

## PROJEKTDOKUMENTATION 2016

### DAS ZOLLHAUS

Bis zum Jahr 2020 entsteht auf einem rund 5'000 m<sup>2</sup> grossen Areal an der Zollstrasse 111-119 im Zürcher Kreis 5 das Zollhaus. Als Auftakt zum Quartier hinter dem Bahnhof bildet das Zollhaus ein belebtes Zentrum mit Wohnraum für 170 Menschen und ebenso vielen Arbeitsplätzen. Eine Schnittstelle zwischen dem lebendigen Langstrassenquartier und den Gleisen. Ein Wohn- und Gewerbebau, der sich den Zielen der Nachhaltigkeit verpflichtet. Ein Haus für alle.





Rendering Aussenansicht (Wettbewerbsvisualisierung)

# DAS ZOLLHAUS

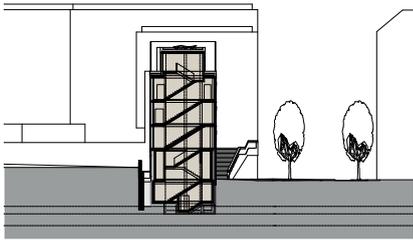
## PROJEKTDOKUMENTATION WOHN- UND GEWERBEBAU ZOLLHAUS

OKTOBER 2016

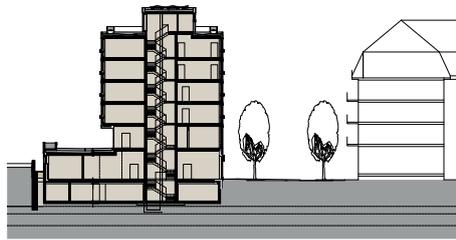
KONZEPT UND ZIELSETZUNGEN	5
LEBEN IM ZOLLHAUS	7
NACHHALTIGKEIT	9
GRUNDRISSE UND ANSICHTEN	11
DAS PROJEKT IN ZAHLEN	12

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

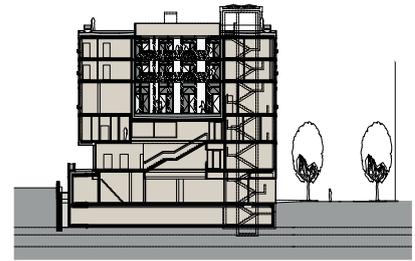
PLÄNE + MODELLFOTOS: ENZMANN FISCHER PARTNER AG



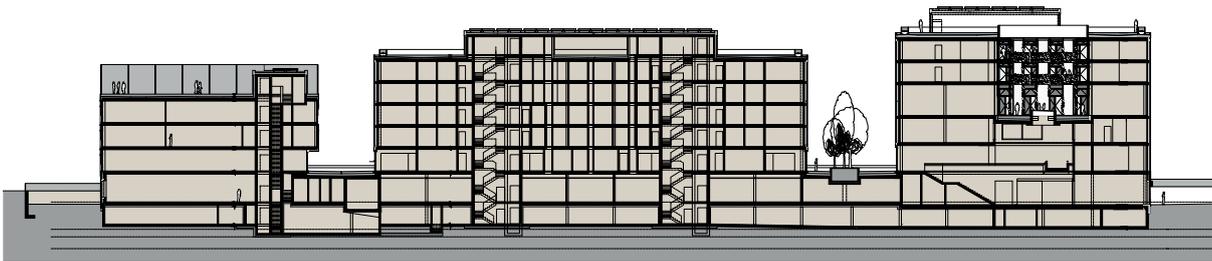
Querschnitt von Haus C (Stand Vorprojekt)



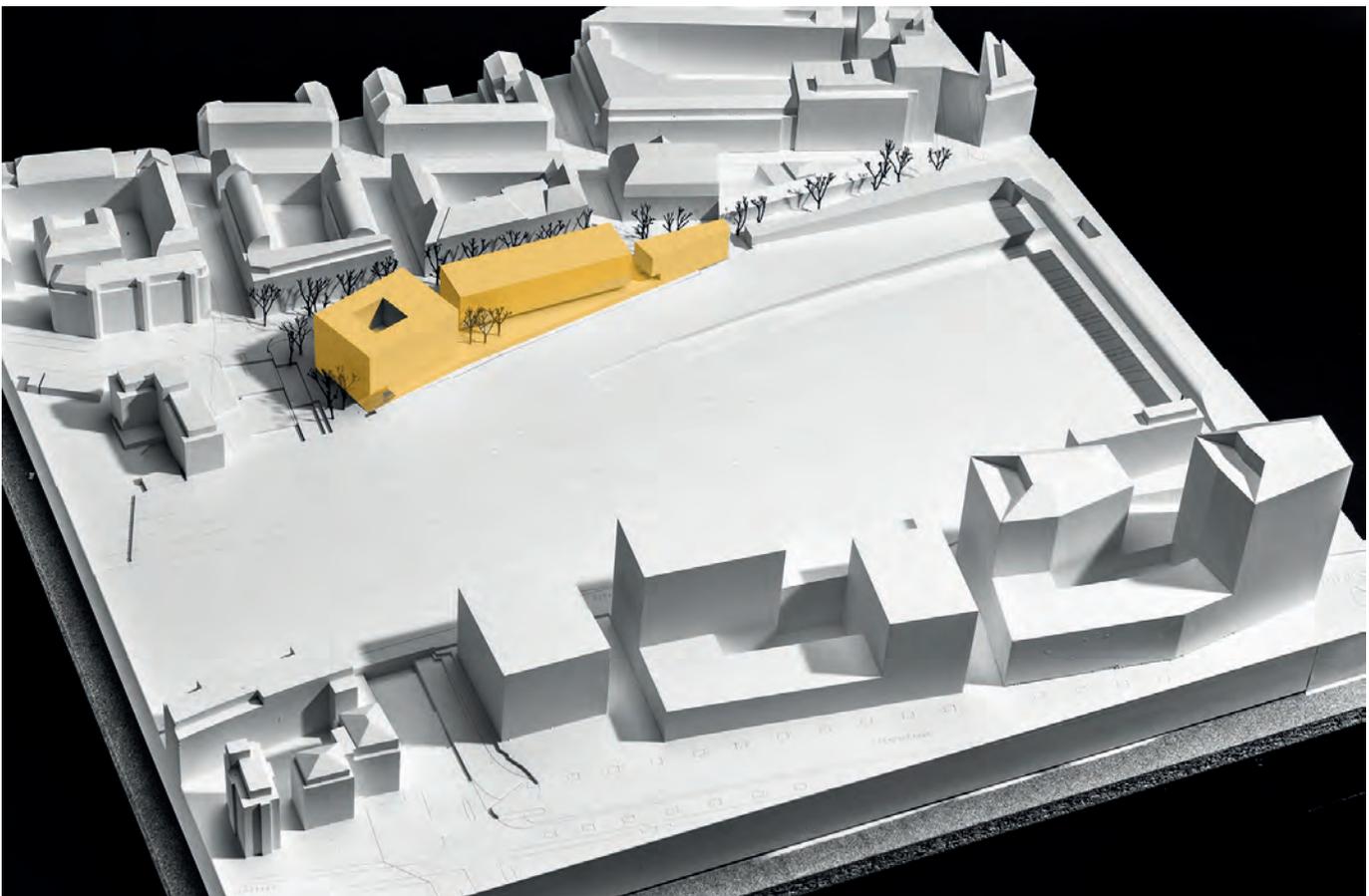
Querschnitt von Haus B (Stand Vorprojekt)



Querschnitt von Haus A (Stand Vorprojekt)



Längsschnitt (Stand Vorprojekt): Drei Häuser bilden zusammen das Zollhaus



Modellansicht von Süden

# KONZEPT UND ZIELSETZUNGEN

## **Durchmischung stärken**

Das Industriequartier im Kreis 5 ist von einem fortschreitenden Aufwertungsprozess betroffen. Damit einher geht eine Entmischung von Bevölkerung und Gewerbe. Diesen Veränderungen wirkt die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Zollhaus entgegen. Zentrale Instrumente für die Förderung der Durchmischung sind bezahlbare Mieten, vielfältige Wohnungstypen und eine ausgewählte Vermietung der Wohn- und Gewerberäume.

## **Gemeinsam planen, bauen und leben**

Durch partizipative Prozesse wird das Bauprojekt an der Zollstrasse zum gemeinsamen Zollhaus. Die Genossenschaft Kalkbreite lädt Genossenschaftsmitglieder, QuartierbewohnerInnen und Interessierte ein, sich an der Vision Zollhaus zu beteiligen und ihre eigenen Ideen einzubringen. Diese breite Abstützung trägt zur Qualität des Projekts bei und schafft eine wertvolle Basis für das spätere Zusammenwohnen und -arbeiten.

## **Nachhaltigkeit als Fundament**

Soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit bilden das Fundament des Zollhaus und fließen in sämtliche Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozesse ein. Beim Bau sind dies beispielsweise ein kompakter, gut gedämmter Gebäudekörper, der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Erreichung des Minergie-P-Eco Standards, sowie niedrige Ausbaustandards. Im Betrieb wird Nachhaltigkeit unter anderem mit einem geringen Flächenverbrauch pro Kopf, dem Verzicht auf den Besitz eines Autos sowie der Vermietung zur Kostenteilnahme gelebt.



Querschnitt des Modells von Haus A (Wettbewerbsvisualisierung)



Querschnitt des Modells von Haus A (Wettbewerbsvisualisierung)

# LEBEN IM ZOLLHAUS



## Der Wohn- und Gewerbebau Zollhaus

Drei Häuser bilden zusammen das Zollhaus und bieten Raum zum Verweilen, Wohnen und Arbeiten. Eine grosszügige, öffentliche Terrasse direkt an den Gleisen verbindet die drei Gebäude, ein ausgeklügeltes Konzept sorgt für die bestmögliche Ausnutzung des vorhandenen Raums für die verschiedenen Bedürfnisse und Aktivitäten.



## Gewerbe vom und fürs Quartier

Ein breiter Gewerbemix lädt das Quartier dazu ein, das Zollhaus für sich zu entdecken. Auf einer Fläche von rund 3'500 m<sup>2</sup> finden sich Verkaufs-, Gastronomie und Kulturbetriebe, Büros, Ateliers, Praxen und ein Kindergarten. Mit einem Gewerbeanteil von 40 % trägt das Zollhaus zur Grundversorgung des Quartiers bei und schafft einen neuen Begegnungsort für lokalen Austausch und Zusammenarbeit.

Visualisierung Innenansicht  
(Wettbewerbsvisualisierung)

## Individuelle Bedürfnisse treffen Gemeinschaftlichkeit

Auf der Gleisterrasse geniessen die Frauen aus der Boutique gegenüber ihr Feierabendbier. Vor dem Gemeinschaftsraum ernten Sandra und Ralf die Trauben der Pergola für den Hausschnaps. In der Pension checkt gerade Ralf aus Deutschland ein ...  
Ein vielfältiger Nutzungsmix aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Innen- und Aussenräume macht das Zollhaus zu einem Lebensraum für Quartier, BewohnerInnen und Gäste.



Visualisierung Innenansicht (Wettbewerbsvisualisierung)

### **Wohnen im Zollhaus**

Das Zollhaus bietet Raum für konventionelle und neue Wohnformen. Auf einer durchschnittlichen Fläche von weniger als 35 m<sup>2</sup> pro Person leben die MieterInnen in Kleinwohnungen, Familienwohnungen, Gross-WGs oder einer grossen Halle, in welcher neue Wohnformen durch den gemeinsamen Ausbau und Austausch unter den HallenbewohnerInnen überhaupt erst entstehen.

### **Jokerzimmer für mehr Flexibilität**

Über das ganze Zollhaus verteilt finden sich verschiedene Jokerzimmer, die von BewohnerInnen und Gewerbe für begrenzte Zeit zur ihrem bestehenden Objekt hinzugemietet werden können. Dies lässt eine flexible Reaktion auf berufliche und private Veränderungen zu – sodass beispielsweise die Studentin während den Semesterferien wieder ein Zimmer im Haus der Eltern belegen kann.

### **Eine Drehscheibe, damit alles rund läuft**

Was bei Hotels die Réception ist, ist im Zollhaus die Drehscheibe. Aber noch viel mehr: Die DJs, die an der Drehscheibe arbeiten, sind für die Liegenschaftsverwaltung, die Vermietung von Pensions- und Sitzungszimmern sowie für Unterhalt und Reinigung der Gebäude zuständig. Sie koordinieren, kommunizieren und wirtschaften und sind damit das Herz des lebendigen Betriebsalltags.

# NACHHALTIGKEIT

## **Minimaler Energieverbrauch**

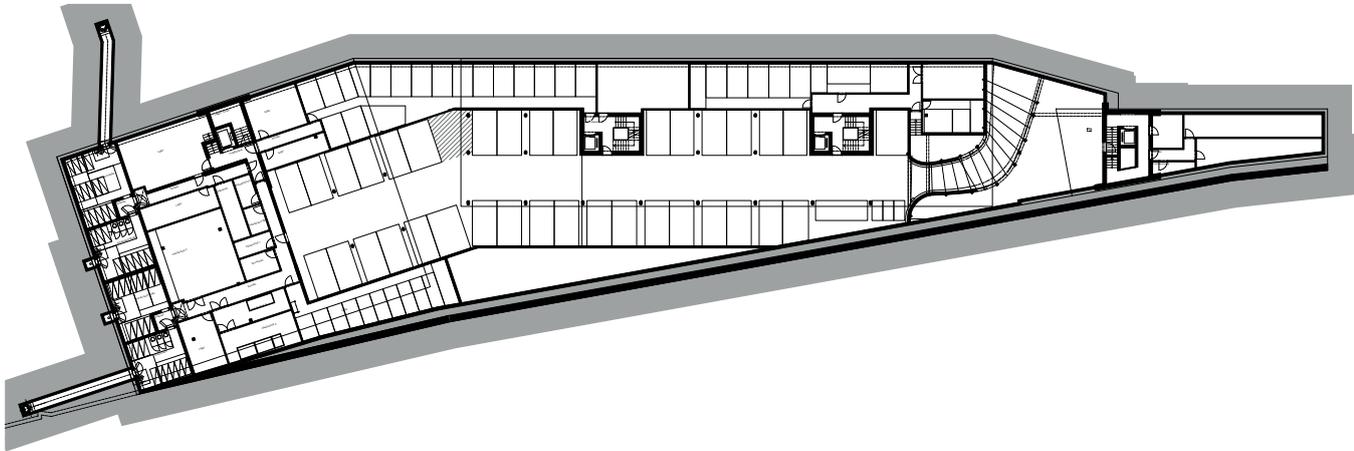
Zürich ist auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und das Zollhaus ist ganz vorne mit dabei. Die Gebäude werden nach dem Minergie-P-Eco Standard erstellt und benötigen dadurch nur wenig zugeführte Wärme, die eine Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt. Weitere bauliche Massnahmen wie beispielsweise eine effiziente Lüftungsanlage minimieren den Energieverbrauch. Sobald Leben im Zollhaus einzieht, sind auch seine NutzerInnen durch gezielte Verhaltensweisen an der Erreichung des gemeinsamen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft beteiligt.

## **Mobil ohne Auto**

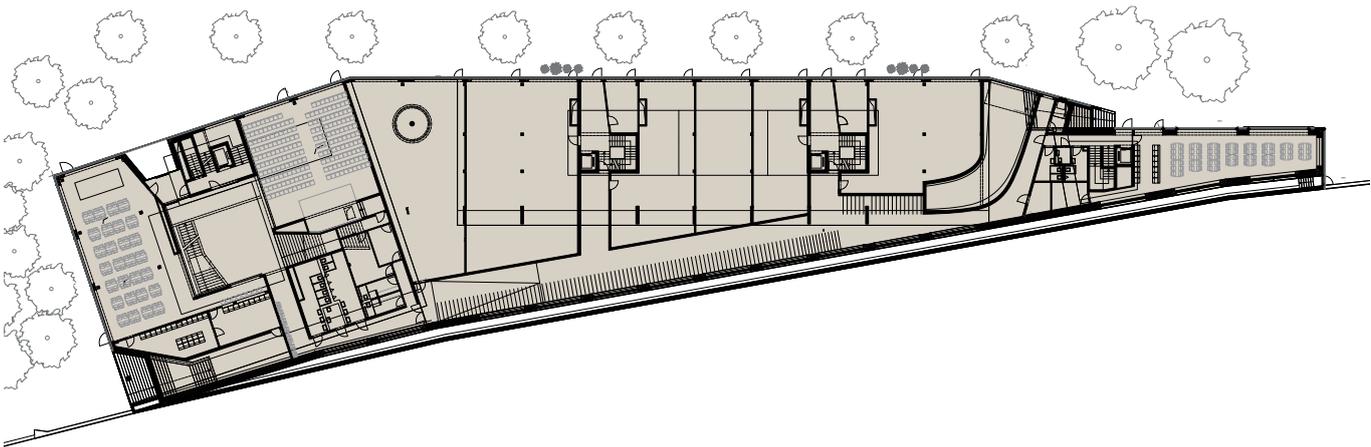
Wem's fürs Velo heute zu nass ist, schnappt den Bus vor der Tür, nimmt das nächste Tram oder spaziert die kurze Strecke zum Hauptbahnhof Zürich. Nur ein Auto zu besitzen, ist keine Option. Dazu verpflichten sich alle BewohnerInnen und Gewerbetreibende des Zollhaus. Wer im autofreien Zollhaus arbeitet, verzichtet auf den Einsatz eines Autos für den Arbeitsweg.

## **35 m<sup>2</sup> für jede(n), viel Platz für alle**

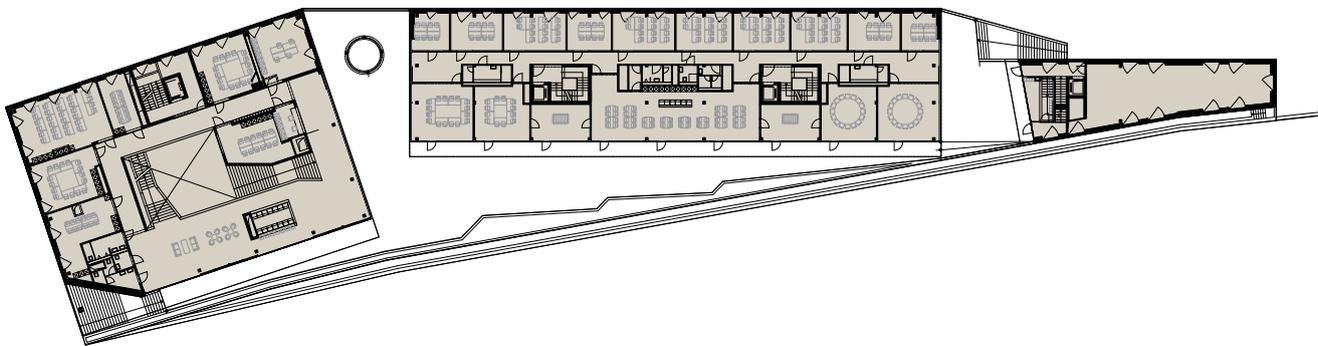
39 m<sup>2</sup> Wohnraum beansprucht eine Person in Zürich durchschnittlich (Stadt Zürich, 2014), im Zollhaus werden es weniger als 35 m<sup>2</sup> sein. Eine Einschränkung ist das nur vermeintlich: Der überdurchschnittlich hohe Anteil grosser Wohnungen ermöglicht eine effizientere Nutzung der vorhandenen Fläche und bietet dafür Raum für Gemeinschaftliches wie beispielsweise geteilte Büroarbeitsplätze und Gästezimmer in der hauseigenen Pension.



Untergeschoss



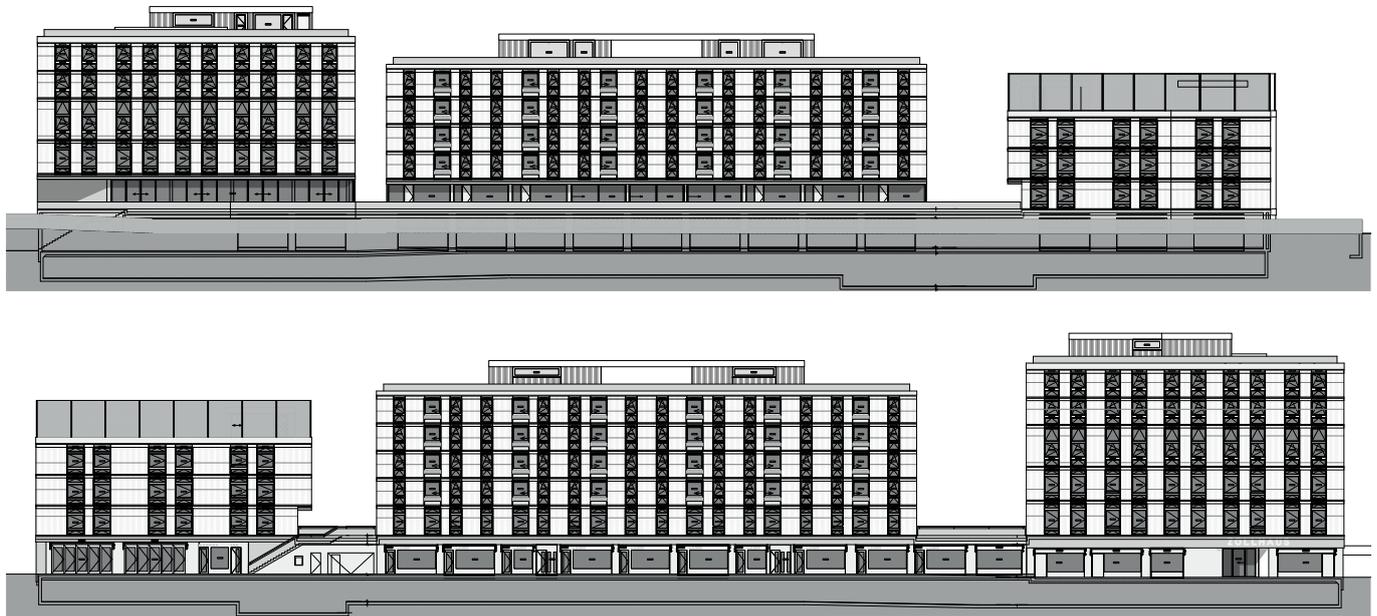
Erdgeschoss



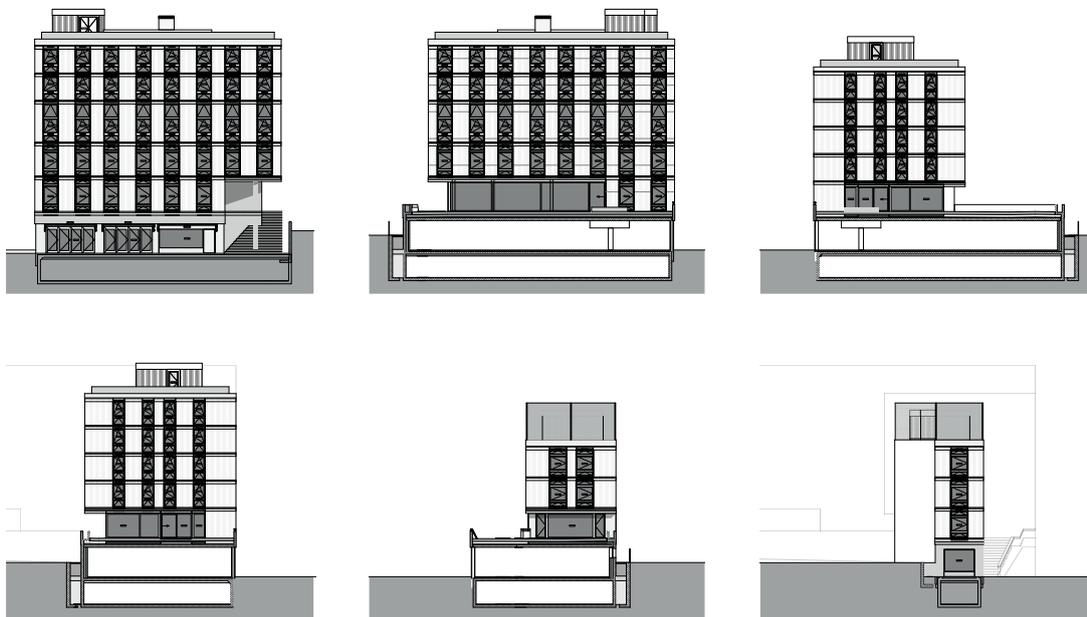
1. Obergeschoss

# GRUNDRISSE UND ANSICHTEN

STAND VORPROJEKT



Längsansichten



Queransichten

# DAS ZOLLHAUS

## DAS PROJEKT IN ZAHLEN

STAND OKTOBER 2016

### KENNZAHLEN

#### WOHNUNGSMIX

2 x 1 Zimmer-Wohnungen  
10 x 1.5 Zimmer-Wohnungen  
6 x 2.5 Zimmer-Wohnungen  
2 x 3 Zimmer-Wohnungen  
2 x 3.5 Zimmer-Wohnungen  
8 x 4.5 Zimmer-Wohnungen  
8 x 5.5 Zimmer-Wohnungen  
4 x 6.5 Zimmer-Wohnungen  
2 x 7.5 Zimmer-Wohnungen  
2 x 9.5 Zimmer-Wohnungen  
2 x Hallen-Wohnungen  
Total Wohnungen 48  
Jokerzimmer 6

#### GEWERBEMIX

Verkauf: 980 m<sup>2</sup>  
Kultur: 210 m<sup>2</sup>  
Gastronomie: 510 m<sup>2</sup>  
Büro/Dienstleistung: 1'010 m<sup>2</sup>  
Pension: 280 m<sup>2</sup>  
Kindergarten: 280 m<sup>2</sup>

#### PLANUNGSTEAM

Architektur: Enzmann Fischer Partner AG, Zürich  
Baumanagement: ffbk Architekten AG, Zürich  
Umgebungsplanung: Koepflipartner GmbH, Luzern  
Statik: HKP Bauingenieure AG, Zürich  
Elektroplanung: Thomas Lüem Partner, Dietikon  
HLKS-Planung: bapGROUP AG, Luzern  
Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich  
Nachhaltigkeit: durable Planung und Beratung GmbH, Zürich  
Brandschutz: BIQS Brandschutzingenieure AG

#### BEWOHNERINNEN

Anzahl BewohnerInnen: ca. 160 Personen  
Flächenverbrauch ohne Gemeinschaftsfläche: 30.1 m<sup>2</sup>/Person  
Flächenverbrauch mit Gemeinschaftsfläche: 32.1 m<sup>2</sup>/Person

#### BAUKOSTEN

Kostenschätzung ± 15%  
inkl. Honorare, Nebenkosten, Bauherrenleistungen und MwSt  
CHF 45'620'000.-

#### GEBÄUDEKENNWERTE

Geschossfläche: GF 14'790 m<sup>2</sup>  
Dach- und Terrassenflächen: 3'330 m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche Wohnen: 4'810 m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche Gemeinschaft: 330 m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche Gewerbe und Kultur: 3'270 m<sup>2</sup>  
Total Hauptnutzfläche: HNF 8'410 m<sup>2</sup>

Kosten BKP 2/m<sup>2</sup> GF 1'920 CHF/m<sup>2</sup>  
Kosten BKP 2/m<sup>2</sup> HNF 3'380 CHF/m<sup>2</sup>

#### TERMINE

Baugesuch: Oktober 2016  
Baubewilligung: Frühjahr 2017  
Baubeginn: Anfang 2018  
Bauvollendung: Mitte 2020