

PROJEKTDOKUMENTATION 2017

DAS ZOLLHAUS

Bis zum Jahr 2020 entsteht auf einem rund 5'000 m² 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 175 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.



DAS ZOLLHAUS

PROJEKTDOKUMENTATION WOHN- UND GEWERBEBAU ZOLLHAUS

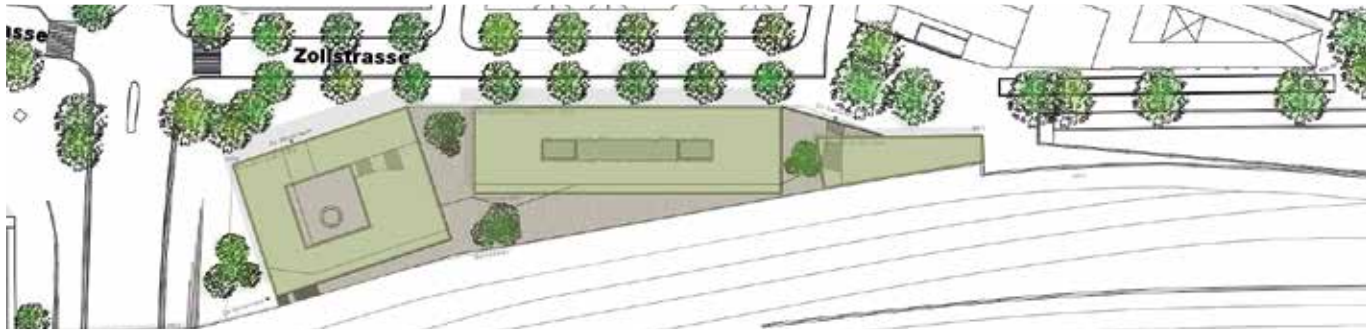
AUGUST 2017



Fassadenansichten Seite Zollstrasse



Fassadenansichten Seite Gleisterrasse



Situationsplan

PROJEKTSTAND	4
WOHNEN IM ZOLLHAUS	5
GRUNDRISSE UND ANSICHTEN	6
GEWERBE IM ZOLLHAUS	10
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, VISUALISIERUNGEN: ENZMANN FISCHER PARTNER AG

PROJEKTSTAND



Wichtige Meilensteine erreicht

Dem im Oktober 2016 eingereichten Baugesuch wurde im April 2017 die Bewilligung erteilt. Da keine Rekurse dagegen angestrengt wurden, ist die Baubewilligung bereits rechtskräftig. Einige Besonderheiten des Baugesuchs, wie beispielsweise das Mobilitätskonzept oder die Lärmschutzmassnahmen, wurden problemlos bewilligt. Allerdings enthielt sie auch einige überraschende Auflagen. So sind neu beispielsweise eine Trafostation für das EWZ und ein aufwendiger Anprallschutz für potentiell entgleisende Züge zu erstellen.



Visualisierung Innenansichten ab Modell

Im April 2017 wurde der Verkauf des städtischen Landanteils vom Gemeinderat mit einer grossen Mehrheit genehmigt, so dass im Mai die Eigentumsübertragung des Baugrundstücks stattfinden konnte. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde damit zur Besitzerin des Landes.

Die Projektierungsphasen Vorprojekt und Bauprojekt sind abgeschlossen und der Kostenvoranschlag liegt vor. Als nächstes werden die Auflagen aus der Baubewilligung bereinigt, um eine Baufreigabe zu erlangen. Parallel dazu werden die ersten Submissionen verschickt und Offerten für die Rückbau-, Tiefbau- und Baumeisterarbeiten eingeholt.

Der Rückbau der Altbauten ist für November 2017 geplant. Anschliessend wird die SBB diverse Bauarbeiten auf dem Gelände durchführen. Der eigentliche Baubeginn Zollhaus ist für April 2018 vorgesehen.

WOHNEN IM ZOLLHAUS

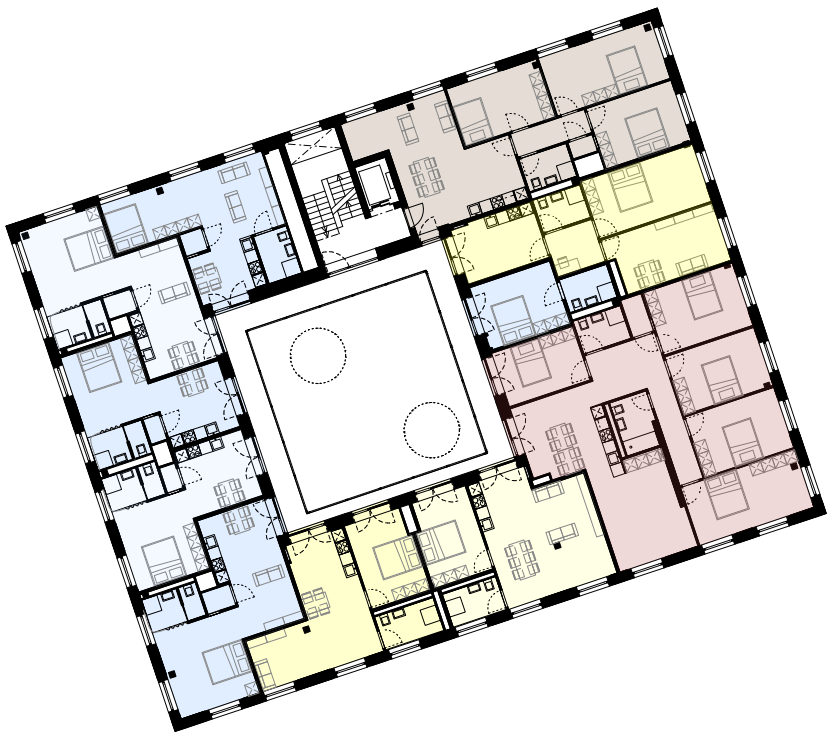
Gemeinschaft im Zollhaus

Im Zollhaus wohnen Menschen, die sich für die Gemeinschaft interessieren. Sie teilen mit dem Gewerbe die Gleisterrasse, die Cafeteria sowie den Waschsalon. Sie betreiben gemeinsam den Dachgarten auf dem Haus B und „weisse Räume“ mit offener und veränderbarer Nutzung. Sie verzichten auf ein eigenes Auto und beteiligen sich – bei Interesse – an der Belebung des Forums und der Kurs- und Sitzungszimmer mit eigenen kulturellen Veranstaltungen. Für Gäste nutzen sie die Zollhaus-Pension. Die eineinhalb Stockwerke hohen Hallenwohnungen bauen sich die MieterInnen nach eigenen Bedürfnissen selber aus.

Bei der Vermietung der Wohnungen strebt die Genossenschaft eine möglichst hohe Heterogenität an bezüglich Alter, Bildungsstand, Einkommen/Vermögen, Herkunft, sexueller Orientierung, etc. Zudem werden innovative Wohnkonzepte privilegiert, insbesondere Wohngemeinschaften von Familien oder Formen des Zusammenlebens von Personen in der dritten Lebensphase. Auch Menschen, die auf dem ersten Wohnungsmarkt benachteiligt sind, werden privilegiert.



Visualisierung Ausschnitt Haus B mit begrünter Terrasse



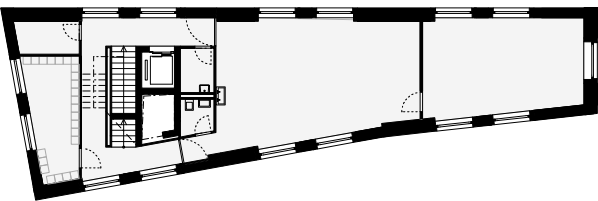
3. Obergeschoss Haus A



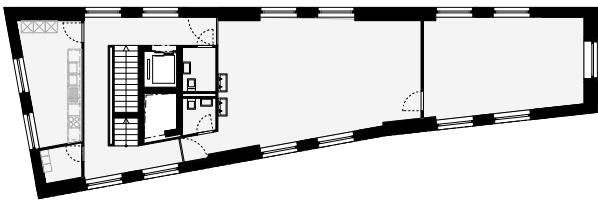
4./5. Obergeschoss Häuser A und B



2./3. Obergeschoss Haus B



3. Obergeschoss Haus C



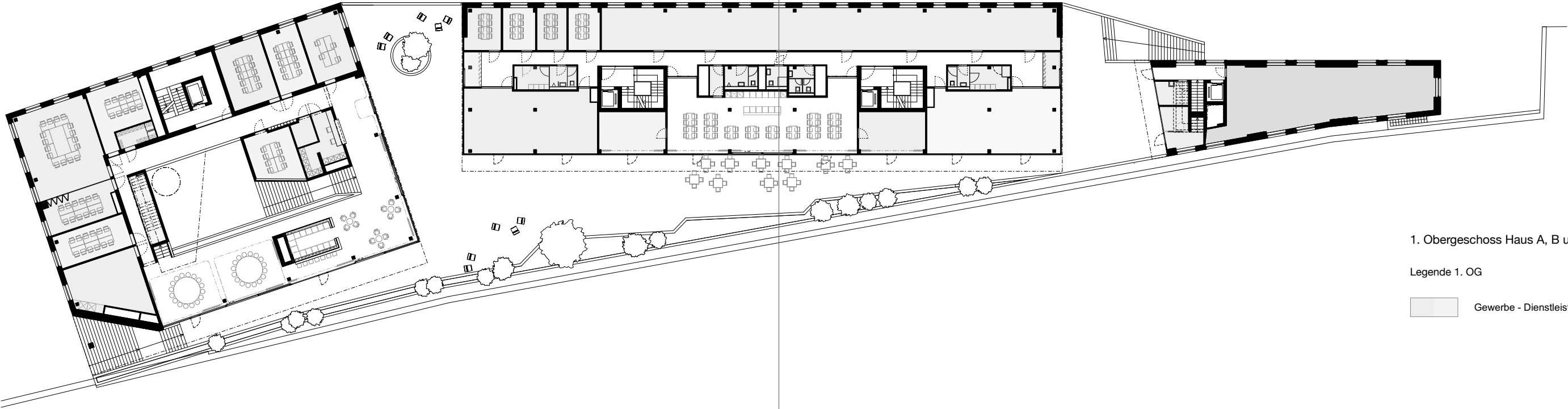
2. Obergeschoss Haus C

Legende 3., 4. und 5. OG

- Wohnung: 1 Person
- Wohnung: 2 Personen
- Wohnung: 3 Personen
- Wohnung: 4 Personen
- Wohnung: 5 Personen
- Wohnung: 6 Personen
- Wohnung: 8 Personen
- Kindergarten

Legende 2. und 3. OG

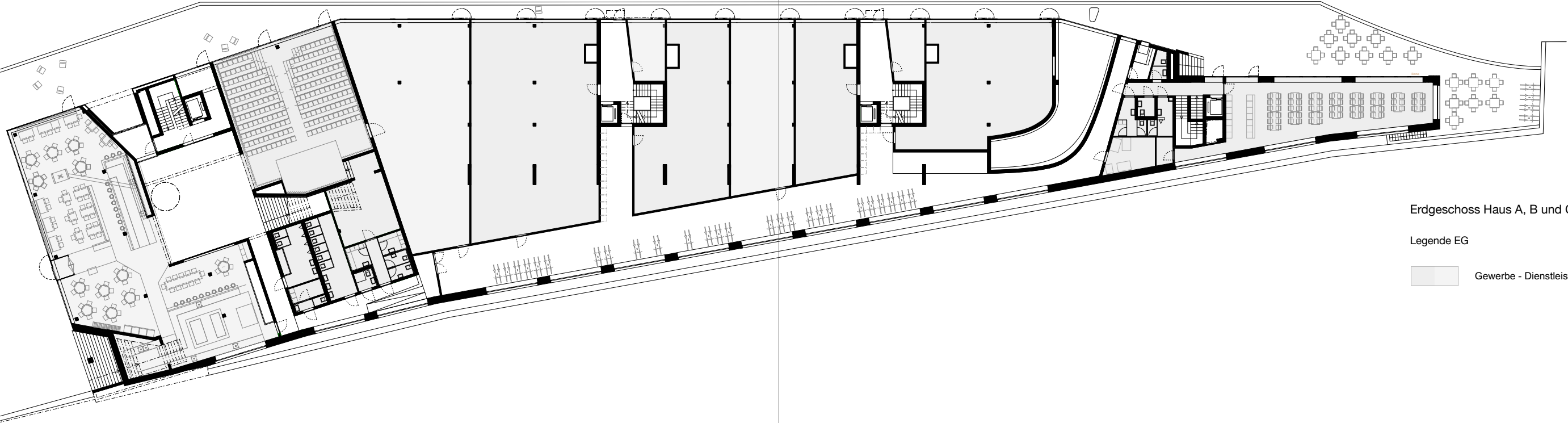
- Wohnung: 1 Person
- Wohnung: 2 Personen
- Wohnung: 4 Personen
- Wohnung: 5 Personen
- Hallenwohnung: 16 Personen
- Hallenwohnung: 19 Personen
- Kindergarten



1. Obergeschoss Haus A, B und C

Legende 1. OG

Gewerbe - Dienstleistung - Kultur

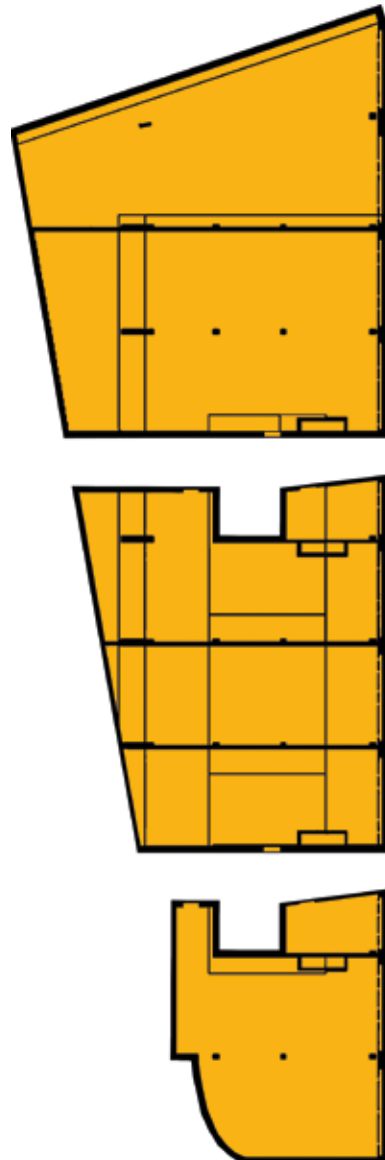


Erdgeschoss Haus A, B und C

Legende EG

Gewerbe - Dienstleistung - Kultur

GEWERBE IM ZOLLHAUS



Verkaufsflächen EG

Gewerbe

Das Zollhaus trägt mit einem Gewerbeanteil von fast 40 Prozent zur Grundversorgung des Quartiers bei. Es lädt mit einem breiten Gewerbemix dazu ein, den Neubau zu entdecken und es schafft einen neuen Begegnungsort für lokalen Austausch und Zusammenarbeit.

Kultur und Gastronomie

Im Erdgeschoss an der Ecke Zollstrasse/Langstrasse empfängt Sie das rund 100 m² grosse Forum. Es bietet Raum für öffentliche Veranstaltungen, Flohmärkte, Kindernachmittage oder Lesungen. Angrenzend betreibt die anundpfirsich GmbH ein Improvisationstheater, das auch Theaterkurse im Programm haben wird. Weiter wird die ade merci AG (aktuelle Betreiberin von Restaurant Rosso und Bar Basso) ein Restaurant mit gut 100 Plätzen sowie zwei Aussenbereichen unter ausladenden Bäumen eröffnen. In Richtung Bahnhof gegenüber dem Brockenhaus verpflegt das Bistro am Platz mit südlichem Wein und schnellen Speisen. Zum Kaffee zwischendurch oder einem spontanen Apéro lädt das Gleiscafé an der Terrasse, wo der Blick in die Ferne über das weite Gleisfeld schweift.

Verkauf

Entlang der lauschigen Zollstrasse-Allee mit rund 6 Meter breiten Trottoirs liegen die Verkaufslokale. Hier wird ein Mix aus Lebensmittelproduktion und Verkauf, wie auch Kleider und Design das Publikum anlocken. Fast alle Lokale sind bereits reserviert und die Vertragsverhandlungen im Gang. Um den attraktiven Mix zu ergänzen, suchen wir noch Sie mit Ihrem ausgefallenen Konzept.



Für jede Idee finden Sie im Zollhaus einen Markt und ein Inselreich.

Dienstleistung

Die Dienstleistungsflächen rund um die Gleisterrasse und neben der Pension im Haus A werden im Spätsommer 2017 ausgeschrieben. Ein buntes Ensemble an Initiativbewerbungen liegt bereits vor. Bevorzugt werden Dienstleistungen mit hohem Publikumsverkehr, Beratungsstellen oder Gesundheitseinrichtungen mit ausgewiesenem Bedarf im Quartier. Privilegiert werden Non-Profit-Organisationen, soziale Institutionen oder auch Kulturschaffende, die einen hohen Bedarf an den stunden- und tageweise mietbaren Kurs- und Sitzungszimmern haben.

Kindergarten mit Betreuung

Im zweiten und dritten Obergeschoss unseres kleinsten Hausteils entsteht ein städtischer Kindergarten mit Betreuung und Mittagstisch. Unter dem begrünten Ballfanggitter auf dem Dach liegt ihr Spielparadies. Es darf ausserhalb der Schulzeiten auch von BewohnerInnen genutzt werden. Spielgruppen oder Kinderkrippen für die jüngeren Kinder haben die Möglichkeit sich in den Dienstleistungsräumen einzumieten.

DAS ZOLLHAUS

DAS PROJEKT IN ZAHLEN

STAND AUGUST 2017

KENNZAHLEN

WOHNUNGSMIX

12 x 1.5 Zimmer-Wohnungen
8 x 2.5 Zimmer-Wohnungen
2 x 3.5 Zimmer-Wohnungen
4 x 4.5 Zimmer-Wohnungen
10 x 5.5 Zimmer-Wohnungen
6 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: 970 m²
Kultur: 210 m²
Gastronomie: 510 m²
Büro/Dienstleistung: 710 m²
Pension: 300 m²
Kindergarten: 280 m²

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: Basler & Hofmann AG, Luzern
Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
Nachhaltigkeit: durable Planung und Beratung GmbH Zürich
Brandschutz: BIQS Brandschutzingenieure AG

BEWOHNERINNEN

Anzahl BewohnerInnen: ca. 175 Personen
Flächenverbrauch ohne Gemeinschaftsfläche: 27.8 m²/Person
Flächenverbrauch mit Gemeinschaftsfläche: 29.8 m²/Person

BAUKOSTEN

Kostenschätzung ± 10%
inkl. Honorare, Nebenkosten, Bauherrenleistungen und MwSt
CHF 52'608'000.-

GEBÄUDEKENNWERTE

Geschossfläche: GF 15'470 m²
Dach- und Terrassenflächen: 3'240 m²
Hauptnutzfläche Wohnen: 4'864 m²
Hauptnutzfläche Gemeinschaft: 400 m²
Hauptnutzfläche Gewerbe und Kultur: 3'470 m²
Total Hauptnutzfläche: HNF 8'734 m²

Kosten BKP 2/m² GF 1'983 CHF/m²
Kosten BKP 2/m² HNF 3'512 CHF/m²

TERMINE

Rückbau Altbauten: November 2017
Baubeginn: April 2018
Ausschreibung Wohnungen: Januar 2019
Bauvollendung: August 2020