# Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in Zürich

# Kalkbreite Housing and Commercial Development in Zurich

Müller Sigrist Architekten, Zürich

Der Wohn- und Gewerbebau im Zentrum Zürichs ist ein bemerkenswerter Hybrid: Der große, kompakte Baukörper vereint in der Sockelzone Läden, Lokale und ein Kino, in den Obergeschossen Wohn- und Gemeinschaftsräume und zudem eine im Blockinneren fast unsichtbar integrierte Abstellhalle für Straßenbahnen. Diese komplexe Nutzungsmischung hat das Züricher Architekturbüro Müller Sigrist Architekten in einer homogenen Großform zusammengefasst. Sie reagiert auf den Standort – eine verkehrsumringte Insellage zwischen Kalkbreite- und Badenerstraße – ebenso wie auf die konkreten Vorgaben des engagierten Bauherrn, der Genossenschaft Kalkbreite. Die grundlegende Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens wurde in unterschiedlichste Wohnformen und kleinteilige Gewerbe- und Büroflächen umgesetzt; rund 500 Menschen leben und arbeiten hier. Seit 2006 hat die Genossenschaft das breitgefächerte Raumprogramm in partizipativen Prozessen entwickelt, um diesen durchmischten Gebäudekomplex mit vergleichsweise günstigen Mieten zu schaffen: als neues, attraktives Stadtquartier für Bewohner, Nachbarn und Besucher. Dass sich die »Kalkbreite« bereits ein Jahr nach Bezug zu einem lebendigen urbanen Ort entwickelt hat und die bewusst fließend gehaltenen, subtilen Grenzen zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen gut funktionieren, ist vor Ort sofort zu spüren – in den Restaurants und Läden ebenso wie im weiträumigen Innenhof über dem Straßenbahndepot und den angrenzenden Gemeinschaftsbereichen, wo sich Bewohner und Gäste treffen. *CF*

*Situated in the centre of Zurich, this housing and commercial development is a remarkable hybrid. The plinth of the large, compact volume incorporates shops, bars and a cinema, while the upper levels accommodate dwellings and communal spaces. Integrated almost imperceptibly in the interior of the block is the hall for city trams. This complex mixture of functions was designed in a homogeneous form for the Co-operative Kalkbreite by the Zurich architects Müller Sigrist on a site surrounded by traffic. The basic idea of a joint housing and working community is translated into different dwelling forms and small commercial and office units. Roughly 500 people live and work here.*
*Work began on the broad-ranging spatial programme in 2006 in a series of participatory processes. The fact that the Kalkbreite become a lively urban location only one year after being taken into use and has consciously assumed subtle, flowing boundaries can be sensed immediately – in the restaurants and shops as much as in the spacious courtyard on the roof of the tram depot and the adjoining communal realms.*

Projektbeteiligte S. 955

## Ein neues Stück Stadt – der Wohn- und Gewerbekomplex Kalkbreite

## A New Segment of the City – the Kalkbreite Housing and Commercial Complex

Sabine Wolf

Innenverdichtung vor Außenentwicklung ist eine städtebauliche Maxime, wie sie seit Jahrzehnten beinahe mantraartig wiederholt, in Hochschulen gelehrt und in hitzigen Podiumsveranstaltungen diskutiert wird. Konsens herrscht darin, dass höhere Dichte nicht zulasten der Freiraumqualität gehen darf und geeignete Areale immer rarer werden. Eine der letzten potenziellen Flächen Zürichs war die »Kalkbreite«, ein innerstädtisches, 6350 m² großes, mit öffentlichem Nahverkehr äußerst gut erschlossenes, städtisches Grundstück, auf dem die Verkehrsbetriebe Zürich VBZ seit 1882 eine Straßenbahn-Abstellanlage betreiben und als wichtigen Standort nicht aufgeben wollten. Dennoch konnte sich 1975 eine städtische Volksinitiative durchsetzen, die auf dem Areal gemeinnützigen Wohnungsbau forderte. Doch erst 30 Jahre später kam Schwung in die Planungen, als die VBZ die Erneuerung der Anlage plante, die Stadt das Grundstück verkaufen wollte und sich die letzte Möglichkeit zur Einflussnahme bot. So ergriffen die Anwohner die Initiative und luden mithilfe der lokalen Medien 2006 zu einem öffentlichen Workshop ein.

*Gemeinsame Vision*

Quartierbewohner und Fachleute entwarfen unter dem Titel »Ein neues Stück Stadt« die Vision eines nachhaltigen und auch für das Stadtviertel attraktiven Wohn- und Gewerbebaus als Zukunftsperspektive für das Areal. Hier sollte ein lebendiges Quartier entstehen, das neuen Wohnkonzepten und Lebensmodellen ebenso Raum geben sollte wie einem innovativen, kleinteiligen Gewerbemix – mit hochgesteckten Zielen: autofrei, 60 Prozent Wohnen, 40 Prozent Gewerbe mit Tag- und Nachtnutzung, eine überdachte Tramabstellhalle, ein 2500 m² großer öffentlicher Hof, grüne Dachterrassen für die Hausgemeinschaft und Urban Gardening, ein individueller durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch von weniger als 35 m² (der Schweizer Durchschnitt liegt bei 45 m², mit steigender Tendenz), das Nutzen von Synergien, kurze Wege, intern und extern mietbare Sitzungs- und Pensionszimmer – als Ersatz für wohnungsinterne Arbeits- und Gästezimmer –, Mindestbelegungsvorschriften bei der Wohnungsvermietung sowie ein Minergie-P-Eco[1]-zertifiziertes Gebäude, Photovoltaikanlagen, Wärmerückgewinnung und Grundwasserwärmepumpe.

Aus der Initiative ist die Genossenschaft »Kalkbreite« entstanden, die das Areal 2007 von der Stadt Zürich im sogenannten Baurecht[2] übernehmen konnte. Die partizipativ erarbeitete Vision war die Basis für den Architekturwettbewerb, den die Genossenschaft 2009, wie beim Baurecht üblich, gemeinsam mit der Stadt Zürich ausschrieb und den das Züricher Architekturbüro Müller Sigrist Architekten gewann. Heute leben und arbeiten in der Kalkbreite fast 500 Menschen. Die »Kalki« ist seit ihrer Eröffnung im August 2014 tatsächlich bereits zu einem lebendigen Stück Stadt geworden.

*Breite Partizipation*

Von Anfang an wichtig für die Genossenschaft und ihre Arbeitsweise prägend war die intensive und breite Partizipation der künftigen potenziellen Nutzer durch alle Projektphasen – Planung, Realisierung, Aufbau und Betrieb. Das prozesshafte Vorgehen, eine »Planungskultur der Vielen«, mag ein gewisses Wagnis bergen angesichts der Ungewissheit des Ausgangs, doch sie schafft von Anfang an eine gemeinsame Vision und gegenseitige Akzeptanz. Bei dieser »generischen Partizipation«[3] wird die gemeinsame Auseinandersetzung mit künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensmodellen zur eigentlichen gestalterischen Kraft. Diese Form bedarfsbasierter Projektentwicklung fördert nicht nur an den Ort angepasste, maßgeschneiderte und zukunftsfähige Konzepte. Sie leistet aufgrund ihrer breiten Abstimmung zugleich auch die Einbettung in einen größeren gesellschaftlichen und örtlichen Kontext.

Nicht spektakuläre Autorenprojekte sind gesucht, sondern Lösungen, die auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzer eingehen. Dass die Genossenschaft Kalkbreite mit dieser Planungskultur nicht alleine ist – und auch nicht die erste war –, ist ein entscheidender Standortvorteil von Zürich. Die Genossenschaften Dreieck, Karthago und Kraftwerk1 haben dies bereits seit den 1990er-Jahren in ihren Projekten verfolgt, ebenso wie später die Genossenschaft »mehr als wohnen«. Auch die lange Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich hat Pfade geebnet und neue Möglichkeiten eröffnet; die städtische Grundstücksvergabe im Baurecht sowie die klaren und professionellen Rahmenbedingungen für Genossenschaften sind etablierte Instrumente, ohne die das Projekt nicht hätte Wirklichkeit werden können.

Die Kalkbreite wurde bewusst »konventionell« und ohne General- oder Totalunternehmer gebaut. Das erfordert seitens der Bauträgerschaft viel Wissen und Disziplin, sichert aber viele Freiheiten. Denn damit können Kosten fokussierter gesteuert und Spar- sowie Ausgabenpotenziale auf andere Weise diskutiert werden. Dies ermöglicht eine kostengünstige Bauweise ebenso wie bezahlbare Wohn- und Gewerbemieten und zudem unterschiedliche Angebote für die Hausgemeinschaft, wie eine Cafeteria, nutzungsoffene Flächen und attraktive Außenräume.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat heute fast 1200 Mitglieder und realisiert mit dem ebenfalls im Züricher Zentrum gelegenen »Zollhaus« derzeit ihr zweites Projekt.

[1] Der Minergie-P-Eco-Standard entspricht in etwa dem deutschen Passivhaus-Standard und war damals das höchstmögliche Label.

[2] In Deutschland: Erbbaurecht, d.h. die zeitlich befristete Grundstücksnutzung gegen Zahlung eines festgelegten Betrags. An der Kalkbreite läuft das Baurecht über 62 + 30 Jahre. Der sog. Baurechtszins bemisst sich prozentual u.a. aus den Land- und Vorinvestitionskosten.

[3] Generische Partizipation (lat. gignere, »hervorbringen«) beschreibt eine lokal verankerte, prozesshafte, breit abgestützte Projektentwicklung, bei der das Projekt erst durch die Beteiligung vieler entsteht, die in einer Art Schwarmintelligenz ihr Wissen, ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Visionen einbringen.

Dr. Sabine Wolf, Mitglied der Geschäftsleitung Genossenschaft Kalkbreite und seit 2007 im Projektteam; Mitherausgeberin des Buchs »Kalkbreite – Ein neues Stück Stadt«; www.kalkbreite.net

*One of the last potential development areas in Zurich was the "Kalkbreite", an inner-city site with an area of 6,350 m² on which public transport had maintained a tram depot since 1882. What's more, this was regarded as an important location that was not to be given up. In 1975, however, in response to a public initiative, the urban population called for the development of the land for non-profit housing. It took 30 years nevertheless for the planning really to get underway. The transport organization wished to renew its plant, the city wanted to sell the site, yet at the same time, the last opportunity presented itself for the public to exert its influence on the situation.*

*In 2006, under the title "A new segment of the city", local residents and media invited people to a public workshop. Together with specialists, a long-term vision of an attractive development was drawn up – 60 per cent housing, 40 per commercial uses, free of cars, with a covered hall for trams, a 2,500 m² public square, planted roof terraces and urban gardens, and an average area of less than 35 m² per household (the Swiss average is 45 m², tendency rising) plus many additional environmental facilities[1].*

*The outcome of all this was the Kalkbreite Cooperative, which was able to take over the area from the city of Zurich in 2007 under a so-called "building lease"[2]. The visionary model formed the basis for the architectural competition that the cooperative, together with the city, issued in 2009. The competition was won by Müller Sigrist Architects of Zurich, and today, almost 500 people live and work in the Kalkbreite. Since its opening in August 2014, this development has become a living piece of urban tissue.*

*Important to the cooperative was the participation of potential users at all phases of the project. In this way, it sought to create a mutual vision and acceptance with solutions that sprang from the needs of future residents[3].*

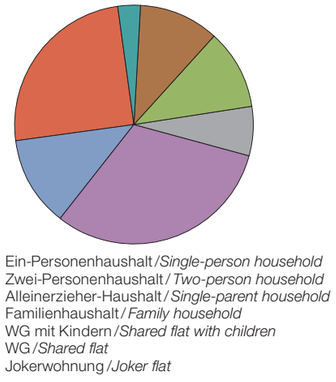
*The fact that the Kalkbreite Cooperative is not alone in this is a decisive locational advantage for Zurich. The cooperatives Dreieck (Triangle), Karthago and Power Station 1 have pursued this course since the 1990s, just as the cooperative "more than dwelling" was to later. A long tradition of cooperatives housing in Zurich prepared the path for this; and indeed, without it, the project would not have taken off the ground. The Kalkbreite was erected in a deliberately conventional fashion, which called for a great deal of knowledge and discipline on the part of the developer. It also guaranteed many freedoms, though, together with economic, affordable housing and commercial rents. What's more, a number of other facilities are offered to the community, such as a cafeteria, generally accessible internal spaces and attractive external ones. The Kalkbreite Cooperative today boasts almost 1,200 members and is implementing the Custom House, its second project in the centre of Zurich.*

*[1] The minergie-P-eco standard is roughly equivalent to the German passive-house standard and was, at that time, the highest level conceivable.*

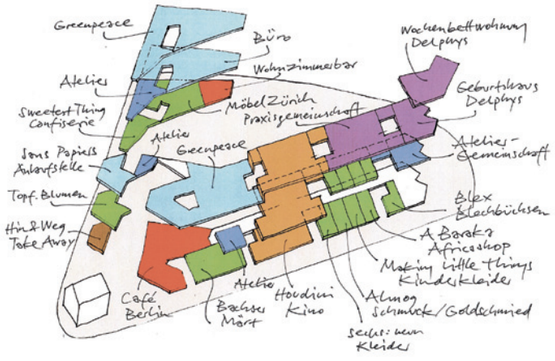
*[2] In many countries, leasehold rights allow the use of a piece of land for a limited period of time against a fixed payment. In the Kalkbreite, the period is 62 + 30 years. The lease sum is calculated percentually, based in part on land costs and preliminary investment costs.*

*[3] "Generic participation" (Latin: gignere = yield) is the term used to describe a local, processual, broadly supported development in which the project comes about first through the participation of a number of people who invest their knowledge, needs, expectations and visions in a kind of collective intelligence.*

*Dr Sabine Wolf, on the executive board of the Cooperative Kalkbreite, has been a member of the project team since 2007. She is coeditor of the book "Kalkbreite – ein neues Stück Stadt", www.kalkbreite.net*




A




B

C

D

Lageplan Maßstab 1:4000
1 Rosengarten (Bestandsgebäude)
2 Zugang Freitreppe zum Innenhof
3 Innenhof

A Aufteilung Wohnformen
B Skizze Gewerbe- und Dienstleistungsmix
C Vision für das »Neue Stück Stadt« – Collage aus der Bewerbung um das Grundstück, 2006
D Workshop zur Volumenentwicklung, 2008

*Site plan scale 1:4000*
*1 Rose garden (existing building)*
*2 External access staircase to courtyard*
*3 Courtyard*

*A Pie chart of different dwelling forms*
*B Sketch of commercial and service mix*
*C Visionary concept of "New Segment of City"; collage from the application made for the site in 2006*
*D Workshop on development of volume, 2008*

## Abgetreppter Baukörper und innere Straße – das architektonische Konzept

## Stepped-Down Building Volume and Inner Route – the Architectural Concept

Auf die städtebauliche Situation inmitten von Straßen und Schienentrassen reagiert der Entwurf mit einer blockrandartigen Bebauung, die die neu errichtete Tramabstellhalle umgibt. Die polygonale Form und die Abtreppung nach Süden erzeugen einen prägnanten Baukörper, in dem die heterogene Nutzung – Tramhalle, Wohnen und Gewerbe – zu einem kompakten Volumen zusammengefasst ist. Nach außen zeigt sich der Hybrid als homogene, subtil differenzierte bauliche Einheit. Im »Sockel« (Erdgeschoss, Mezzanin, 1. Obergeschoss) sind insgesamt 4187 m² kleinteilige Gewerbeflächen – Läden, Büros, Praxen, Kino – um die geschickt integrierte Tramhalle angeordnet, in den Etagen darüber Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche mit insgesamt 8727 m² sowie eine Kindertagesstätte. Die große Herausforderung war, das komplexe Raumprogramm und die von Seiten der Genossenschaft relativ konkret formulierten Wohnvorstellungen in die Baukörperform einzupassen. Bereits für den international offenen Realisierungswettbewerb musste die Planung im Maßstab 1:50 erstellt werden. Aus den Vorgaben wurde eine große Bandbreite Wohnungstypen entwickelt, von der 1-Zimmer-Wohnung mit 29 m² bis zur 17-Zimmer-WG-Wohnung mit 412 m².

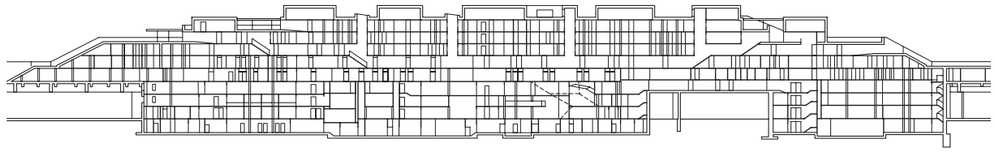
Knapp die Hälfte der insgesamt 97 Wohneinheiten haben Standardgrößen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern, doch die »Kalkbreite« zeichnet sich auch durch innovative Wohnformen aus: 30 1- und 1,5-Zimmerwohnungen sind zu drei Clustern mit jeweiligem Gemeinschaftsraum gruppiert, verschiedene Großwohnungen bieten sich für Wohngemeinschaften an; der Großhaushalt mit 20 individuellen Wohnungen verfügt zusätzlich über eine Gemeinschaftsküche und einen angegliederten Ess- und Wohnbereich. Aufgrund der bewusst reduzierten individuellen Wohnfläche steht ein ungewöhnlich breites Angebot von gemeinschaftlich genutzten Bereichen mit insgesamt 916 m² zur Verfügung: Neben Waschküchen, Werkstatt, Sauna und Musikübungsraum können Büroarbeitsplätze, Sitzungsräume und auch Pensionszimmer gemietet werden. Darüber hinaus stehen den Mietern, verteilt über das gesamte Gebäude, für begrenzte Zeit zumietbare Jokerräume zur Verfügung, wenn vorübergehend weiterer Platz für ein Familienmitglied benötigt wird.

Um die Anordnung unterschiedlicher Nutzungen zu erleichtern und die freie Einteilbarkeit der Geschossflächen auch künftig zu ermöglichen, wurde die tragende Konstruktion aus Stahlbeton-Fertigteilstützen und Ortbeton-Flachdecken ausgeführt sowie der größte Teil der Innenwände in Leichtbauweise (gipskartonbeplankte Metallständer).



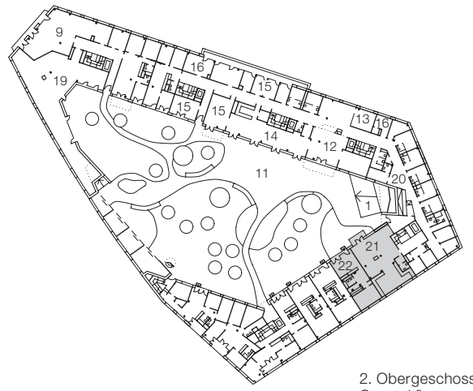
Schnitt Abwicklung
Grundrisse
Maßstab 1:1500

*Longitudinal section (unwound)*
*Layout plans*
*scale 1:1500*



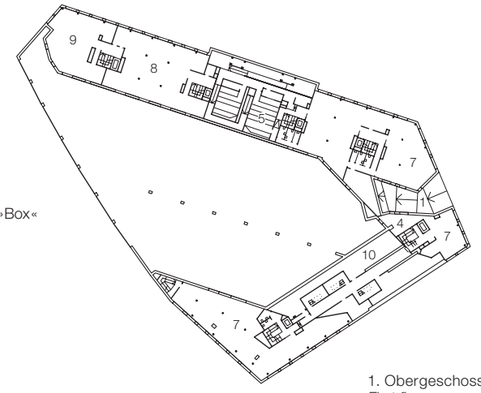
1 Freitreppe
2 Tramhalle
3 Gastronomie
4 Laden
5 Kino
6 Fahrrad-Abstellraum
7 Büro
8 Praxis
9 Geburtshaus / Wochenbettwohnung
10 Kellerabteile
11 Innenhof
12 Eingangshalle / Rezeption
13 Waschsalon
14 Cafeteria
15 Sitzungsraum »Flex«
16 Gemeinschaftsbüro
17 Rue intérieure
18 Clusterwohnungen im Großhaushalt
19 Kindertagesstätte
20 Pension
21 Ess- / Wohnraum Großhaushalt
22 Wohnungen Großhaushalt
23 Cluster-Gemeinschaftsraum
24 Clusterwohnung
25 Gemeinschaftsraum »Box«
26 Jokerraum
27 Dachgarten

*1 External staircase*
*2 Hall for trams*
*3 Bar, catering*
*4 Shop*
*5 Cinema*
*6 Bicycle store*
*7 Office*
*8 Doctor's surgery*
*9 Childbirth clinic / Postnatal centre*
*10 Cellar spaces*
*11 Courtyard*
*12 Entrance hall/ Reception*
*13 Laundry room*
*14 Cafeteria*
*15 Conference room "flex"*
*16 Communal office*
*17 Rue intérieure*
*18 Cluster dwellings in large household*
*19 Day nursery*
*20 Guest house*
*21 Dining/Living room: large household*
*22 Dwellings: large household*
*23 Communal space: cluster dwelling*
*24 Cluster dwelling*
*25 Communal space "box"*
*26 Joker space*
*27 Roof garden*



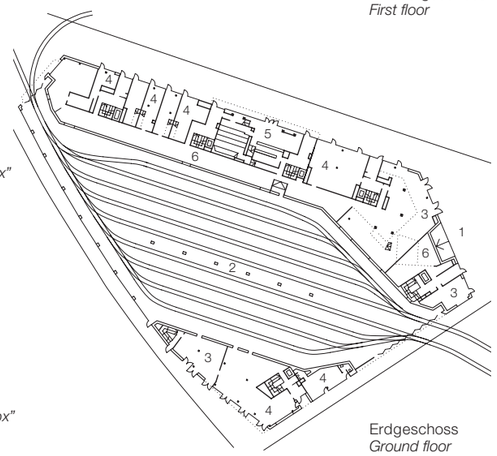
2. Obergeschoss
*Second floor*

6. Obergeschoss
*Sixth floor*



1. Obergeschoss
*First floor*

4. Obergeschoss
*Fourth floor*



Erdgeschoss
*Ground floor*

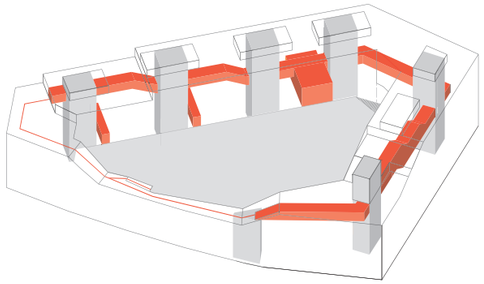
3. Obergeschoss
*Third floor*

Wohnungsbeispiele Grundrisse Maßstab 1:400

a Wohnjoker 27,1m²
b 1 Zi-Whg. Cluster 3: 29,4 m²
c 1,5 Zi-Whg. Cluster 3: 46,1 m²
d 1,5 Zi-Whg. Cluster 1: 47,6 m²
e Gemeinschaftsraum Cluster 3: 39,5 m²
f 3 Zi-Whg.: 61,2 m²
g 2,5 Zi-Whg.: 63,9 m²
h 3 Zi-Whg.: 64,9 m²
i 2,5 Zi-Whg.: 96,8 m²
j 3,5 Zi-Whg.: 64,4 m²
k WG Großhaushalt: 9,5 Zi-Whg.: 253 m²
l 5,5 Zi-Whg.: 125,9 m² 4,5 Zi-Whg.: 94,6 m²

*Examples of dwelling types: floor plans scale 1:400*

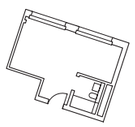
*a Joker dwelling: 27.1 m²*
*b 1-room flat, cluster 3: 29.4 m²*
*c 1½-room flat, cluster 3: 46.1 m²*
*d 1½-room flat, cluster 1: 47.6 m²*
*e Communal space, cluster 3: 39.5 m²*
*f 3-room flat: 61.2 m²*
*g 2½-room flat: 63.9 m²*
*h 3-room flat: 64.9 m²*
*i 2½-room flat: 96.8 m²*
*j 3½-room flat: 64.4 m²*
*k flat-sharing community; 9½ rooms: 253 m²*
*l 5½-room flat: 125.9 m²*
*4½-room flat: 94.6 m²*



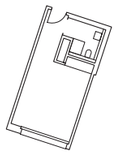
G

E

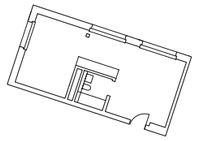
F



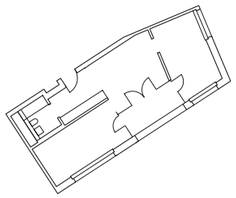
a



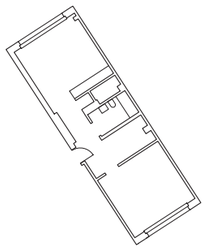
b



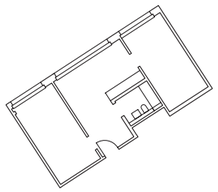
c



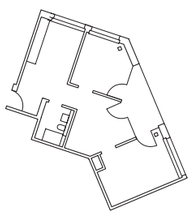
f



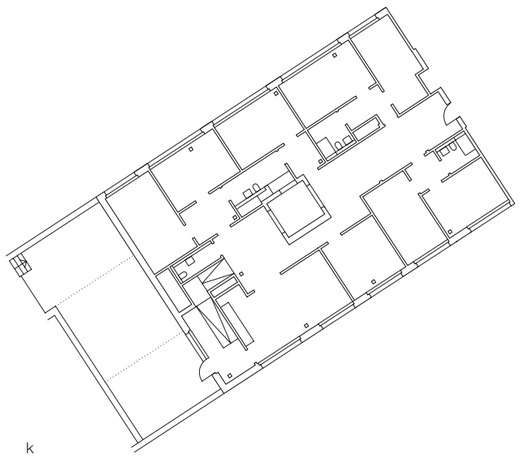
g



h



j

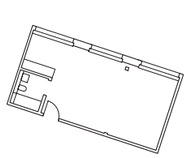


k

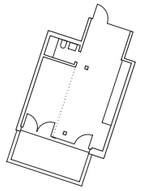
E Treppenhaus und »Rue intérieure«
F »Rue intérieure« mit Blick in die Küche
G Schema Erschließung und »Rue Intérieure«
H 8,5-Zi.-Maisonette-Wohnung

*E Staircase and Rue intérieure*
*F Rue intérieure with view into kitchen*
*G Diagram of circulation and Rue intérieure*
*H 8½-room maisonette*

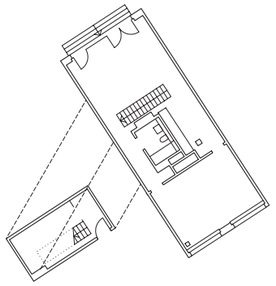
H



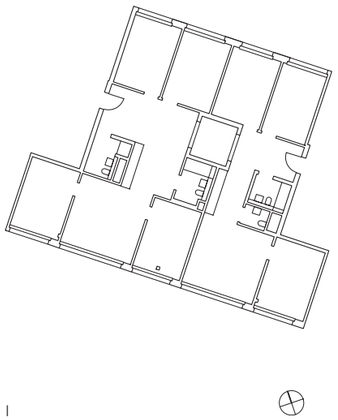
d



e



i



l

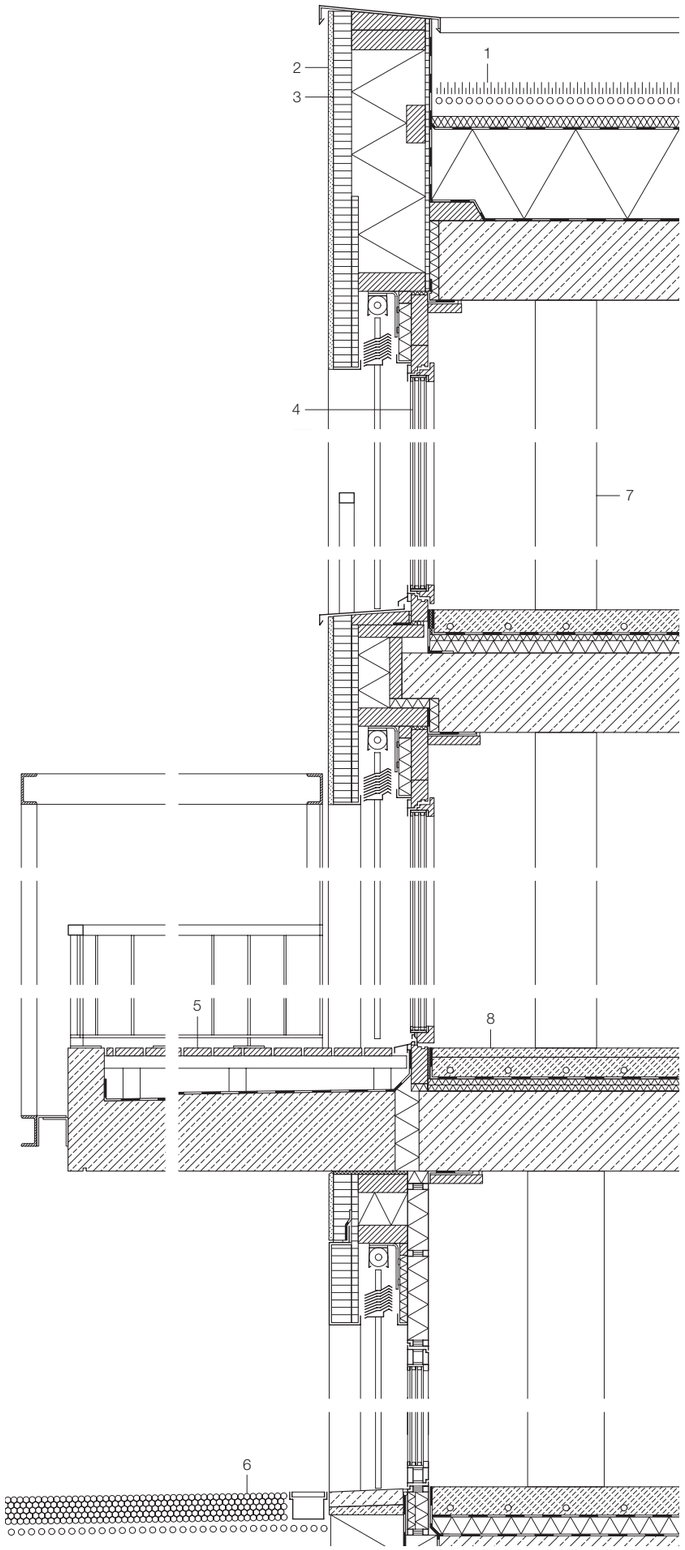
Die Gebäudehülle ist eine vorgehängte Holz-Elementfassade mit verputzten Oberflächen. Straßenseitig wurden Lochfassaden mit brüstungshohen Fenstern in unterschiedlichen Varianten entsprechend der Raumnutzung realisiert, zur Hofseite öffnen sich raumhohe Fenster. Die Putzstruktur lässt das Gebäude von Weitem als Einheit erscheinen, erst beim Näherkommen bemerkt man die dezenten Farbvarianten.

*Kommunikative Erschließungsbereiche*
Eine breite Freitreppe führt vom neu geschaffenen Rosengartenplatz hinauf zum Innenhof auf dem Dach der Tramhalle. Hier im 2. Obergeschoss befinden sich der Haupteingang und ein Großteil der Gemeinschaftsbereiche wie Cafeteria, Sitzungszimmer, Büros, Pension sowie die Kita. Von der zweigeschossigen Eingangshalle mit Rezeption – als »Dorfplatz« – verläuft die »Rue intérieure« als zentraler Erschließungsflur und kommunikativer Raum durch den gesamten Komplex. Die innere Straße interpretiert den Mittelflur der »Unités d'habition« neu als Kaskadentreppe über unterschiedliche Ebenen, sie führt zu den Dachterrassen und setzt sich über deren Freitreppen in den Innenhof fort. Im Gebäude wird sie durch die farbig gestalteten Treppenhäuser akzentuiert. Tageslicht fällt durch Oberlichter und Lichtschächte, aber auch durch die raumhohen Verglasungen der Gemeinschaftsräume in den Flur; Ein- und Ausblicke ergeben sich zudem durch Glasstreifen in den Wohnungstüren und durch die Küchenfenster der durchgesteckten, zu Hof und Straße orientierten größeren Wohnungen. Auf private Außenräume wurde zugunsten von gemeinsamen Dachterrassen und Balkonen vor den Cluster-Gemeinschaftsräumen verzichtet. Loggien sind nur dort vorhanden, wo aus Lärmschutzgründen nötig. Der Ausbaustandard der Wohnungen als »veredelter Rohbau« mit sichtbar belassenen Stahlbetondecken und Anhydritestrichböden entspricht dem Wunsch nach ressourcenschonendem Materialeinsatz und günstigen Mieten und verleiht dem Gebäude zugleich eine zeitgemäße urbane Ausstrahlung. *CF*

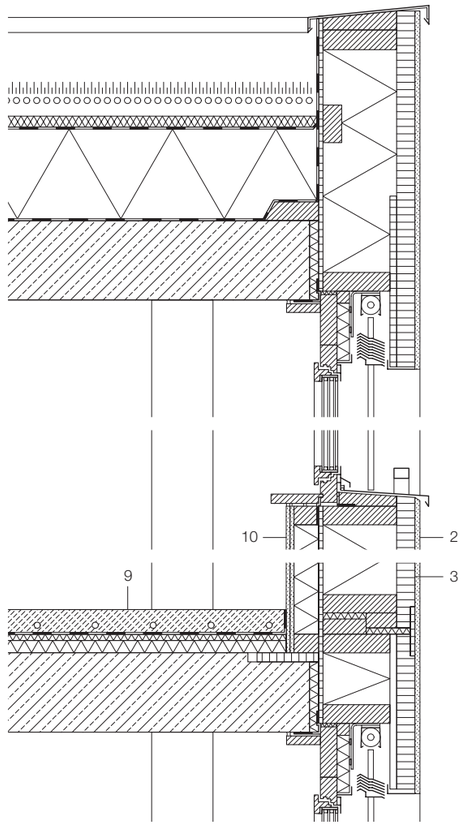
*The design responds to the urban situation with a peripheral block development laid out around the new tram depot. The polygonal form and the way the structure is stepped down to the south result in a striking, compact volume with heterogeneous uses. The plinth (ground floor, mezzanine and first floor) contains 4,187 m² of small commercial units – shops, offices, various practices and a cinema. On the floors above are dwellings and communal spaces with a total area of 8,727 m² as well as a day nursery. A wide selection of dwelling types was developed, ranging from a 29 m² one-room flat to a 17-room 412 m² shared apartment. Almost half the 97 dwellings are of standard sizes with 2½ to 4½ rooms, but the Kalkbreite is also distinguished by innovative forms: thirty 1- and 1½-room flats are grouped to create three clusters, each with a communal space; and there are various large-scale dwellings for housing groups. One household with 20 individual flats possesses additionally a communal kitchen with an attached dining and living realm. By reducing individual dwelling areas, it was possible to create unusually large spaces for communal use, amounting to 916 m².*
*To accommodate various functions and permit a free division of the storey areas in the future, the load-bearing structure was executed with precast concrete columns and insitu concrete flat-slab floors. Most of the internal walls are in a lightweight form of construction with metal studs and gypsum plasterboard. The outer facade is a timber curtain wall.*
*A large open staircase leads up from the new rose garden to the courtyard on top of the tram hall. Here, at second-floor level, are the main entrance and many of the communal facilities. From the two-storey entrance hall – a type of village square – a "rue intérieure" runs through the entire complex. Private outdoor zones were dispensed with to make space for communal roof terraces and balconies for the cluster dwellings. The internal finishings in the housing form a kind of "refined carcass", with exposed-concrete soffits and screeded floors helping to ensure a sparing use of materials and reasonable rents. Nevertheless, they lend the building a modern, urbane aura.*

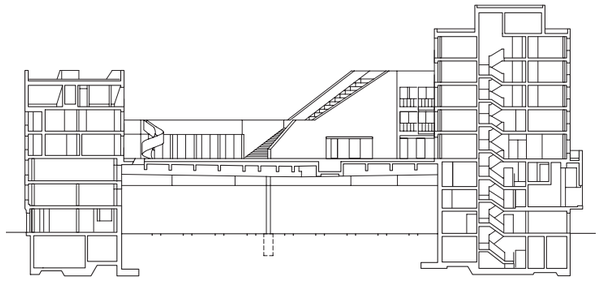
1 Dachbegrünung extensiv 100 mm, Vlies, Drän- und Speichermatte 40 mm, Wurzelschutzschicht, Abdichtung Kunststoffbahn, Wärmedämmung PS 300 mm, Dampfsperre, Stahlbetondecke 260 mm
2 Systemaufbau Putz 15 mm: Grund- und Deckanstrich Mineralfarbe diffusionsoffen, Deckputz mineralisch, Glasfasergewebe, Grundputz mineralisch
3 Holzleichtbau-Element vorgefertigt: Holzweichfaserplatte 60 mm, Holzständer 60/240 mm, dazw. Wärmedämmung Steinwolle 240 mm, OSB-Platte 15 mm
4 Dreifach-Isolierverglasung in Holz-Metall-Rahmen
5 Bohlen Douglasie 25/90 mm, Konterlattung, Stelzlager, Schutzlage, Dichtungsbahn, Stahlbetonplatte vorgefertigt
6 Bodenbelag Innenhof: homogener, befestigter, wasserdurchlässiger Oberflächenbelag aus festem Kies 100 mm
7 Stütze Stahlbeton vorgefertigt 200/200 mm (ab 3.OG) bzw. 250/250 mm (bis 2.OG)
8 Bodenaufbau Gemeinschaftsraum: Hartbeton geglättet, seidenmatt versiegelt 30 mm, Druckverteilerplatte Hartbeton stahlfaserbewehrt 70 mm mit Fußbodenheizung, Trennlage PE-Folie, Trittschalldämmung 20 mm, Wärmedämmung 20 mm, Stahlbetondecke 260 mm
9 Bodenaufbau Zimmer 3.–6. OG: Anhydrit-Estrich ins Korn geschliffen, versiegelt 60 mm mit Fußbodenheizung, Trennlage PE-Folie, Trittschalldämmung 20 mm, Wärmedämmung PS 40 mm, Stahlbetondecke 260 mm
10 Vorsatzschale: Gipsfaserplatte 2× 12,5 mm, Holzunterkostruktion Lattung 80 mm, dazw. Mineralwolle 80 mm
11 Wohnungstrennwand: Gipsfaserplatte 2× 12,5 mm, Metallständer 50 mm, dazw. Steinwolle 45 mm, Trennstreifen 5 mm, Gipskartonplatte 9 mm, Metallständer 50 mm, dazw. Steinwolle 45 mm, Gipsfaserplatte 2× 12,5 mm

*1 100 mm extensive roof planting; fibre mat; 40 mm drainage and storage mat; rootproof layer; plastic sealing layer; 300 mm polystyrene thermal insulation; vapour barrier; 260 mm reinforced concrete roof*
*2 15 mm 2-coat system rendering: mineral surface layer; glass-fibre fabric; mineral base coat; moisture-diffusing mineral paint*
*3 prefabricated lightweight timber element: 60 mm wood fibreboard; 60/240 mm wood studs with 240 mm rock-wool thermal insulation between; 15 mm OSB*
*4 triple glazing in wood and metal frame*
*5 25 mm softwood boarding 90 mm wide; battens; bearers; protective layer; sealing layer; precast concrete slab*
*6 courtyard paving: homogeneous permeable surface layer c.o. 100 mm tamped gravel*
*7 precast concrete column: 250/250 mm up to 2nd floor; 200/200 mm from 3rd floor*
*8 floor construction to communal space: 30 mm satin-finished granolithic paving; 70 mm steel-fibre-reinforced granolithic pressure-distribution slab with underfloor heating; polythene separating layer; 20 mm impact-sound insulation; 20 mm thermal insulation; 260 mm reinforced concrete floor*
*9 3rd–6th floor construction: 60 mm ground anhydrite screed, sealed, with underfloor heating; polythene separating layer; 20 mm impact-sound insulation; 40 mm polystyrene thermal insulation; 260 mm reinforced concrete floor*
*10 dry wall lining: 2× 12.5 mm gypsum fibreboard, painted; 80 mm battens with 80 mm mineral wool between*
*11 metal stud party wall: 2× 12.5 mm gypsum fibreboard; 50 mm metal studs; 45 mm rock wool; 5 mm dividing strips; 9 mm gypsum plasterboard; 50 mm metal studs; 45 mm rock wool; 2× 12.5 mm gypsum fibreboard*



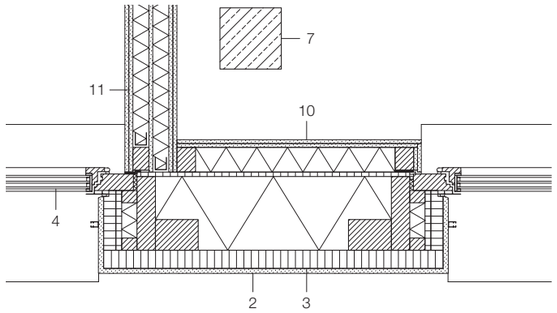


Querschnitt Maßstab 1:750
Vertikalschnitte
Hoffassade • Straßenfassade
Horizontalschnitt
Maßstab 1:20

*Cross-section scale 1:750*
*Vertical sections:*
*courtyard facade • street facade*
*Horizontal section*
*scale 1:20*



**Uneingeschränkte Privatsphäre und offene Gemeinschaftsräume – Erfahrungen der Nutzer**

**Full Private Realm and Generous Community Spaces – Users' Experience**

I

*Thomas Sacchi, Bewohner einer Cluster-1,5-Zimmer-Wohnung, Projektleiter bauherrnseits*
Im Gegensatz zu meiner früheren Tätigkeit als Bauleiter und Kostenmanager in einem Architekturbüro bei Projekten, die ich selbst sicher anders gebaut hätte, konnte hier viel von dem umgesetzt werden, was ich spannend und gut finde. Ich probiere selbst eine der neuen Wohnformen aus, die wir entwickelt haben, und es lebt sich sehr gut. Auch meine nach Nordosten und zur stark befahrenen Straße orientierte Wohnung funktioniert sehr gut. Unser Cluster besteht aus neun 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen, wir teilen einen Gemeinschaftsraum mit zusätzlicher Küche. Wenn man kocht, trägt man sich in eine Liste ein und schreibt auch, ob jemand dazu kommen kann oder ob man lieber allein wäre, beispielsweise wenn Gäste kommen. Die Idee dieser offenen Art von Clusterwohnungen stammt von uns und entstand aus der Tatsache, dass mehr als 50 Prozent der Bewohner Zürichs allein leben, in teilweise sehr großen Wohnungen. Wir wollten eine niederschwellige Alternative zu Wohngemeinschaften entwickeln. Niederschwellig heißt: Man muss sich in der Gruppe nur über die Nutzung des Gemeinschaftsraums und die Verteilung der Stromkosten einigen, da jeder sein individuelle Wohnung hat. Der zweite Grund für diesen Typus ist ein baurechtlicher. Nur straßenseitig orientierte Einzimmerwohnungen sind wegen des Lärms nicht möglich. Da die Clusterwohnung mit neun Zimmern und einem Gemeinschaftsraum als eine Wohnung gilt, ist sie baurechtlich wieder möglich – eine »aufgezwungene«, doch zugleich gute Lösung für unsere Anforderungen.

Thomas Sacchi, resident of 1½-room cluster dwelling; building owners' project manager for new Kalkbreite construction
*In contrast to my earlier activity as a construction and cost manager in an architectural office for projects I would certainly have built differently, it was possible here to implement much of what I found stimulating. I'm trying one of the new dwelling forms myself, and it functions very well, even though it faces north-east on to a road with heavy traffic. Our cluster consists of nine 1 to 1½-room flats, and we share a communal space with an additional kitchen. That means the dwellings do not count as individual units, which was important, because single-room flats oriented to the road are not allowed. More than 50 per cent of the population of Zurich lives alone and often in very large dwellings. We wanted to find an alternative to housing communities, so that we merely had to agree within the group on the use of the communal space and how to share the power costs.*

*Edith Meier, Ladenmieterin von »Oh! sweetest thing«*
Mir gefällt besonders, dass das Gebäude so gut in das Quartier eingebunden ist. Es ist recht persönlich, die Leute kommen vorbei, es gibt einen guten Zusammenhalt mit den Nachbarn und auch den anderen Ladenmietern. Auch die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Kalkbreite während der Bauphase war sehr gut. Als Quereinsteigerin habe ich die Unterstützung der Genossenschaft sehr geschätzt. Wir produzieren alle Spezialitäten unserer kleinen American Style Bakery selbst – Cupcakes, Cheesecakes, Brownies, Bagels. Die Küche ist direkt an den Laden angeschlossen. Es ist alles verhältnismäßig klein, aber für uns ist es sehr gut geeignet.

Edith Meier, shopkeeper
*What I like is that the building is so well integrated into the district. Collaboration with the Kalkbreite cooperative was very good during the construction phase. We produce all the specialities of our little US-style bakery ourselves. The kitchen, attached to the shop, is relatively small, but appropriate for us.*

*Rüdiger Kreiselmayer, Bewohner einer Familienwohnung:*
Wir wohnen zu dritt in einer Vier-Zimmer-Wohnung. Durch das große Fenster im Entrée haben wir Blickkontakt mit der Nachbarwohnung. Die Wohnungen sind einfach ausgestattet, das ein oder andere einfache Möbelstück habe ich in der gemeinsam genutzten Werkstatt im Haus angefertigt. Ich schätze die gemeinschaftlichen Räume im Haus. Es gibt Bereiche, die vor Bezug definiert waren, wie Eingangshalle und Cafeteria, aber auch solche, deren Nutzung erst nach Bezug von den Bewohnern festgelegt worden ist, wie das Nähatelier. In den gemeinschaftlichen Räumen begegnet man immer wieder anderen Bewohnern oder Gewerbetreibenden. Gerne begleitet mich unser einjähriger Sohn auf dem Weg ins Foyer, wenn ich die Zeitung holen gehe. Dort schnappt er sich ein Schaukelpferd oder flirtet mit den »Deskjockeys«

J

I hausinterne Cafeteria
J Innenhof
K Foyer

*I In-house cafeteria*
*J Courtyard*
*K Foyer*

Anzahl Wohnungen: 97 Wohneinheiten in 55 Wohnungen
Wohnungsgrößen: 29–412 m²
Nutzflächen: Wohnen 7811 m²; Gemeinschaft: 631 m²; Gewerbe und Kultur: 4784 m²; Tramhalle: 2997 m²
gemeinschaftliche Nutzungen: Cafeteria, Sitzungsräume, Gemeinschaftsbüros, Pension, Sauna, Gartenküche, Dachterrassen, Waschküchen, Werkstatt, Fahrradgarage
Bauherr: Genossenschaft Kalkbreite
Genossenschaftswohnungen (Miete und Anteilscheine)
Gebäudekosten (ohne Grundstück/Tramhalle): 62,5 Mio. CHF

*No. of dwellings: 97 units in 55 dwellings*
*Size of dwellings: 29–412 m²*
*Net floor area: housing 7,811 m²; communal uses 631 m²; commercial and cultural uses 4,784 m²; tram depot 2,997 m²*
*Communal uses: cafeteria, conference rooms, communal offices, guest house, sauna, garden kitchen, roof terraces, laundry rooms, workshoop, bicycle store*
*Client: Kalkbreite Cooperative*
*Cooperative dwellings (rented and share certificates)*
*Construction costs (without site/tram depot): Sfr 62.5 million*

am Tresen – und ich nutze die Zeit und stöbere in den Neuzugängen unserer kleinen, aber gut sortierten Bibliothek oder hole die Wäsche aus der angrenzenden Waschküche. Bei schönem Wetter nehmen wir unser Abendessen spontan mit in den Hof und sitzen dort mit unseren Nachbarn. Geschirr und Getränke gibt es in der Cafeteria, die dem hausinternen Gebrauch vorbehalten ist. Gelegentlich suchen wir uns auch eine der Dachterrassen aus. Über die Rue interiéur können wir unser kleines Wägelchen, vollgeladen mit Spielzeug und Abendessen, in jeden entlegenen Winkel rollen und Freunde im Haus gleich mitnehmen. Wenn wir Übernachtungsbesuch haben, mieten wir ein Zimmer in der hauseigenen Pension dazu. Dass viele Nutzungen wie die Pension, die Flex-Räume oder der Innenhof mit Spielplatz auch für Außenstehende zur Verfügung stehen, empfinde ich als Bereicherung. Es erinnert mich an die Funktionsweise eines klassischen Hotels. Trotzdem haben wir unsere uneingeschränkte Privatsphäre. Viele unserer Bekannten sind neugierig, wie es sich hier lebt, und sind überrascht, dass es so unkompliziert ist.

Rüdiger Kreiselmayer, resident of family flat
*Three of us live in a four-room flat. The large window in the entrance affords visual contact with the neighbouring dwelling. The flats are modestly fitted out. I made a couple of simple pieces of furniture in the communal workshop. Some areas, like the entrance hall and cafeteria, were determined before being taken into use, others after being occupied. You always meet other residents or tradespeople in the communal spaces. Our one-year-old son likes to accompany me when I go to the foyer to fetch the newspaper. There he grabs a rocking horse or flirts with the DJs at the desk, while I rummage among the new entries in our library or pick up the washing from the laundry room. When the weather's good, we go into the courtyard with our dinner and sit with neighbours. Occasionally, we go up to one of the roof terraces. For visitors who stay the night, we rent a room in the internal boarding house. I find it an enrichment that many of these facilities are also available to outsiders.*

K

*Mirjam Niemeyer, Bewohnerin, Architekturbüro Helsinki Zürich Office*
Als Architektin und Bekannte der Gründungsmitglieder der Genossenschaft habe ich das Projekt seit den ersten Überlegungen interessiert mitverfolgt und in einer späteren Phase selbst an der Erarbeitung des Nutzungs- und Betriebskonzepts mitgewirkt. Heute wohne ich im Haus und konnte sogar mit meinem Architekturbüro Flächen im Haus beziehen. Das gesamte Projekt mit seiner Hybridnutzung (Tramdepot, Büros, Läden, Gastronomie), dem stark durchmischten Angebot an Wohnungen und der frühzeitigen und intensiven Einbeziehung der zukünftigen Bewohnerschaft ist meiner Meinung nach ein wegweisendes und zukunftsträchtiges Konzept, dass sicher auch in anderen Städten erfolgreich wäre.

Mirjam Niemeyer, resident, Helsinki Architectural Office, Zurich
*I followed the project with interest from the very beginning and later helped draw up user and operating concepts. Today, I live in the house and have my own architectural office there. With its varied uses and the integration of future residents in the planning, the scheme is based on a pioneering, seminal idea that will certainly be followed in other cities.*

*Lars Koch, Bewohner einer Groß-WG*
14 Zimmer, drei Küchen, drei Wohnzimmer, zwei Loggias, fünf Badezimmer, insgesamt 384 m² – das sind die Eckdaten der Groß-WG, die ich mit meiner Familie (4 Personen) und elf weiteren Mitbewohnern (Alleinerziehende, Singles, Paare) seit gut einem Jahr bewohne. Ich fühle mich hier sehr wohl und wohne gerne hier. Außerhalb der WG gibt es viele weitere gemeinsam nutzbare Räume wie das Nähatelier, die unbediente Cafeteria, verschiedene Terrassen und den Innenhof, den meine dreijährige Tochter gerne besucht. 250 Personen wohnen hier – einen Großteil von ihnen kenne ich bereits – was ich sehr schätze. Das ist sicher der Tatsache zu verdanken, dass viele Möglichkeiten für sozialen Austausch geschaffen wurden, und das bereits vor dem Bezug.

Lars Koch, member of large flat-sharing community
*14 rooms, three kitchens, three living rooms, two loggias, five bathrooms; total area: 384 m² – those are the details of the large cooperative dwelling I share with my family (4 persons) and 11 other people. I'm very happy to live here. As well as our dwelling, there are many more useful rooms we can use: a sewing studio, a non-served cafeteria, various terraces and the courtyard that my three-year-old daughter likes to visit. Some 250 people live here, many of whom I already know.*

*Silvia Knaus, Bewohnerin einer Cluster-1-Zimmer-Wohnung*
Für uns Rollstuhlfahrer ist es häufig so, dass zwar alles vorhanden ist, doch nicht optimal funktioniert, beispielsweise sind Einbauten und Griffe oftmals zu hoch. Hier in diesem Gebäude ist jedoch vieles von Anfang an berücksichtigt. Für meine Wohnung haben wir schon in der Planung alles gemeinsam besprochen, so sind Bad und die Küchenzeile optimal auf meine besondere Situation angepasst. Anfangs fand ich die Sichtbetondecke etwas gewöhnungsbedürftig. Ich fühle mich hier sehr wohl, in der gesamten Wohnanlage und auch als Bewohnerin der Clusterform. Unser Cluster umfasst zwölf Bewohner. Die meisten habe ich erst mit der Zeit kennengelernt. Es hat sich so ergeben, dass ich den Gemeinschaftsraum am häufigsten nutze. Meine 1-Zimmer-Wohnung ist relativ klein, sodass ich, wenn ich mit meinem Besuch gemeinsam am Tisch sitzen will, in unseren Gemeinschaftsraum gehe. Dass wir den Raum abends als gemeinsames Wohnzimmer nutzen, kommt nicht wirklich oft vor. Jeder lebt sein eigenes Leben, viele bleiben nach dem Arbeitstag in ihren Wohnungen, doch diejenigen, die Zeit und Lust haben, kommen.

Silvia Knaus, resident of 1-room cluster flat
*For me, as a wheelchair user, many things were taken into account. Everything was discussed with me for my flat, and I feel very well here – in the whole housing complex and as a resident of a cluster. There are 12 occupants in our cluster. My one-room flat is relatively small, as a result of which I use our communal room most frequently, particularly when I get a visit. The members of the cluster don't use it much as a mutual living room in the evening, but those who have time and inclination do come.*

*Reto Tischhauser, Geschäftsführer des Concept Store »90 sqm«*
Ich wohne hier im Gebäude und als ich erfahren habe, dass der Laden zur Verfügung steht, habe ich mich entschlossen, dieses Geschäft aufzubauen. Es ist ein Concept Store, mit einer Auswahl von Kleidung, Schuhen und Accessoires. Ich lebe schon sehr lange in Zürich und kenne das Quartier sehr gut, es gibt hier derzeit eine spannende Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Ausgehen. Auch die Kalkbreite selbst lockt mit Kino und Lokalen, und für die Leute, die aus Interesse am Ort hierher kommen, soll unser Laden eine kleine Entdeckung sein. Im Zeitalter des Internet-Shoppings können der Verkaufsraum, die Produkte, die Personen im Laden den Unterschied machen, und wir wollen hier eine kleine Marke kreieren, zu der auch der Ort gehört. Die Zweigeschossigkeit unseres Verkaufsraums hat Vorteile: Durch die Offenheit und Höhe ist er sehr angenehm, auch von den Kunden kommt viel positives Feedback. Der Nachteil zweier Ebenen ist allerdings, dass es relativ unübersichtlich ist, wenn Kunden auf beiden Etagen sind.

Reto Tischhauser, manager of Concept Store "90 sqm"
*I live in this building, and when I found out that a shop was available, I decided to develop this business with a selection of clothing, shoes and accessories. I've lived a long time in Zurich and know this district well. It contains an exciting mixture of living, working and leisure. For people who come here out of curiosity, our shop should be a little discovery. In an age of internet shopping, the sales room, products and people should make all the difference. The two-storey space is pleasant and has its advantages, but it has one disadvantage: it's not easy to keep an eye on the two levels when there are people on both.*

classiccell® black edition
spektakuläres Design, modern & stilvoll

reddot design award
winner
iF product design award gold
www.kemmlit.de
KEMMLIT®
SANITÄREINRICHTUNGEN
FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE