



© Zanier / Meier

Besichtigung «Zollhaus»

Zürich Industriequartier

Die **Genossenschaft Kalkbreite** konnte 2014 ihr erstes Projekt, den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, mit 82 Wohnungen und einer Vielfalt an Gewerbebetrieben sowie einer kleinen Pension beziehen. Mitten in der Bauphase der «Kalkbreite» führte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Jahr 2012 die Ausschreibung eines knapp 5 000 m² grossen Areals Ecke Lang-/Zollstrasse im Auftrag der Grundeigentümerinnen SBB und Stadt Zürich durch. Als Genossenschaft mit innovativen Ideen für das urbane Leben setzte sich die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Projekt «Zollhaus» erfolgreich gegen zehn weitere Teams durch und erhielt den Zuschlag für den Grundstückskauf. Ausschlaggebend war u.a. die Erfahrung der Genossenschaft bei der Entwicklung von gewerbe- und publikumsorientierten Flächen sowie der vorge-schlagene Nutzungsmix.

Der Realisierung dieses zweiten Projektes stimmte die ausserordentliche Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite im August 2017 zu. Baubeginn für das «Zollhaus» war im Mai 2018, der Bezug der 50 Wohnungen erfolgte im Frühjahr 2021. Neben Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Zielgruppen entstehen vielfältige Gewerbeflächen, Kulturräume und

Flächen für die Kinderbetreuung, die teilweise bereits im Oktober 2020 in Betrieb genommen wurden. Als Auftakt zum Quartier hinter dem Bahnhof bildet das «Zollhaus» ein neues belebtes Zentrum, eine Schnittstelle zwischen dem belebten Langstrassenquartier und den Gleisen.

Das «Zollhaus» ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, eine Haltestelle (Zürich, Röntgenstrasse) befindet sich direkt bei der Siedlung. Der Hauptbahnhof Zürich ist fussläufig erreichbar. Hier (Shopville) wie auch im gesamten Quartier befinden sich diverse Infrastruktur-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Ein Kindergarten ist in der Siedlung selbst vorhanden, das Schulhaus Limmat (Unter- und Mittelschule) ist in fussläufiger Distanz erreichbar.

8. OKTOBER 2021

kalkbreite
GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Konzept und Zielsetzung

Aus dem im Oktober 2014 ausgeschriebenen Architekturwettbewerb ging das Büro Enzmann Fischer Partner AG, Zürich, mit dem Projekt «Esperanto» als Sieger hervor. Sie realisierten die drei aus dem Gestaltungsplan vorgegebenen Gebäudeteile auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten. Aufgrund der Vorgaben im Gestaltungsplan sind die Baukörper weniger hoch als andere Baukörper gegenüber des Gleisfeldes.

Das Kernstück der neuen Bebauung ist das sogenannte Forum in Haus A (Ecke Lang-/Zollstrasse), das sich über drei Geschosse entwickelt. Oberlichter und Lufträume, welche sich bis an die Fassade erstrecken, bringen Licht ins Innere. Über diesem vielfältig nutzbaren Foyer sind im ersten und zweiten Obergeschoss extrovertierte Nutzungen wie mietbare Flex-Meetingräume, das Guesthouse und eine Arztpraxis untergebracht, darüber befinden sich um einen Innenhof gruppierte Wohnungen (u.a. grosse, überhohe Hallenwohnungen). Zwei Treppenhäuser erschliessen die in Haus B angesiedelten Molekularwohnungen. Haus C dient aufgrund seiner Proportionen und exponierten Lage nicht dem Wohnen. Parallel zu den Gleisen verbindet die sogenannte Gleis-Terrasse alle drei Häuser miteinander. Diese wird durch einen von der Zollstrasse erreichbaren Treppenaufgang erschlossen und steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

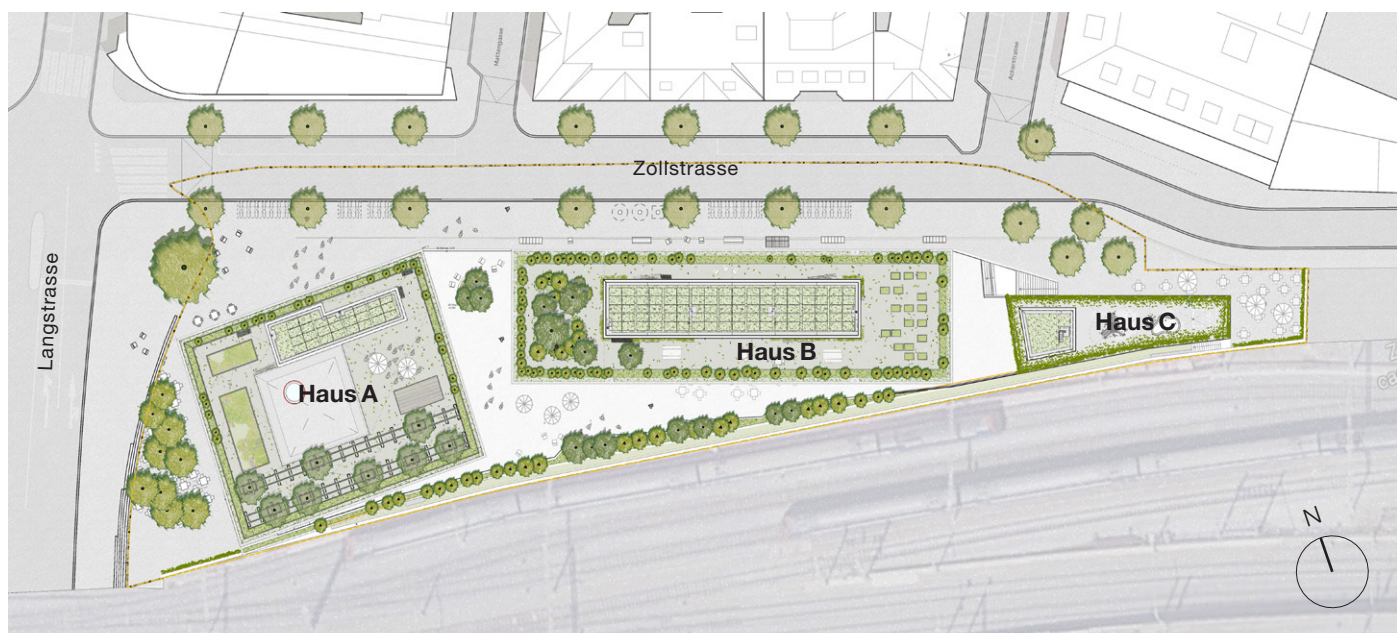
Die Fassade der drei- bis sechsgeschossigen Gebäude erfährt eine Gliederung durch die Welleternit-Platten und wird unterbrochen von teils überhohen Fensterflächen. Das schmale Areal, das sich in Ost-West-Richtung entlang der Bahngleise erstreckt, bietet kaum unversiegelte Aussenräume. Koepfli Partner Landschaftsarchitekten, Luzern, sind für deren Gestaltung mit Baumgruppen und die Dachflächenbegrünungen verantwortlich.

Die Genossenschaft Kalkbreite stellt im «Zollhaus» einen sehr breiten Wohnungsmix mit insgesamt 50 Wohnungen (1.5- bis 9.5-Zimmer-Wohnungen) bereit. Angesprochen sind Menschen, die sich für die Gemeinschaft interessieren und Räume (Gleis-Terrasse, Waschsalon, Dachgarten) teilen bzw. die vorhandenen Räume mit veränderbaren Nutzungen bespielen (Forum, Kurs- und Sitzungszimmer, Zollküche). Bei der Vermietung hat die Genossenschaft eine hohe Heterogenität z.B. in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen/Vermögen, Herkunft oder sexueller Orientierung angestrebt. Es wurde Raum für innovative Wohnkonzepte wie z.B. Wohngemeinschaften von Familien oder für das Wohnen im Alter (ü60) geschaffen. Mit dem Konzept «Hallenwohnen» in Haus A wird eine neuartige Wohnform angeboten. Es handelt sich dabei um eineinhalbstöckige Wohnungen, die im Edel-Rohbau vermietet und von den Mietenden selbst ausgebaut werden.

Der Gewerbeanteil im «Zollhaus» macht fast 40% der Flächen aus. Neben Büros, Gesundheitsangeboten, Gastro- und Verkaufsflächen, einem Guesthouse sowie Kulturräumen ist in Haus C auf zwei Geschossen ein städtischer Kindergarten eingemietet, dessen Spielplatz sich auf der Dachterrasse befindet.

Das «Zollhaus» ist autofrei, für das Projekt wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Es stehen 276 Veloabstellplätze (220 gedeckt, davon 6 für Lastenvelos) zur Verfügung.

Die Gebäude sind im Minergie-Eco-Standard gebaut. Alle Wohnungen weisen eine kontrollierte Lüftung auf. Die Wärme wird mittels Grundwasserwärmepumpen erzeugt.



Grundrissbeispiele

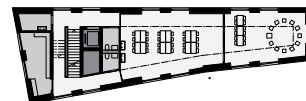
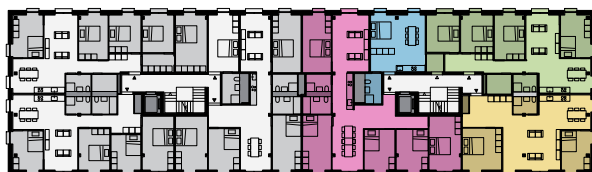
3. Obergeschoss

Haus A (Hallenwohnen)

4 Hallen-Wohnungen ca. 40–260 m²
für 1 bis 11 Personen Mindestbelegung,
CHF 1'290–7'810.– netto

Haus B (diverse Wohnungstypen)

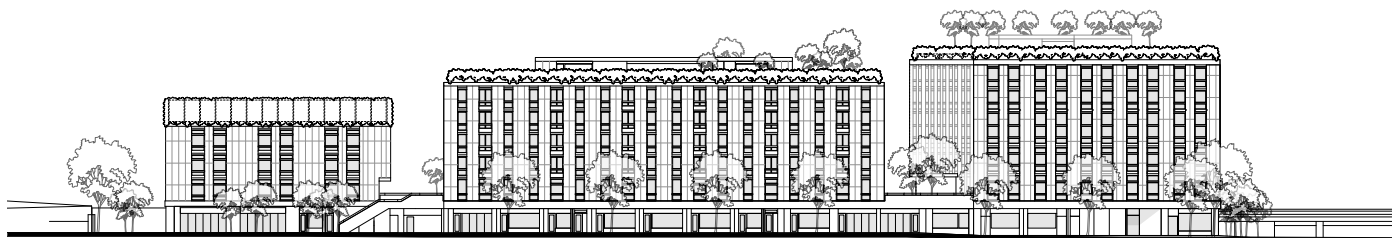
Haus C (Kindergarten)



Ausschnitt Haus B (Mietpreise siehe Seite 4)

- 6.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m²
- 1.5-Zimmer-Wohnung mit 42 m²
- 5.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m²
- 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m²





Ansicht Zollstrasse (© Enzmann Fischer Partner AG)

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

50 Wohnungen, 6 Wohnjoker, 1 Gemeinschaftsraum,
9 Flexräume, 1 Guesthouse mit 14 Zimmern

Miete* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

11	1.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 42 m ²	981.–
9	2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 54 m ²	1'170.–
2	3.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 91 m ²	1'800.–
7	4.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 97 m ²	1'970.–
7	5.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 112 m ²	2'180.–
6	6.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 140 m ²	2'740.–
2	7.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 158 m ²	3'140.–
2	9.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 219 m ²	4'460.–
4	Hallen-Wohnungen	ca. 40–260 m ²	1'290–7'810.–
6	Wohnjoker-Zimmer	ca. 21 m ²	450.–

*8 subventionierte Wohnungen

Gemeinschaftsfläche	ca. 282 m ²	
9 Flexräume:		
3 intern buchbar	13–24 m ²	
6 extern buchbar	22–90 m ²	30–75.–/h

Gewerbemix

Kultur, Gastronomie, Verkauf, Gesundheitsangebote,
Büros, Kinderbetreuung, Guesthouse Ø m²/Jahr 350.–

220 gedeckte Veloplätze	
normale Velos	7–10.–/Monat
E-Bikes	12.–/Monat
Lastenveloplätze	24.– oder 35.–/Monat

Anteilscheine

Pro m² wird ein Anteilskapital von 260.– verlangt.

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	56'393 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	15'470 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	12'148 m ²
Dach- und Terrassenflächen	3'244 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	8'711 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	4'921 m ²
Fläche Gewerbe und Kultur (HNF)	3'407 m ²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	383 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	52.60 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	50.92 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 5'846.–
Benchmark HNF/GF gesamt	56 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	72 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	ca. 265.–
Grundstück im Eigentum der Gen. Kalkbreite	3'771 m ²

Minergie-Eco zertifiziert

Projektorganisation

Bauherrschaft

Genossenschaft Kalkbreite

Architektur

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich

Umgebungsplanung

koepflipartner, Luzern

Baumanagement

ffb Architekten AG, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Andreas Gysi (Wohnbaugenossenschaften Zürich), A. Billeter und U. Merkt / F. Rohner (BG Kalkbreite)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.