2010



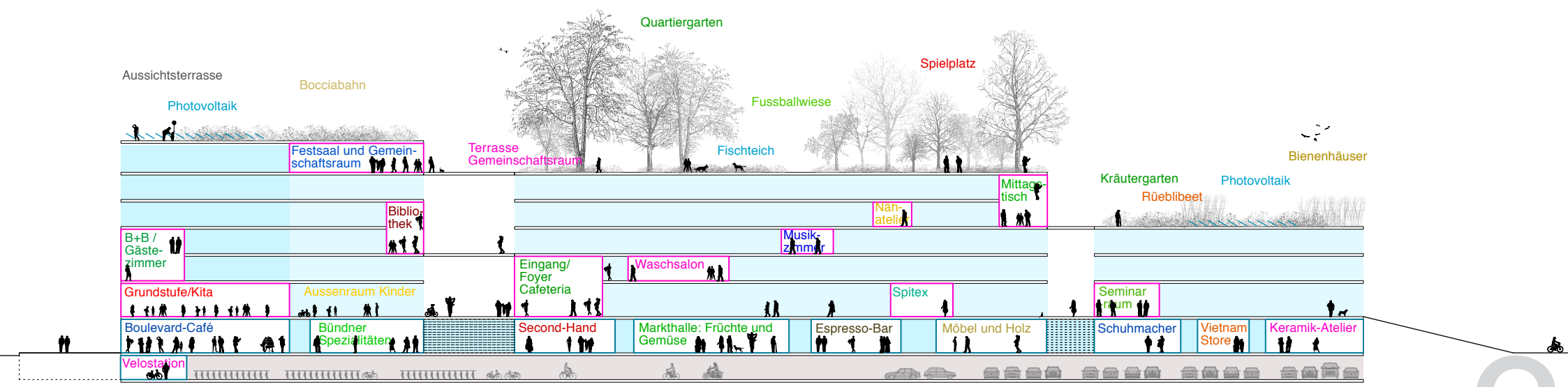
Quelle: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: raumdaten GmbH

Zielgruppe



Raumspiegel

	Raumtypen	Anzahl	Durchschnitts-grösse (m2)	Bandbreiten (m2)	Durchschnitts-mieten (CHF/M.)	Bandbreiten (CHF/M.)
Wohnen	1 Zimmer (Wohncluster)	20	45	40-50	900	800 - 1'000
	2 Zimmer	7	60	55-65	1'200	1'100 - 1'300
	3 Zimmer	20	80	75-85	1'600	1'400 - 1'700
	4 Zimmer	14	95	85-105	1'900	1'700 - 2'000
	5 Zimmer	5	110	100-120	2'200	1'900 - 2'400
	6+ Zimmer	4	150	110-180	2'400	2'200 - 3'500
	Gemeinschaft		300	-	-	-
	Gesamt	**70**	**5'700**	**-**	**-**	**-**
Gewerbe	Grundstufeneinheit	1	230	-	-	-
	Kindertagesstätte	1	270	-	-	-
	«Haus des Wohnens»	1	800	-	-	-
	50-m2-Einheit	5	50	-	1'400	900 - 2'000
	100-m2-Einheit	5	100	-	2'700	1'800 - 4'000
	250-m2-Einheit	2	250	-	6'500	4'600 - 10'000
	500-m2-Einheit	1	500	-	13'000	9'200 - 20'000
	Gemeinschaft	1	150	-	-	-
	Gesamt	**16**	**3'200**	**-**	**-**	**-**

Gewerbemix: Auftakt zum Quartier

Schnitt-Diagramm Gleisseite