Kalkbreite, Zürich

Stadtblock mit Rundlauf

Standort	Kalkbreite 6, 8003 Zürich, Schweiz
Erstbezug	2014
Bauaufgabe	Wohn- und Gewerbebau mit Tramabstellhalle
Entwurfsverfasser	Müller Sigrist Architekten Freiraumarchitektur, Luzern
Bauherr	Wohn- und Gewerbebau: Genossenschaft Kalkbreite Tramabstellhalle: Stadt Zürich
Programm	93 Wohneinheiten (32 x 1,5 Zimmer à 29–56 qm, 19 x 2,5 Zimmer à 50–103 qm, 13 x 4,5 Zimmer à 95–133 qm, 6 x 5 Zimmer à 142–152 qm, 8 x 5,5 Zimmer à 123–127 qm, 4 x 7,5–9,5 Zimmer à 142–215 qm, 1 x 13 Zimmer à 222 qm, 1 x 17 Zimmer à 412 qm, 9 x Apartment à 28 qm) Gemeinschaftsflächen: Waschküche, Bibliothek, Kantine, gemeinsam genutzte Dachgärten und Terrassen (5.292 qm) Gewerbe und Dienstleistung: Verkauf (816 qm), Gastronomie (489 qm), Gesundheit (611 qm), Büro / Atelier (1.617 qm), Kino (654 qm), Kinderkrippe (312 qm), Pension (258 qm) Tramhalle
Flächen	6–8 Geschosse 6.724 qm Grundstücksfläche 22.900 qm Gesamtnutzfläche (Wohn- und Gewerbebau) und 3.050 qm Tramhalle 7.811 qm Wohnfläche 631 qm Gemeinschaftsfläche + Dachgarten
Kosten (brutto)	Grundstückskosten keine Angaben Gesamtkosten (KG 200-700 ohne Tramabstellhalle) 62.500.000 CHF (ca. 51.807.500 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 4.725 CHF (ca. 3.916 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (exkl. Nebenkosten) je nach Lage und individuellem Ausbaustandard 13–22 CHF (ca. 12–20 Euro bei Fertigstellung) Pflichteinlage pro Quadratmeter Wohnfläche 260 CHF (ca. 214 Euro bei Fertigstellung)

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite steht an einem markanten Schnittpunkt zweier Quartiere inmitten von Zürich. Im Inneren des Gebäudes liegt die überdeckte Tramabstellanlage der städtischen Verkehrsbetriebe. Auf ihrem Dach befindet sich ein 2.500 Quadratmeter großer Hof, der Bewohnerinnen und der Öffentlichkeit als Erholungsraum zur Verfügung steht.

Ein Kernthema des Projekts ist die Auseinandersetzung mit ökologischen und sozialen Anforderungen. Die Bewohnerinnen und Gewerbemieter beobachten ihren ökologischen Fußabdruck und versuchen, bescheiden zu agieren. So verzichten die Bewohner auf das Halten eines Privatwagens und auch die an der Kalkbreite Arbeitenden nutzen für den Weg zur Arbeit öffentliche Verkehrsmittel. Aber auch die Architektur und eine serviceorientierte Betriebsstruktur bilden eine Basis für nachhaltige Lebensformen mit Eigeninitiative. Eine große

Kalkbreite, Zurich

Urban Block with Rooftop Circuit

Location	Kalkbreite 6, 8003 Zurich, Switzerland
Completion	2014
Project type	Mixed-use housing and commercial development incorporating an existing tram depot
Design	Müller Sigrist Architekten Freiraumarchitektur, Lucerne
Client	Mixed-use housing: Kalkbreite co-op association Tram depot: City of Zurich
Functions and spaces	93 residential units: 32 × 1½ rooms (29–56m²), 19 × 2½ rooms (50–103m²), 13 × 4½ rooms (95–133m²), 6 × 5 rooms (142–152m²), 8 × 5½ rooms (123–127m²), 4 × 7½–9½ rooms (142–215m²), 1 × 13 rooms (222m²), 1 × 17 rooms (412m²), 9 × apartments (28m²) Communal facilities: washing room, library, canteen, communal roof garden and terraces (5,292m²) Commercial and business spaces: sales area (816m²), food and restaurants (489m²), health (611m²), office/atelier (1,617m²), cinema (654m²), children's nursery (312m²), guesthouse (258m²) Tram depot
Areas	6–8 storeys 6,724m² plot 22,900m² total usable floor area (housing and commercial units) and 3,050m² tram depot 7,811m² living area 631m² communal areas + roof garden
Project costs (gross)	Cost of land: not available Total cost of construction (without tram depot): 62,500,000 CHF (approx. 51,807,500 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 4,725 CHF (approx. 3,916 Euro at time of completion) Rent/m² living area (excluding heating and running costs) depending on position and standard of fittings: 13–22 CHF (approx. 12–20 Euro at time of completion) Compulsory financial contribution/m² living area: 260 CHF (approx. 214 Euro at time of completion)

The housing and commercial development at Kalkbreite is located at an important position between two quarters in the heart of Zurich. The building incorporates a covered tram depot belonging to Zurich's public transport corporation on the ground floor and has a 2,500m² large roof terrace that can be used by the residents and the public as a place for recreation. A central aim of the project was to create an ecologically sound and socially balanced environment. The residents and tenants of the commercial spaces therefore endeavour to minimise their ecological footprint and try to be modest in their everyday needs. For example, the residents do not own private cars and those who work in the businesses at Kalkbreite travel to work using public transport.

The building's architecture and service-oriented organisational structure likewise provide a strong basis for sustainable ways of life and personal initiative. The

Straßenansicht · View from the street

Wohngebäude mit Tramhalle · Housing block with tram depot

Bandbreite unterschiedlicher Wohnungen von der Kleinwohnung bis zur großen Gemeinschaftswohnung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonstellationen. Nur zeitweise genutzte Raumbereiche oder Tätigkeiten werden ausgelagert und können als Arbeits- und Wohnräume, Gästezimmer oder größere Küchen zugemietet werden. Damit wird ein individueller Raumbedarf von 32,6 Quadratmetern pro Person erreicht, einem Wert, der deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 45 Quadratmetern pro Person liegt. Eine innen liegende Erschließung startet in der gemeinschaftlichen Eingangslobby, verbindet die Kleinwohnungen und Gemeinschaftsräume und führt über mehrere Geschosse hinweg zu den Dachterrassen, die wiederum über Freitreppen miteinander verbunden sind. Auf diese Weise entsteht ein Rundlauf, der durch das ganze Gebäude führt und in dessen Mitte der große gemeinsame Hof liegt.
Dank ihrer Lage, ihrer physischen Präsenz und den vielen gut vernetzten Nutzungen entwickelte sich die Kalkbreite zu einem lebendigen Zentrum für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.

complex contains a wide range of different apartment sizes from miniature apartments to large shared apartments and can therefore accommodate different living constellations. Spaces and activities that may only be required at certain times in life are separated off and can be rented for use as workspaces, additional living space, guest rooms or larger kitchens. As a result, the space requirement per person has been reduced to 32.6m², much lower than the Swiss average of 45m² per person. The internal staircases begin in a communal entrance lobby and link the small apartments and communal spaces on the different floors to the roof terraces. These are additionally linked to one another via short flights of steps, creating a circuit that leads around the entire building and into the large communal courtyard at the heart of the complex.
Thanks to its location in the city, its physical presence and the mix of well-connected functions, Kalkbreite has developed into a vibrant community-oriented living and working environment.

Rund 50 QuartierbewohnerInnen und Fachleute entwarfen in einem öffentlichen Workshop ein innerstädtisches Areal mit Entwicklungspotenzial. Es wurde der Verein Kalkbreite gegründet, der sein Ziel der Übergabe des Areals an eine gemeinnützige Trägerschaft innerhalb von eineinhalb Jahren erreichte. Gemeinsam mit der Stadt Zürich, den Verkehrsbetrieben Zürich und den beiden Genossenschaften Karthago und Dreieck wurde das Projekt in einem breiten, partizipatorischen Prozess entwickelt. Es sollten auf dem Areal unterschiedliche Wohnformen mit einem lebendigen Gewerbemix verbunden werden, um einen neuen städtischen Knotenpunkt mit hohen ökologischen und sozialen Maßstäben zu erzeugen. Verstärkt seit dem Frühjahr 2013 – einem Jahr vor Bezug – versammelten sich BewohnerInnen und Gewerbetreibende regelmäßig, um über Betriebsfragen zu diskutieren. Ein Gemeinrat als monatlich tagendes Entscheidungs- und Planungsforum wurde eingerichtet, um über soziale, kulturelle und politische Initiativen, Fragen zu Budget, Bau und Unterhalt zu informieren und mit zu entscheiden.

A group of nearly 50 local residents and professionals took part in a public workshop to develop design ideas for an inner-city site with development potential. An association was then founded, the Verein Kalkbreite, with the aim of transferring the site into a communal trust, a process that took 18 months. The project was developed as a collaborative venture between the City of Zurich, Zurich's public transport corporation and the Karthago and Dreieck co-op associations and involved an extensive participative process. The intention was to bring together different forms of housing and a vibrant mix of different shops and offices to create a new urban centre with good ecological and social credentials. From spring 2013 onwards – approximately a year before initial occupancy – the residents and local businesses began to meet regularly to discuss the running of the complex. A communal board was formed that holds a monthly planning and decision-making forum to discuss social, cultural and political initiatives as well as to ascertain and decide on budget, construction and maintenance questions.

Die Genossenschaft bewarb sich um das Baurecht für das 6.350 Quadratmeter große Kalkbreite-Areal, das seit dem 19. Jahrhundert als Abstellanlage für Trams genutzt wurde. Das Grundstück gehört der Stadt Zürich, sie vergab das Bau- und Nutzungsrecht bis 2070.

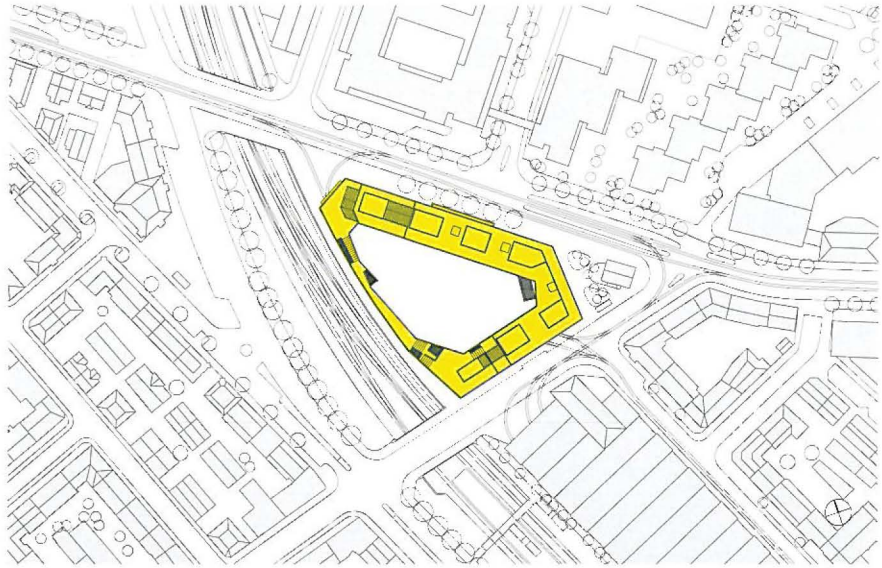
The co-op association applied to develop the 6,350m² large Kalkbreite site, which has been used as a tram depot since the 19th century. The site belongs to the City of Zurich, who granted the cooperative building and usage rights until 2070.

2006 Gründung des Vereins Kalkbreite und Projektinitiative. 2007 Umwandlung in Genossenschaft Kalkbreite mit Zuschlag des Baurechts. Entwicklung des Bauprojekts in einem breiten partizipatorischen Prozess mit der Stadt Zürich, den Verkehrsbetrieben Zürich und weiteren Partnern. 2009 offener Architekturwettbewerb, 2010 Planungsbeginn mit Gestaltungsplanverfahren, 2012–2014 Bauzeit mit Bezug zwischen April 2014 und August 2014.

The project began with the founding of the Kalkbreite Association in 2006. A year later, in 2007, it was converted into a co-op association and awarded building rights for the site. A participative project development process began in cooperation with the City of Zurich, Zurich's public transport corporation and other partners, and an open architecture competition was held in 2009, with detailed planning and urban design following in 2010. Construction took place from 2012 to 2014 and the first residents moved in between April and August 2014.

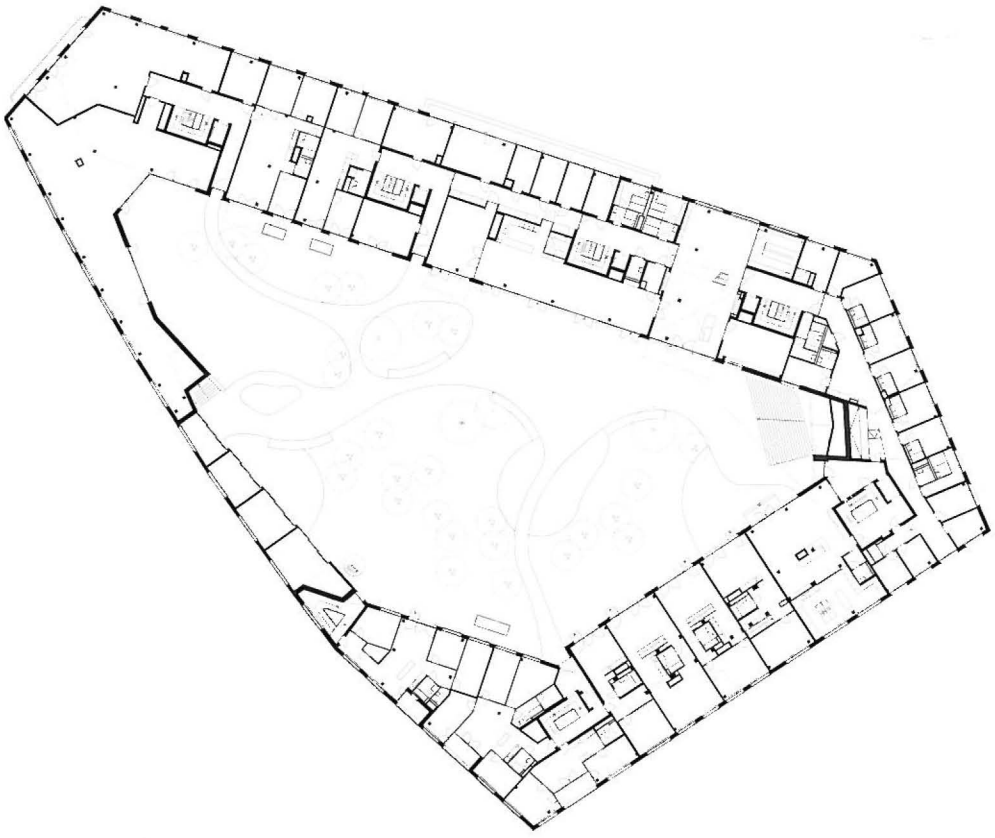
Es besteht ein Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Bau- und Nutzungsrecht bis 2070. Die Genossenschaft untersteht der städtischen Finanzkontrolle. Das Baurecht ist durch Banken und Finanzinstitute zur Deckung der Investitionskosten belehnt. Die Genossenschaft benötigt einen Eigenmittelanteil von 6 %, dieser wird finanziert durch Anteilkapital der Genossenschaftsmitglieder sowie Darlehen und Depositen. Alle Bewohner sind Genossenschafter – sie alle zeichnen Anteilskapitale (Pflichteinlage), die beim Austritt aus der Genossenschaft zurückerstattet werden. Die Miete ist nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet, das heißt, dass keine Rendite erwirtschaftet wird. Wie bei jeder herkömmlichen Mietwohnung ist neben dem Anteilskapital, das zu Beginn zu errichten ist, monatlich ein Mietzins plus Nebenkosten zu zahlen.

Building and usage rights for the site have been contractually agreed with the City of Zurich until 2070, and the co-op association is subject to financial monitoring by the city. The conferring of building rights enabled banks and financial institutions to provide loans to cover the investment costs. The co-op association needed to provide 6% of the overall costs, which is financed by financial contributions from the members of the co-op association as well as loans and deposits. All of the residents are members of the co-op association and must make a compulsory financial contribution that is refundable should the resident leave the co-op association. The rent only covers the cost of operating the building and is therefore non-profit oriented. Like any normal rental housing, the residents pay a monthly rent plus heating and ancillary costs in addition to their initial financial contribution.

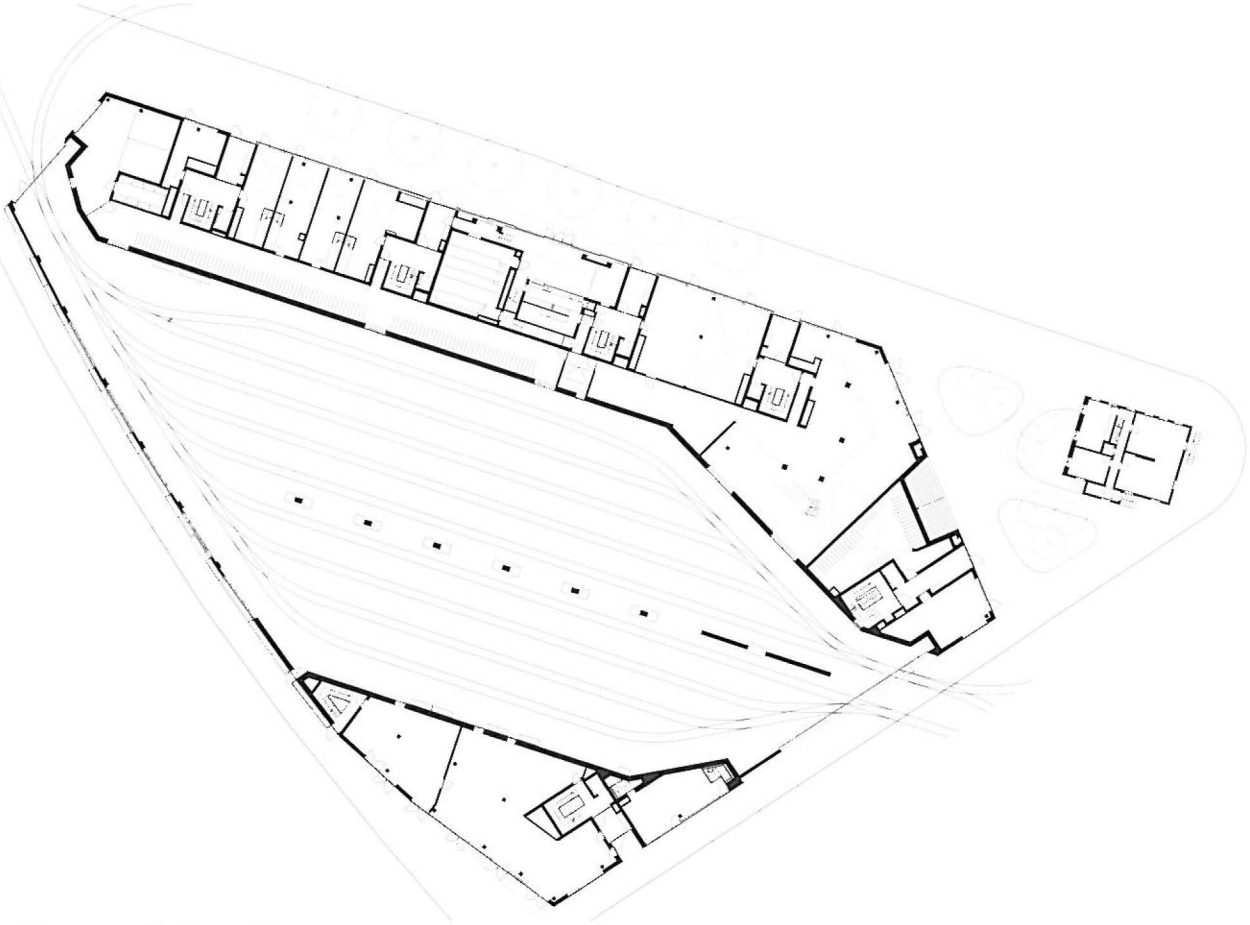


Lageplan · Site plan

Foyer mit Gemeinschaftsbibliothek · Foyer with communal library

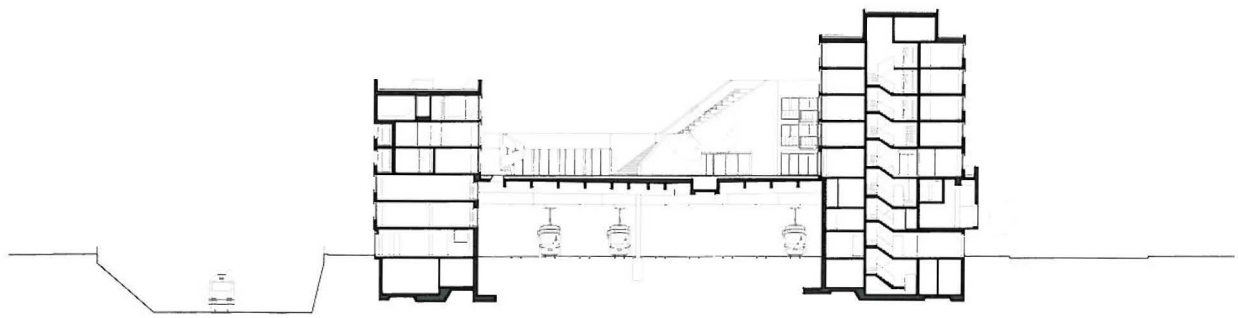


Grundriss 2 OG. · Floor plan second floor



Grundriss EG · Ground floor plan

Gemeinschaftsgarten · Communal garden

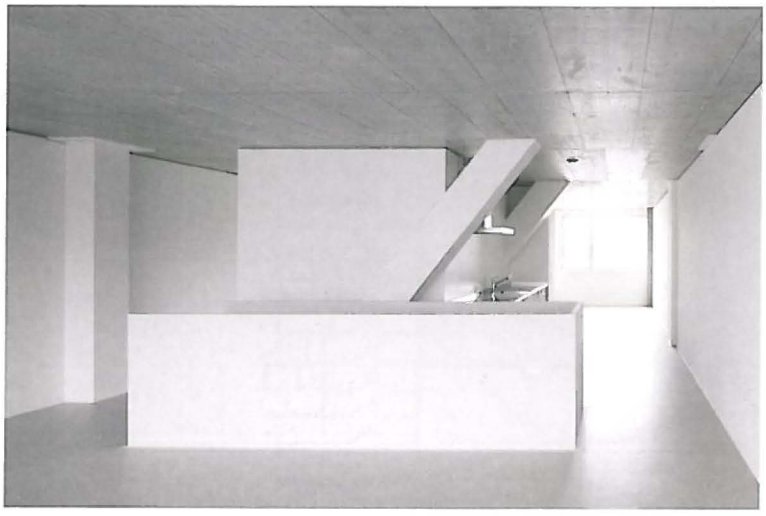


Schnitt · Section

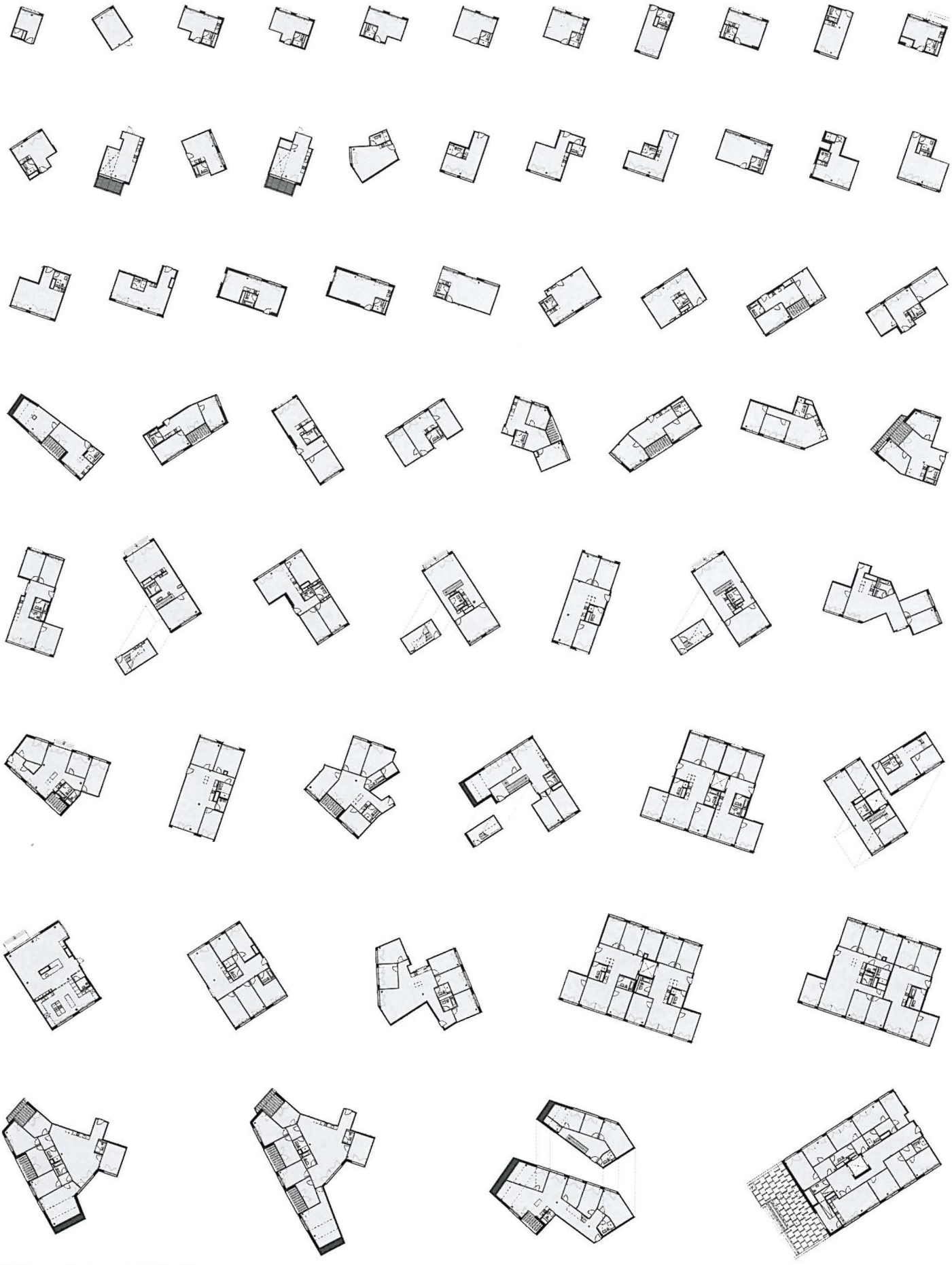
Sichtbezüge · Through-views

Maisonette Wohnung · Maisonette apartment

Treppenhaus · Staircase



Küche · Kitchen



Wohnungstypen · Apartment types