

5710 Kloten, Bachstrasse 30.06.2025 Richtprojekt Architektur



Inhaltsverzeichnis

Seite

3	Architektur Konzept
4	Analyse Städtebau
5	Ort Luftbild
6	Ort Katasterplan und Bearbeitungsperimeter
7	Situation historische Aufnahme
8	Situation Karte Wild
9	Städtebau Zentrumsplanung
10	Städtebau - mögliche Erweiterung
11	Städtebau - Masterplan Volumetrie
12	Städtebau - Gebäudehöhen im Kontext
13	Städtebau - Konzept
14	Konzept Richtprojekt
15	Grundrisse - Erdgeschoss
16	Kontext - Schnittkonzept
18	Grundrisse - Atelier EG Beispiel
19	Schnitt - Gassenquerschnitt
20	Visualisierung - Hof
21	Grundrisse - 1. OG Gewerbe und Wohnen
22	Schnitt - Längsschnitt
23	Grundrisse - Regelgeschoss / Wohnungsspiegel
24	Freiraumkonzept - Dachaufsicht
25	Grundrisse - Tiefgarage
26	Etappierung - Tiefgarage
27	Schnittschemata
29	Visualisierung - Terrassen
30	Technisches
31	Projekt Glattalbahn aktueller Stand
32	Projekt Glattalbahn mit Richtprojekt
33	Sicherheitszonenplan Flughafen Kloten
34	Lärmgutachten
35	Energie - PV Anlagen
37	Schattenstudie - Sonnenscheindauer im Laufe des Jahres
38	Berechnungen
43	Visualisierung Gassenraum

Architektur Konzept

Architektur

Grundrisse / Nutzungen

Im Gebäudesockel, direkt vom Strassenraum her erschlossen, befinden sich die Gewerbeateliers. Jede Einheit hat einen separaten Eingang und ein eigenes, repräsentatives «Schaufenster». Der Kontakt zum öffentlichen Raum und die Einsicht ins Geschehen der Gewerbe fördert die Attraktivität dieser Räume. Einzelne Ateliers, die vom Hof erschlossen sind, können auch dem Wohnen dienen.

Darüber stapeln sich die Wohngeschosse der einzelnen Gebäudevolumen. Die Geschosse sind über einen zentralen Treppenhauskern erschlossen. So ergeben sich Grundrisse ohne spürbare Rückseite, mit allseitiger Aussicht. Beim Richtprojekt ist ein ausgewogener Wohnungsspiegel vorgesehen.

Zusammen mit den darunter liegenden Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen wird ein ausgewogener Nutzungsmix erreicht.

Geschosse / Schnitte

Im Schnitt ersichtlich ist die Stapelung der Nutzungen, sowie die Beschaffenheit des Sockels. Markant ist die

Rückstaffelung in den Obergeschossen auf der Hofseite. Die Ateliereinheiten im Erdgeschoss profitieren von Nähe und dem direkten Gegenüber, die Wohnungen in den darüberliegenden Punktbauten wiederum vom vergrösserten Abstand zum Nachbar.

Im Erdgeschoss resp. Gebäudesockel sind Räume mit einer Überhöhe von mindestens 5.20 Metern im Licht vorgesehen. Einerseits können so auch Nutzungen aufgenommen werden, welche hohe Räume voraussetzen, gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, dass auch eine Galerie als Zwischengeschoss eingezogen werden kann. Der Raumabschnitt unmittelbar der Fassade entlang bleibt doppelgeschossig, damit die äussere Wirkung des Gebäudesockels erhalten bleibt.

Materialisierung

Grundsätzlich wird eine «Einheit der Vielfalt» angestrebt. Für die Gesamtüberbauung soll im Groben einen einheitlichen Charakter ablesbar sein. Der Gebäudesockel dient hierbei als Bindeglied, sowohl in seiner Dimensionierung wie auch in seinem Ausdruck. Die Vielfalt wird über die Variation der Elemente im Detail

erreicht, wobei die verschiedenen Etappen resp. Parzellen eine gewisse architektonische Freiheit geniessen.

Das Richtprojekt sieht eine hochwertige, Materialisierung von dauerhafter Qualität vor:

- hinterlüftete, zweischalige oder homogene Fassaden (Einsteinmauerwerk)
- Gebäudesockel aus Ortsbeton (Variation von gestockt / glatt / geschliffen)
- Punktbauten oberhalb des Sockels: Beton- oder Natursteinelemente für Fensterleibungen und horizontale Abschlüsse / Gesimse, in kleinem Masse Keramik als Veredelungsmerkmal für die prägenden architektonischen Elemente bei Loggien, Türen, Fenstern, Terrassenfassaden, etc.
- textile Beschattungselemente für Fenster und Loggien, womit ein urban- wohnlicher Ausdruck angestrebt wird
- Im Sockelbereich kommen strassen- und gassenseitig Fallarmmarkisen zur Anwendung, womit ein urbaner, der öffentlichen Nutzung entsprechender Ausdruck angestrebt wird

Analyse Städtebau



Ort
Katasterplan und Bearbeitungsperimeter
Mst: 1:2000

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



Situation
Historische Aufnahme

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10

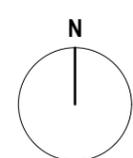


Situation
Karte Wild (1850) 1:2000

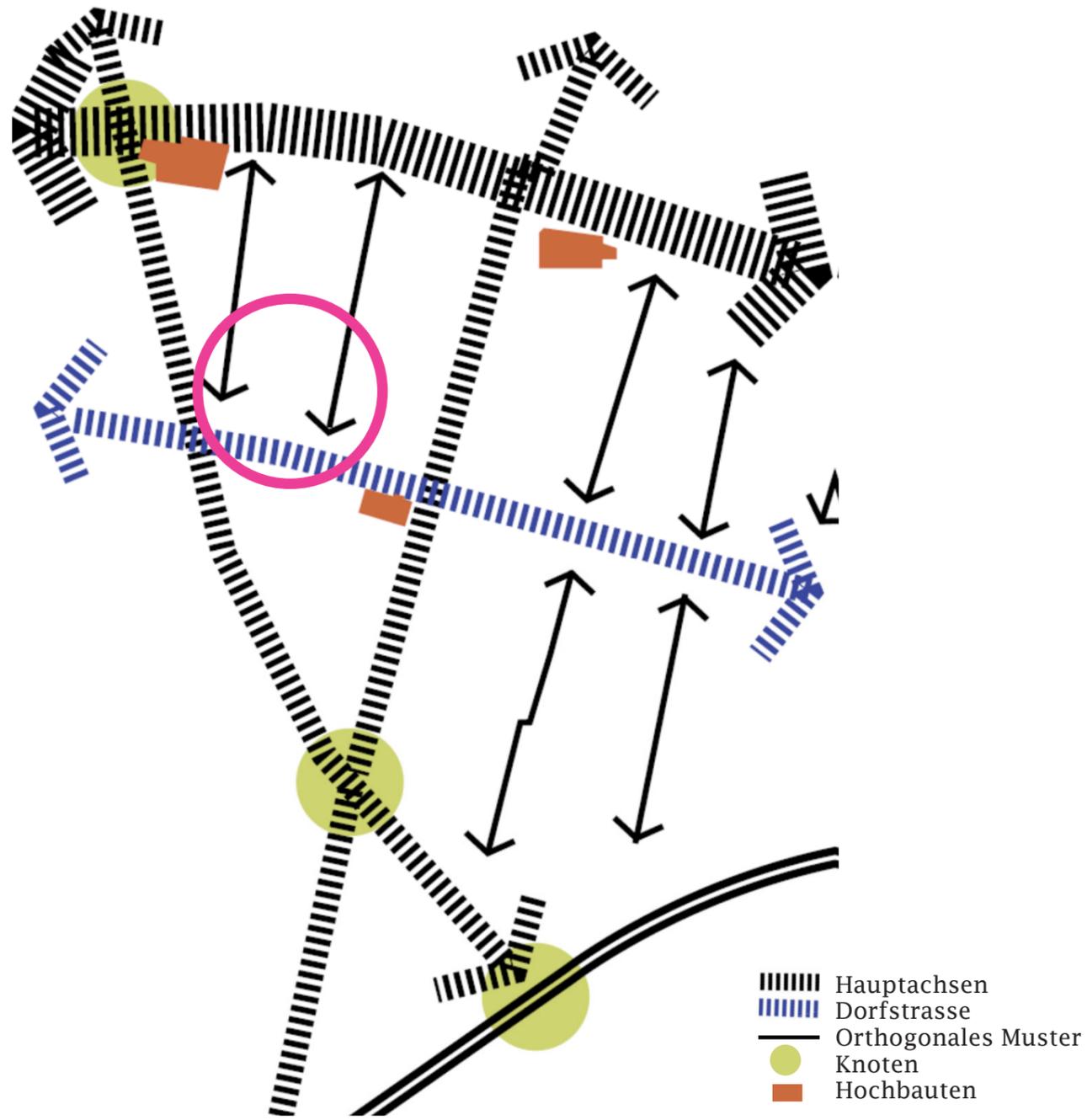
Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



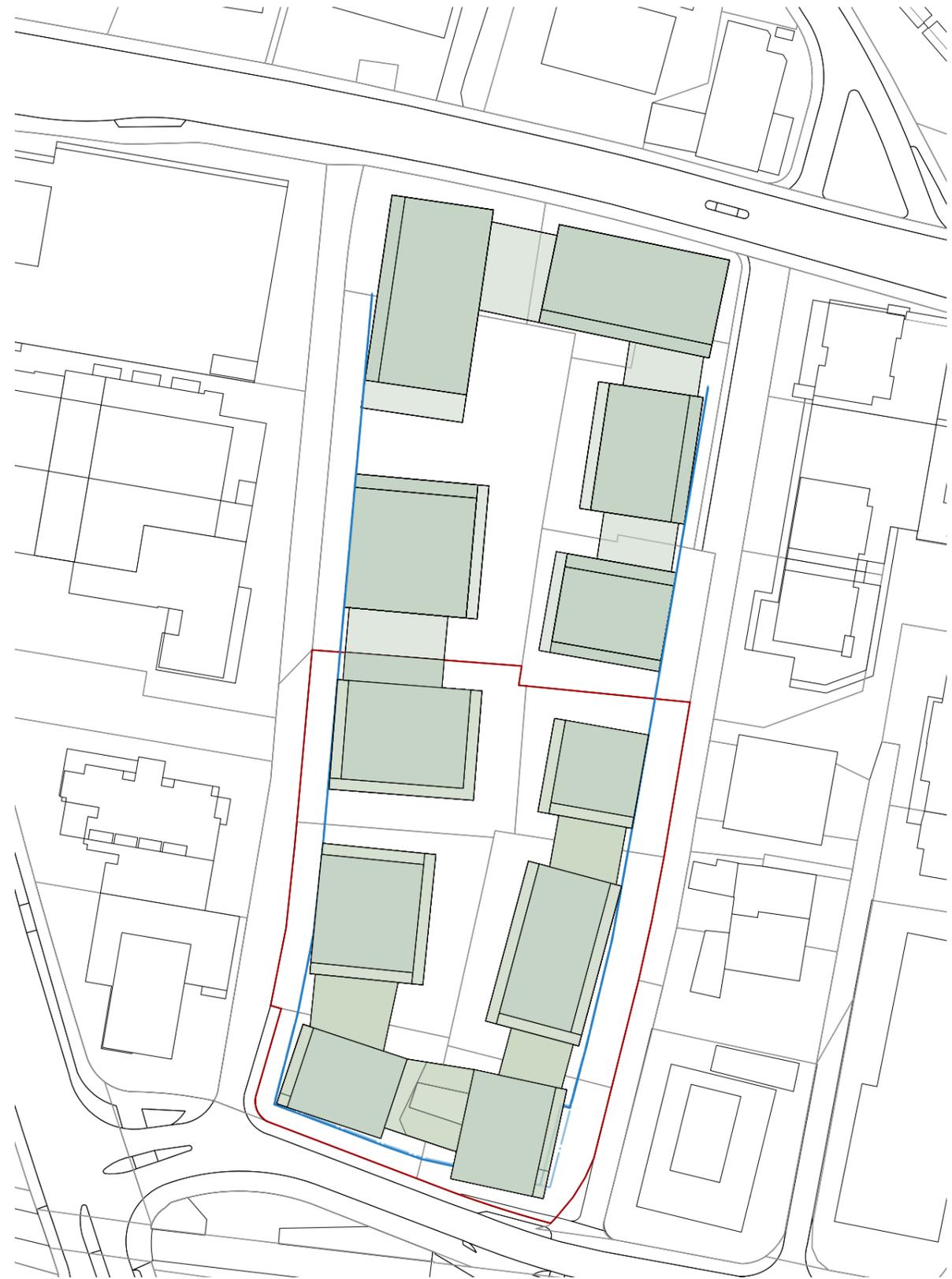
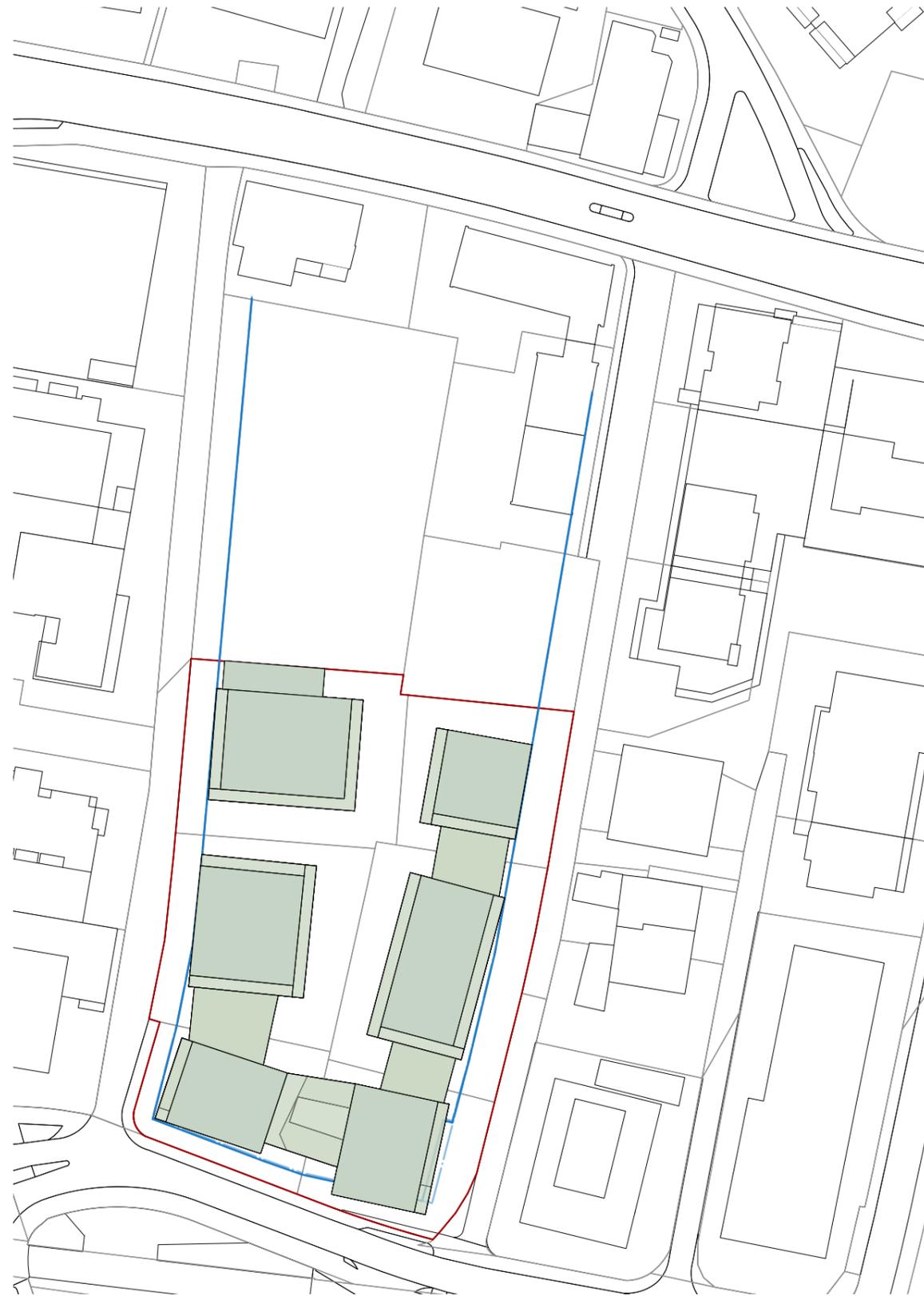
Perimeter



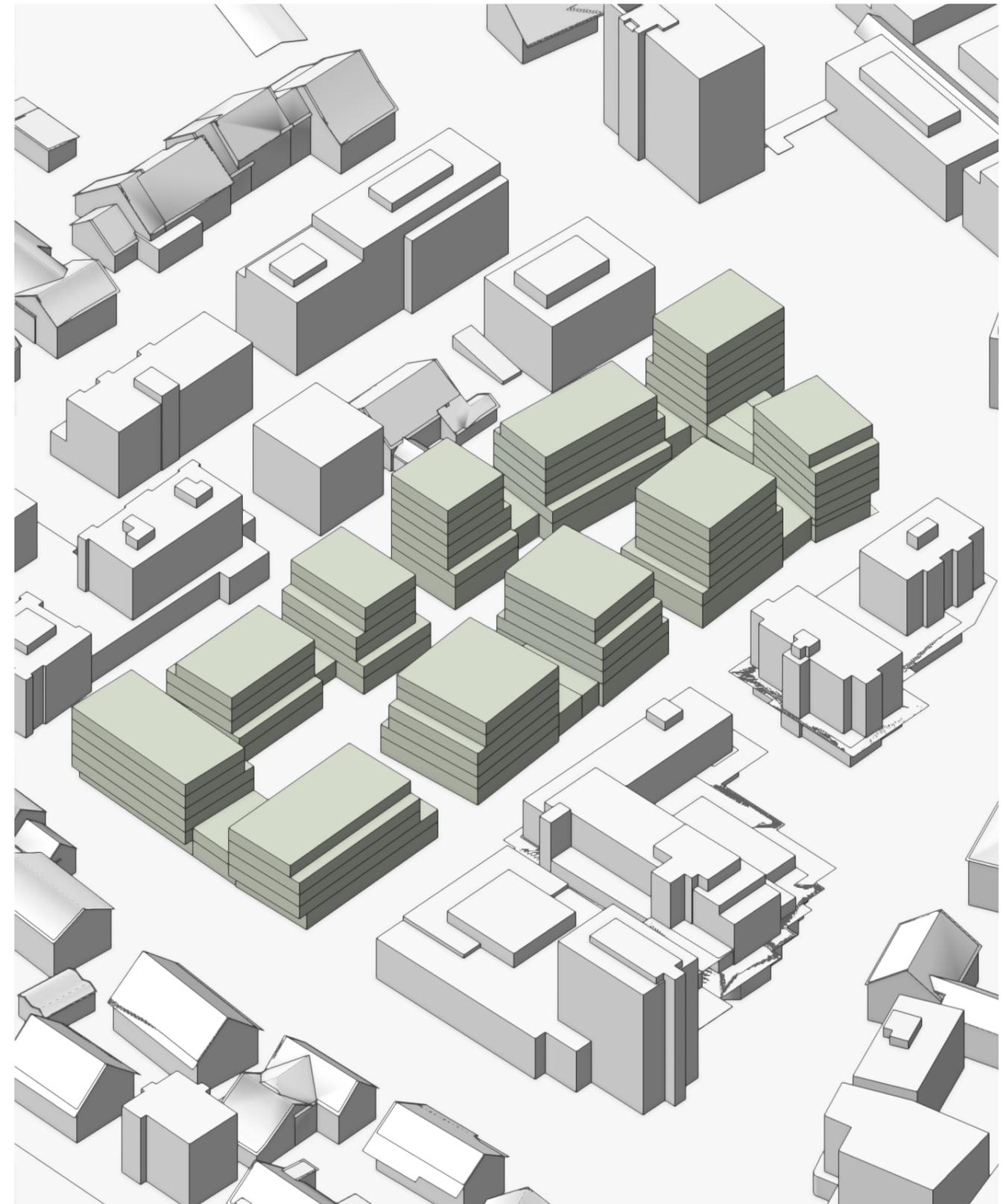
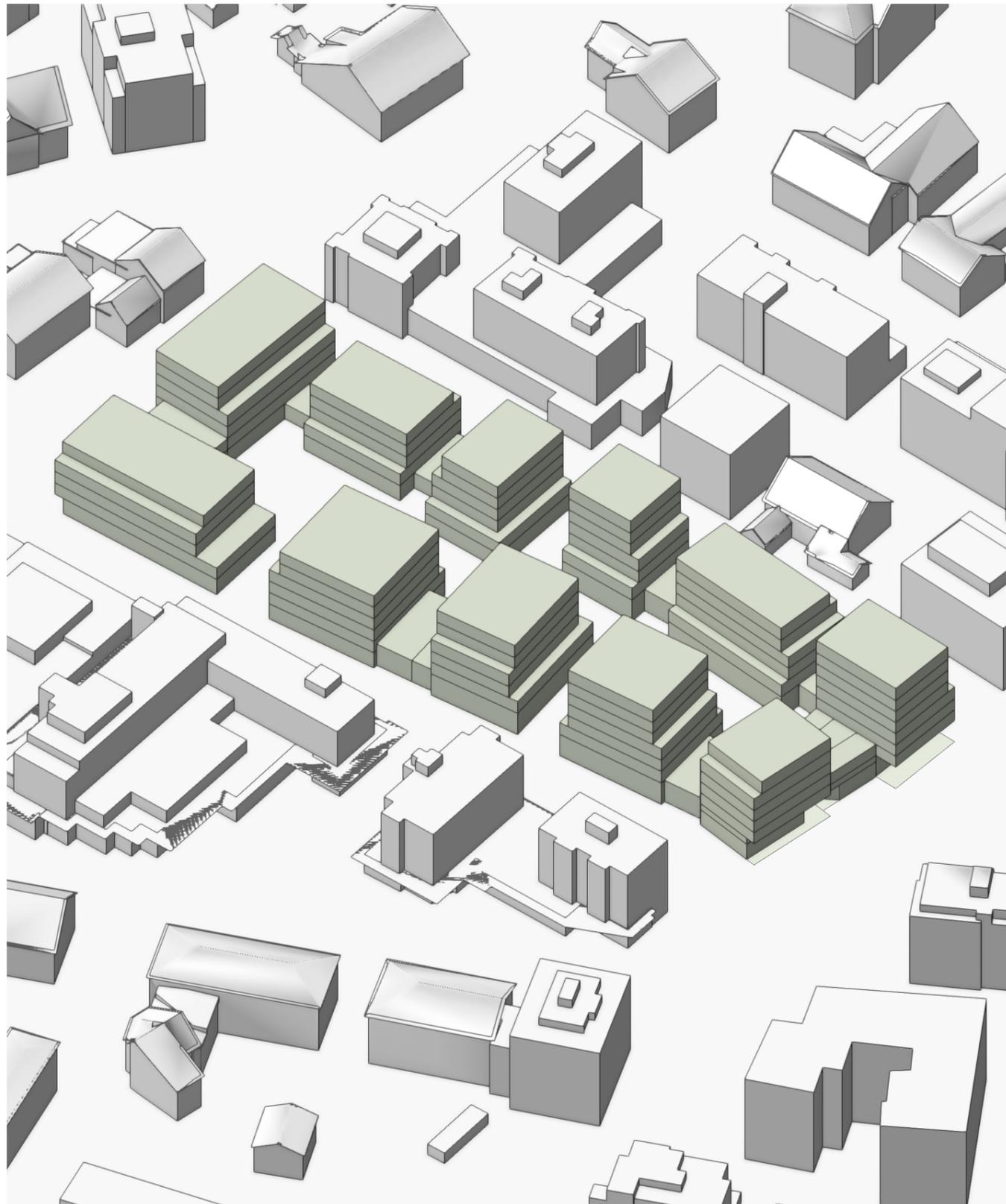
Städtebau Zentrumsplanung



Städtebau
Mögliche Erweiterung
Mst: 1:1000



Städtebau
Masterplan
Volumetrie



Städtebau Gebäudehöhen im Kontext

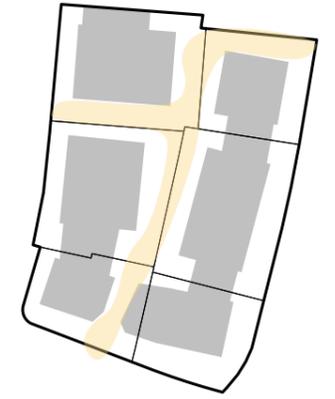
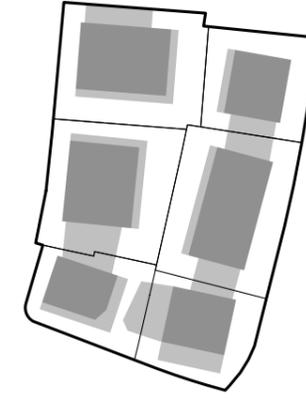
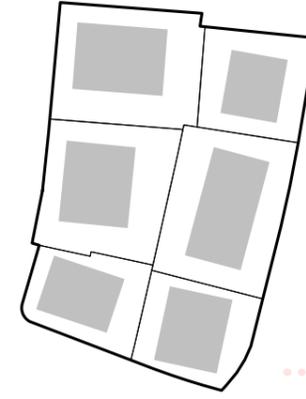
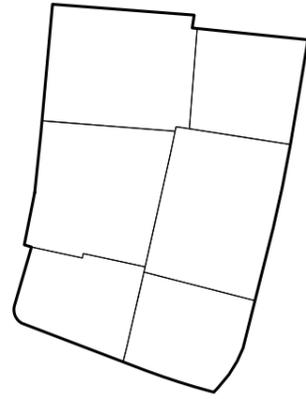
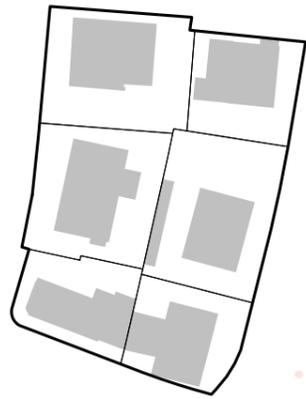


Ein heterogenes Stadtgefüge

6 Eigentümer - unabhängige Punktbauten

Der Sockel : eine räumliche Fassung
des öffentlichen Raumes

öffentliche Durchwegung



- 0
- autonome Parzellen
 - öffentlicher Raum stoppt bei Parzellengrenze
 - Widerspruch von Zentralität und Bebauung

- 1
- 6 Eigentümer (Eigentümergeinschaften)
 - 6 Parzellen
 - zeitlich unabhängige Projekte

- 2
- Jede Parzelle ein Punktbau ...

- 3
- ... verbunden mit dem Erdgeschoss durch einen Sockel ...

- 4
- Durchquerung

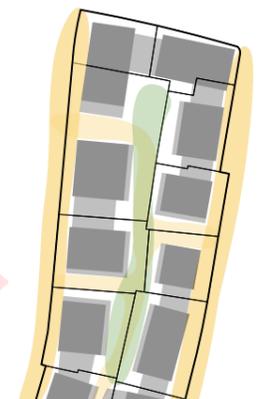
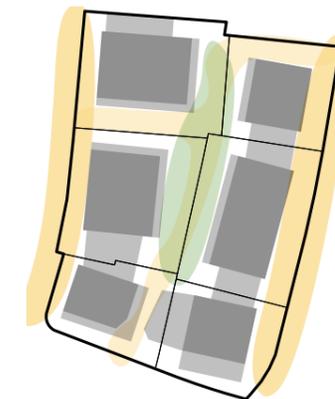
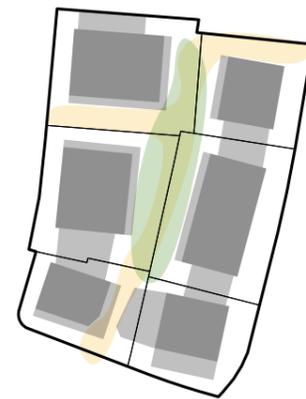
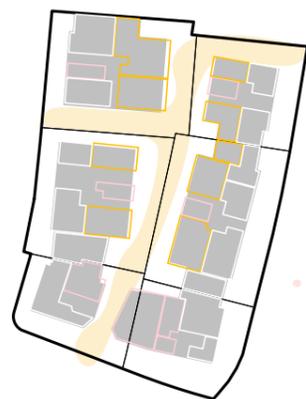
Sockel mit kleinen Einheiten

Eine Silhouette

Grüner Hof und Dachgärten für die Gemeinschaft

Gassen : Der öffentliche Raum geht bis zur Fassade

Ergänzung möglich aber nicht notwendig



- 5
- ... mit kleinen Einheiten im Erdgeschoss ...

- 6
- Unterschiedliche Gebäudehöhen, die eine Silhouette schaffen

- 7
- mit einem grünen Herz
 - und Dachgärten : Mehrwert für die Bewohner/innen

- 8
- Zu beiden Seiten werden Gassenräume geschaffen
 - Aufwertung der beiden Gassen durch Konzentration der Erschliessung (Ein-/Ausfahrt)
 - Mobilität: minimales PP-Angebot an zentraler Lage / sehr gute ÖV Erschliessung

- 9
- Potentielle Erweiterung nach Norden

Konzept Richtprojekt

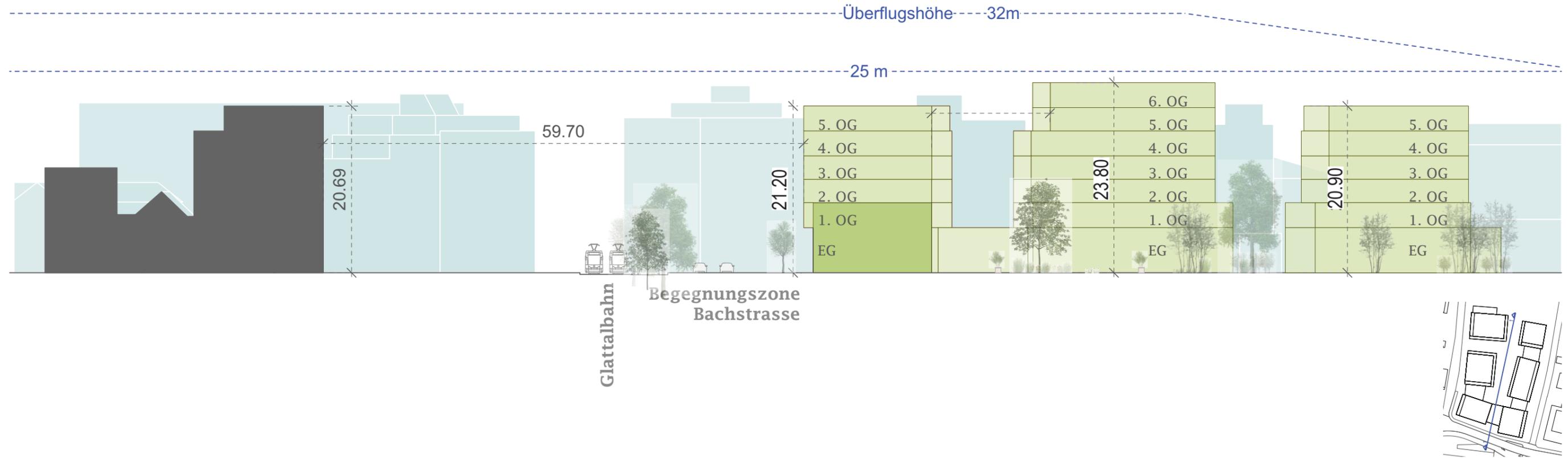
Grundrisse
Erdgeschoss Gewerbe, Wohnen & Freiraum-
konzept
Mst: 1:500



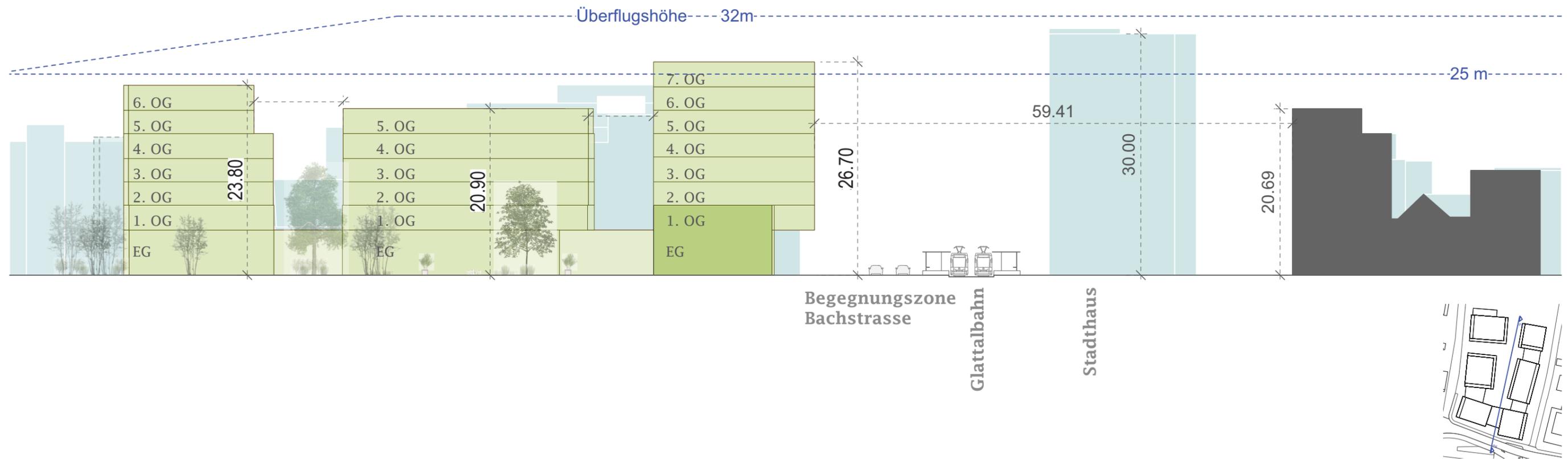
- Wohnen
- Gewerbe

Kontext
Schnittkonzept
Mst: 1:500

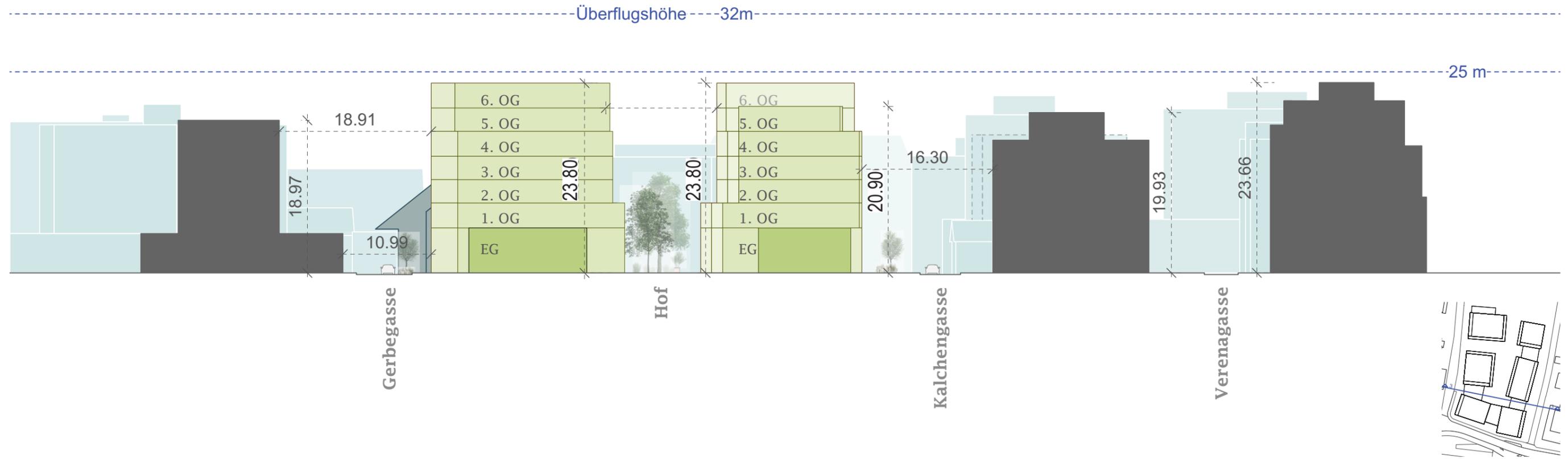
Schnitt 1 - Bachstrasse Richtung West



Schnitt 2 - Bachstrasse Richtung Ost



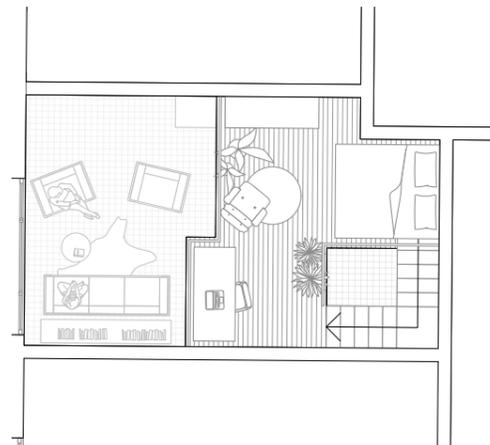
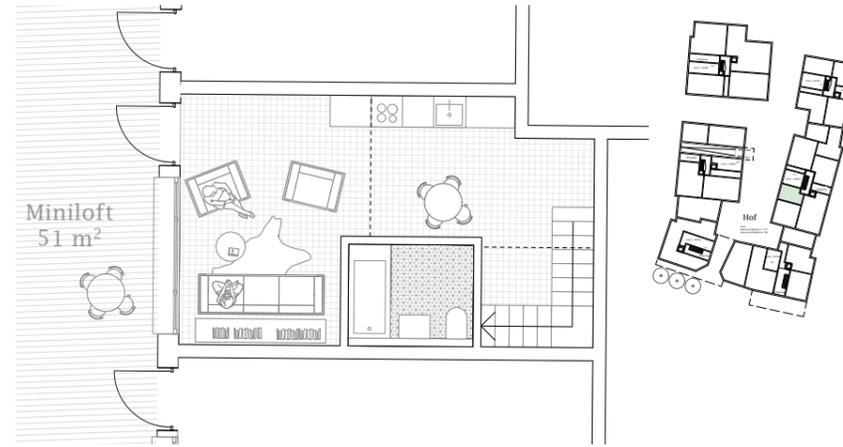
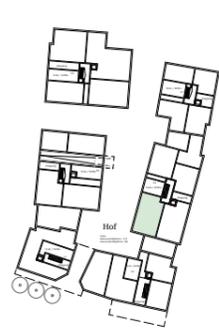
Schnitt 3 - Gerbegasse und Kalchengasse



Grundrisse Atelier EG Beispiele detailliert

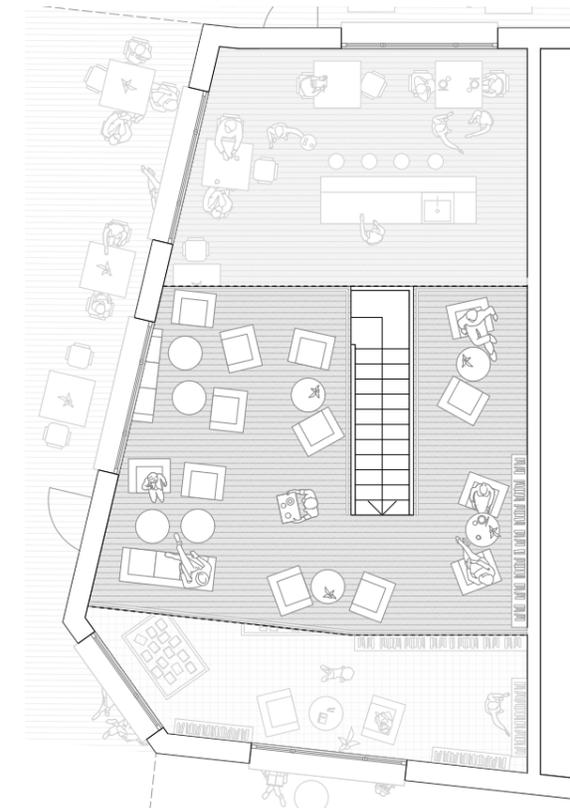
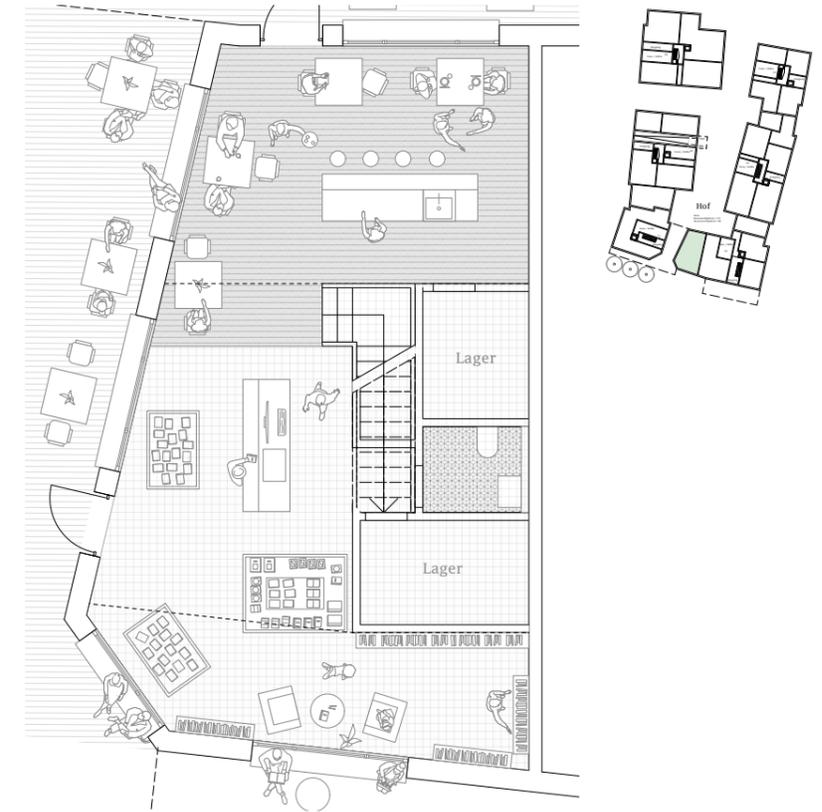
Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10

+41 44 455 37 55
WWW.Z26.CH



Wohnatelier

Mini-Loft



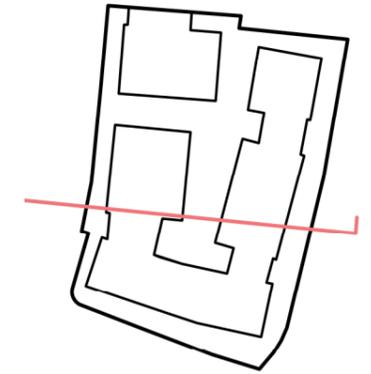
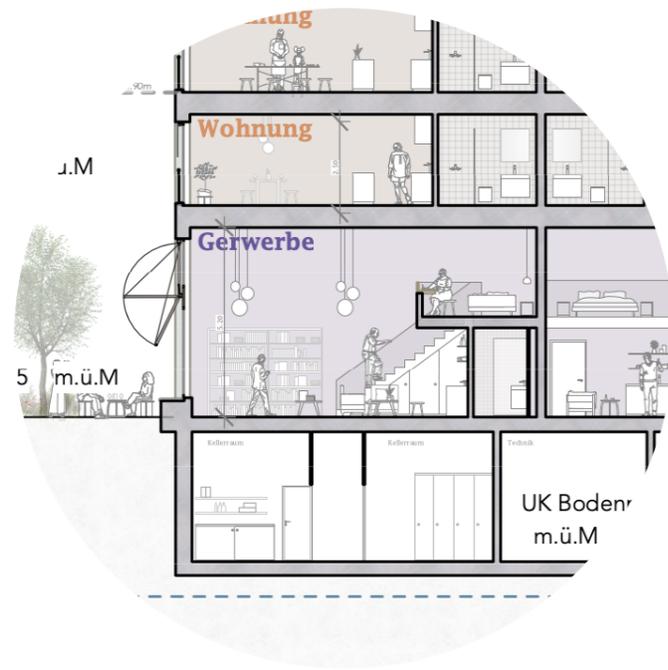
Gewerbe

LIMMATSTRASSE 65
8005 ZÜRICH

ARCHITEKTUR
UND STÄDTBAU AG

ZÜST GÜBELI GAMBETTI

Schnitt Gassenquerschnitt Mst: 1:300



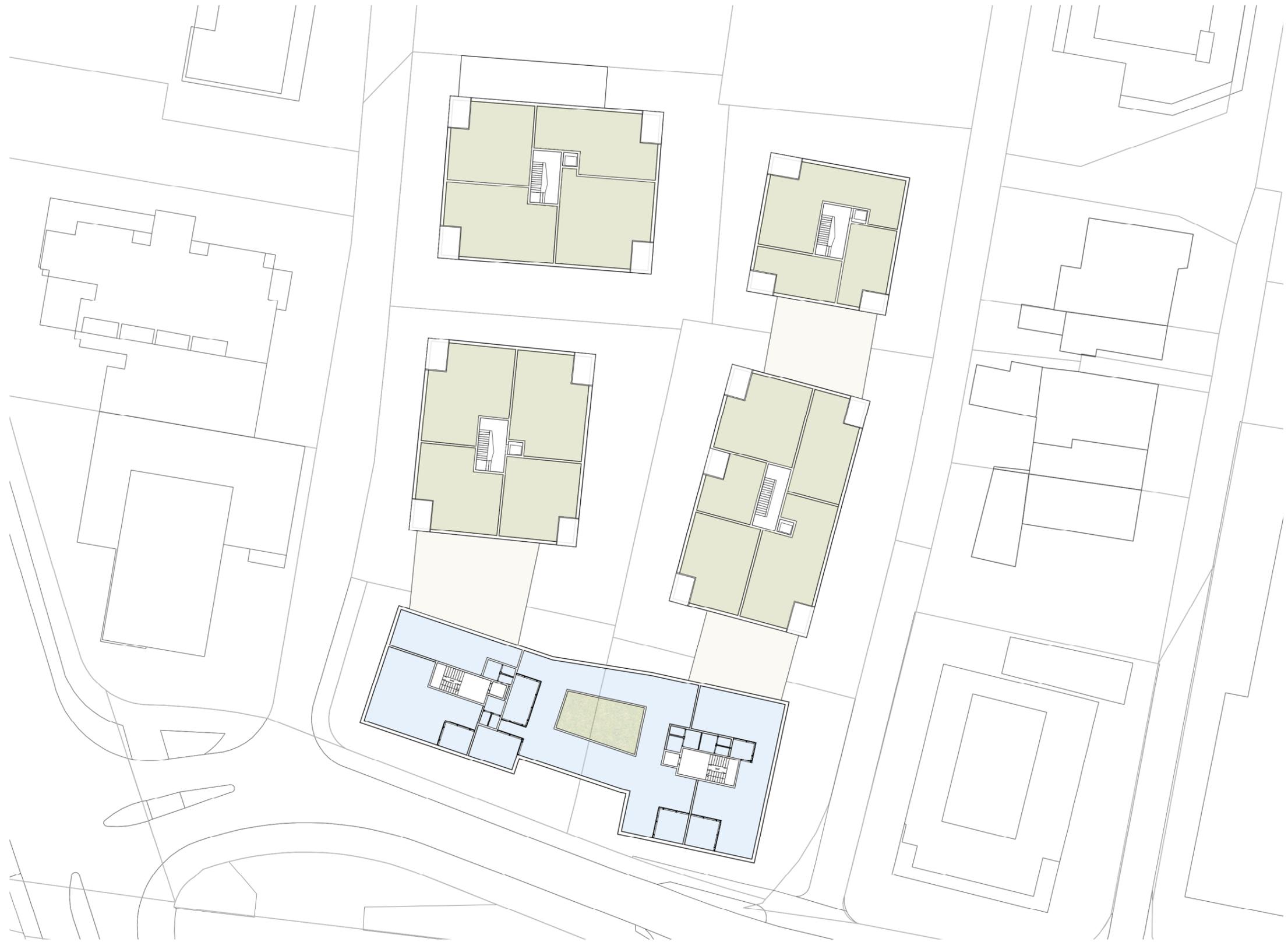
Überflughöhe
+467.00 m.ü.M



Visualisierung Hof

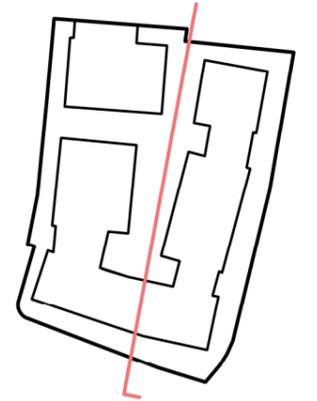
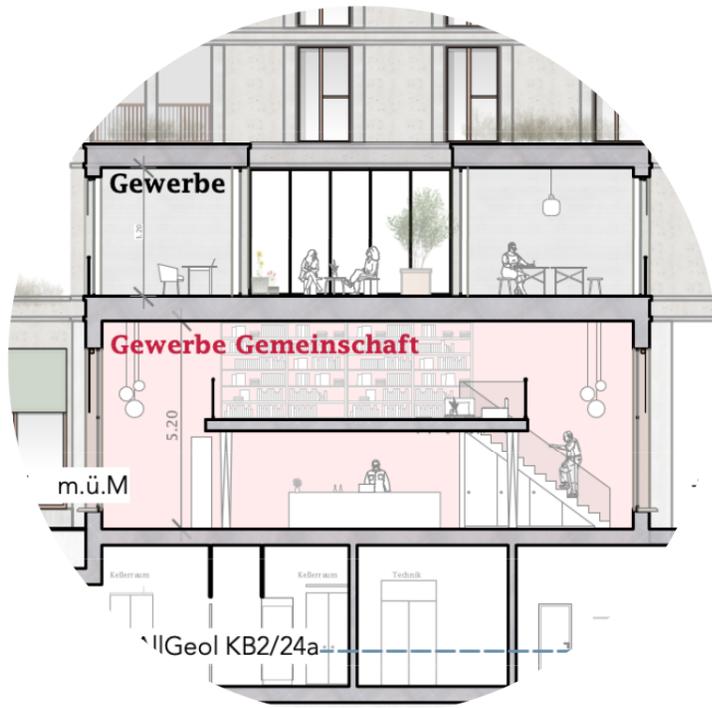


Grundrisse
1. OG Gewerbe und Wohnen
Mst: 1:500



- Wohnen
- Gewerbe

Schnitt
Längsschnitt
Mst: 1:300



Grundrisse
Regelgeschoss / Wohnungsspiegel
Mst: 1:500

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



Wohnungsspiegel

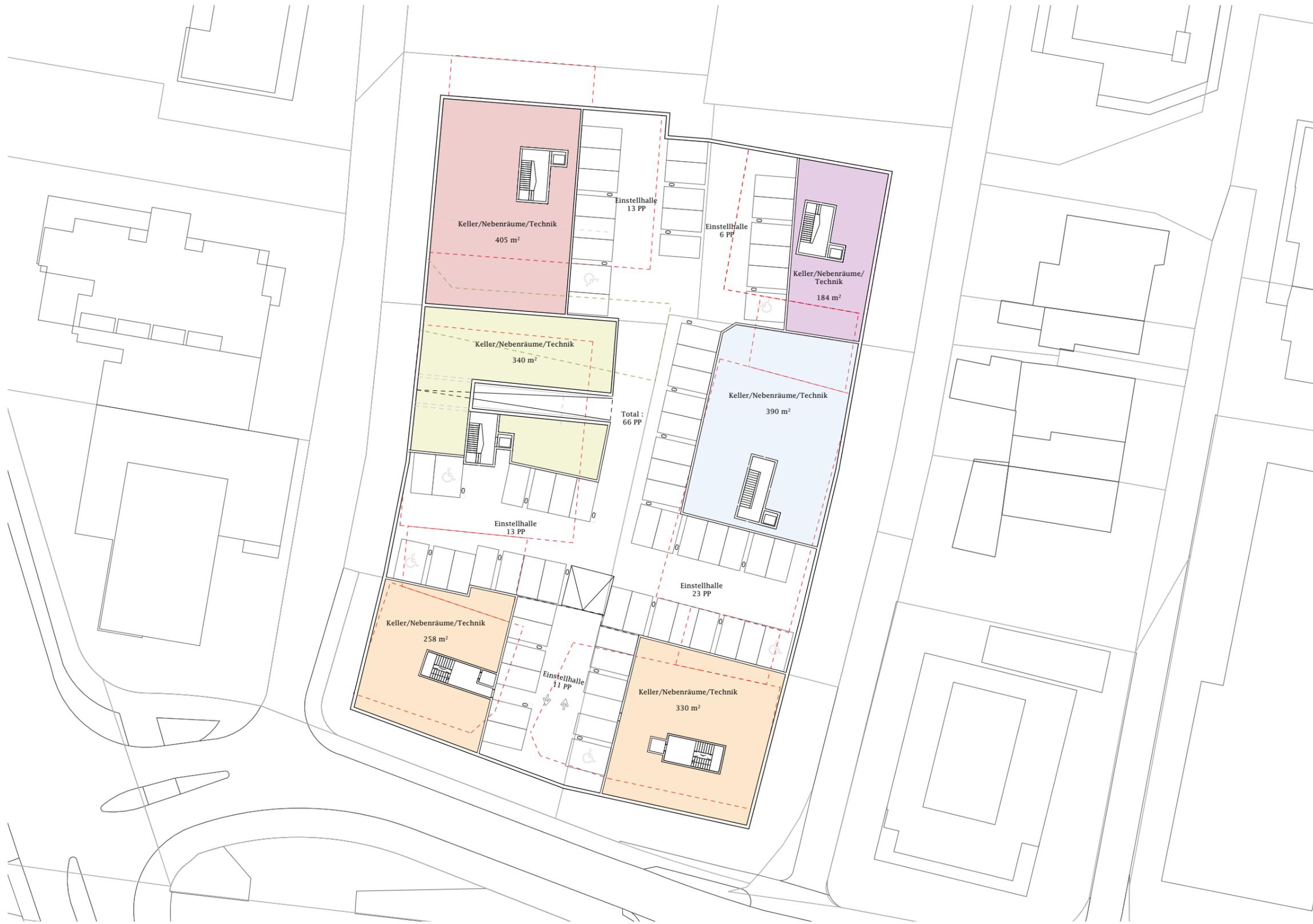
	Atelier	1.5 Zi-Whg	2.5 Zi-Whg	3.5 Zi-Whg	4.5 Zi-Whg	Total
Stimo	0	9	8	2	10	29
Specogna	2	8	8	6	2	26
Kalchengasse 3	3	2	8	8	3	24
Kalchengasse 7	2	2	3	7	1	15
Gerbegasse 10	2	4	4	8	4	22
Total	9	25	31	31	20	116

- 1.5 Zimmer Wohnung
- 2.5 Zimmer Wohnung
- 3.5 Zimmer Wohnung
- 4.5 Zimmer Wohnung

Freiraumkonzept Dachaufsicht Mst: 1:500



Grundrisse
Tiefgarage
Mst: 1:500



Etappierung
Tiefgarage
Mst: 1:1000

Bestand



1. Etappe



2. Etappe



3. Etappe



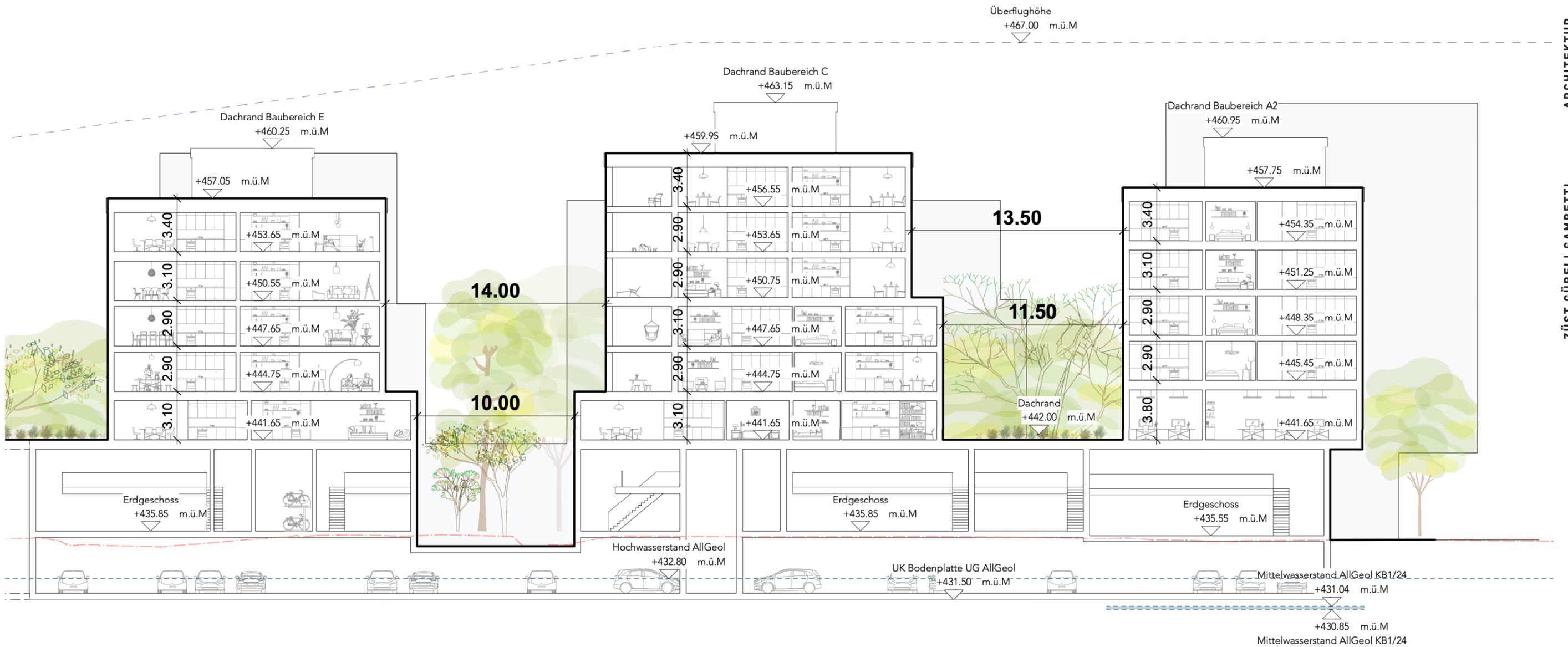
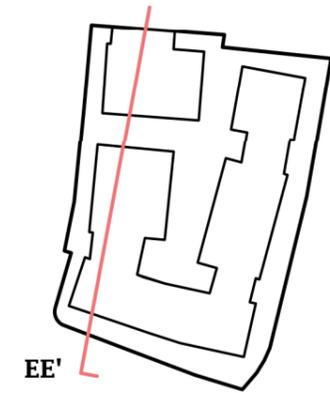
4. Etappe



5. Etappe: Endzustand



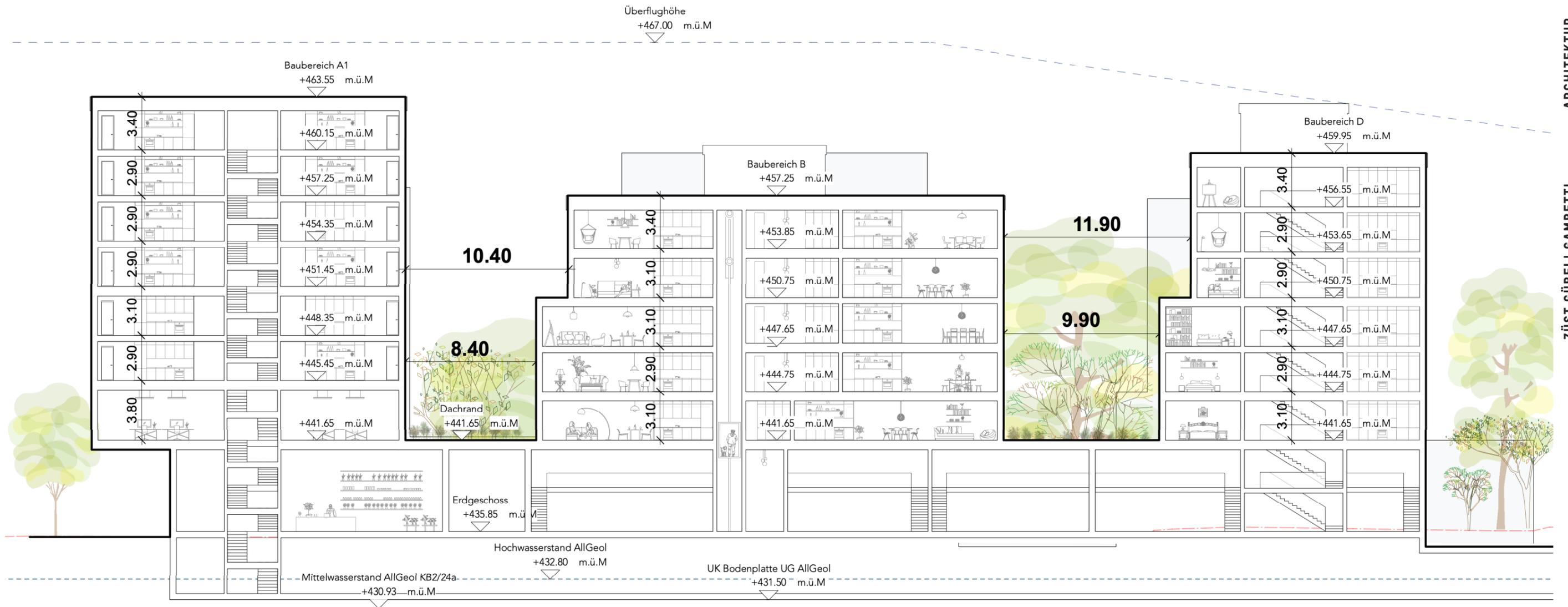
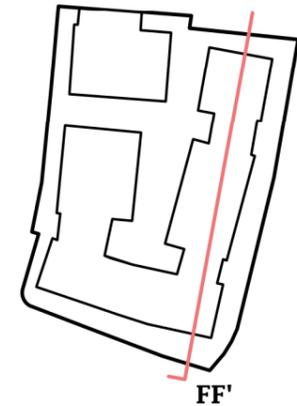
Schnittschema Längsschnitte Mst: 1:250



EE' MSt: 1:250

Schnittschema Längsschnitte Mst: 1:250

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



Visualisierung Terrassen

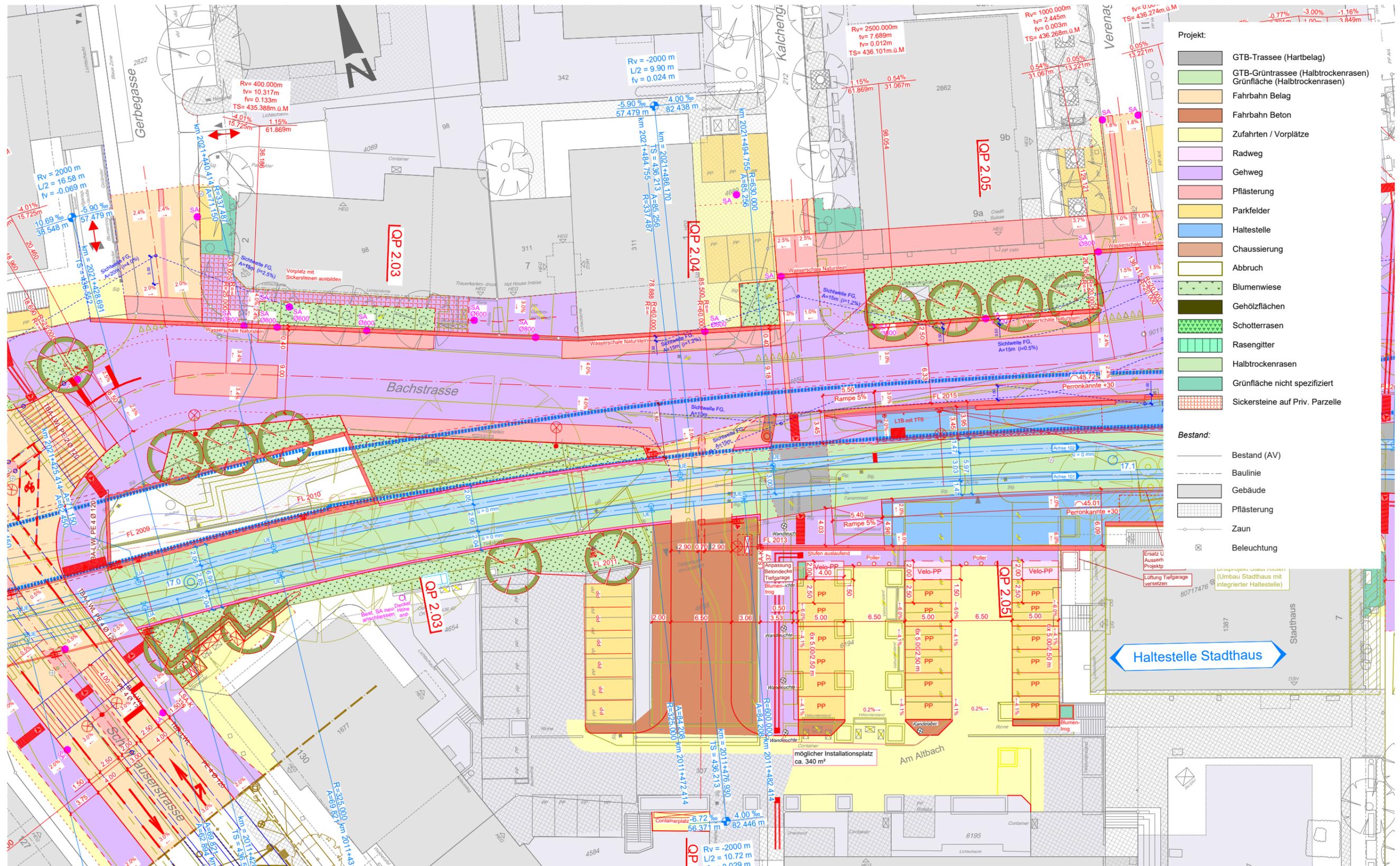


Technisches

Projekt Glattalbahn

Planung aktueller Stand
Mst: 1:400

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



- Projekt:**
- GTB-Trasse (Hartbelag)
 - GTB-Grüntrasse (Halbtrockenrasen)
Grünfläche (Halbtrockenrasen)
 - Fahrbahn Belag
 - Fahrbahn Beton
 - Zufahrten / Vorplätze
 - Radweg
 - Gehweg
 - Pflasterung
 - Parkfelder
 - Haltestelle
 - Chaussierung
 - Abbruch
 - Blumenwiese
 - Gehölzflächen
 - Schotterrasen
 - Rasengitter
 - Halbtrockenrasen
 - Grünfläche nicht spezifiziert
 - Sickersteine auf Priv. Parzelle
- Bestand:**
- Bestand (AV)
 - Baulinie
 - Gebäude
 - Pflasterung
 - Zaun
 - Beleuchtung

Haltestelle Stadthaus

möglicher Installationsplatz
ca. 340 m²

Projekt Glattalbahn
Vereinfacht mit Richtprojekt
Mst: 1:400

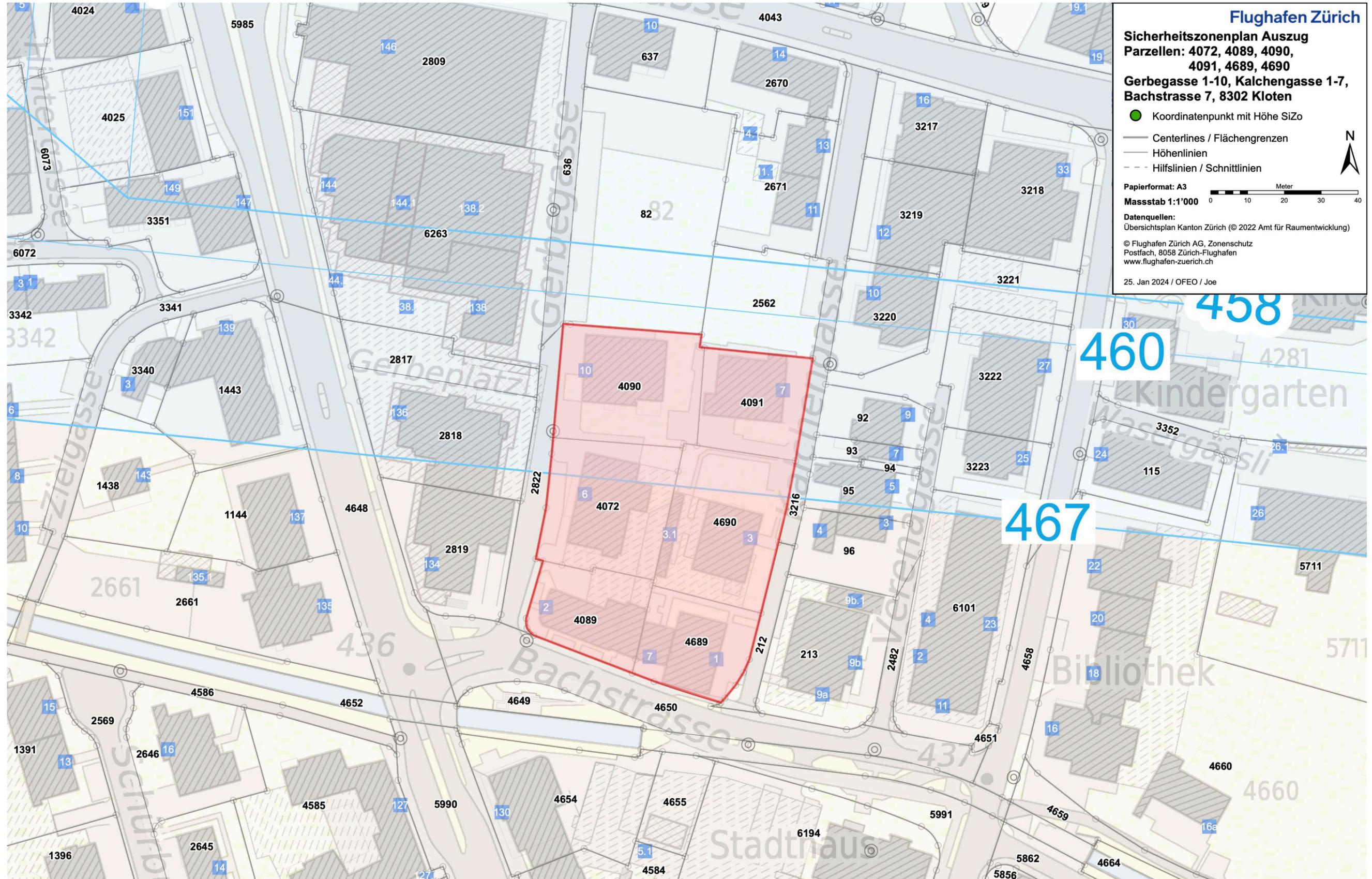


Legende

-  Fahrbahn Belag
-  Gehweg
-  Pflasterung
-  Sickersteine
-  Blumenwiese
-  Baum

Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich Kloten Mst: 1:1000

Auftraggeber:
STIMO Generalunternehmung AG /
Specogna Liegenschaften AG /
StwE Kalchengasse 3 und 7 / StwE Gerbegasse 10



Lärmgutachten Visualisierungen und Bericht (Auszug)

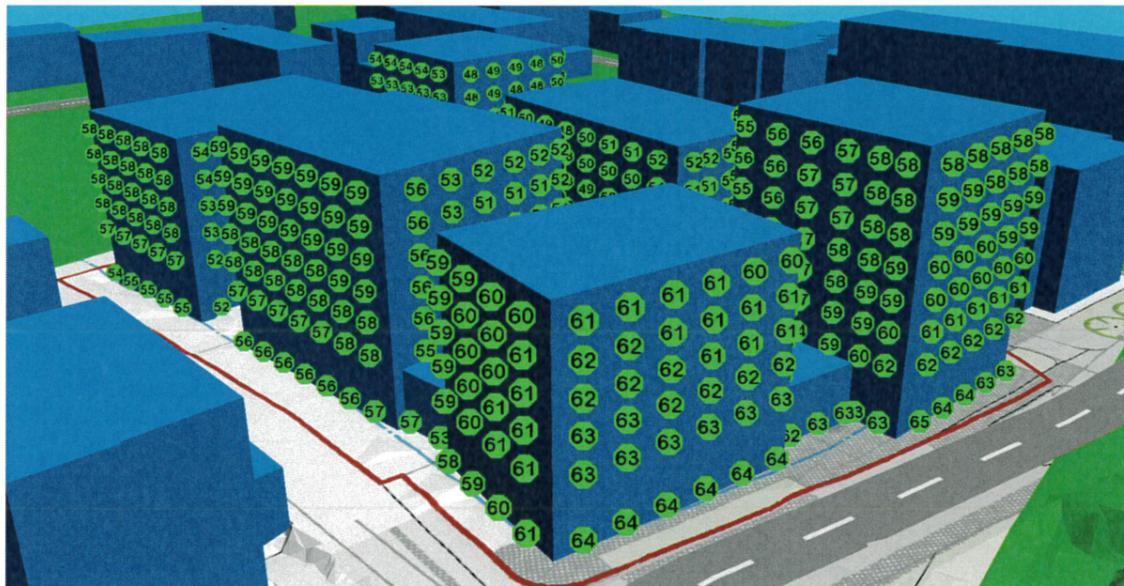
4 Resultate der Berechnungen

4.1 Hausbeurteilung

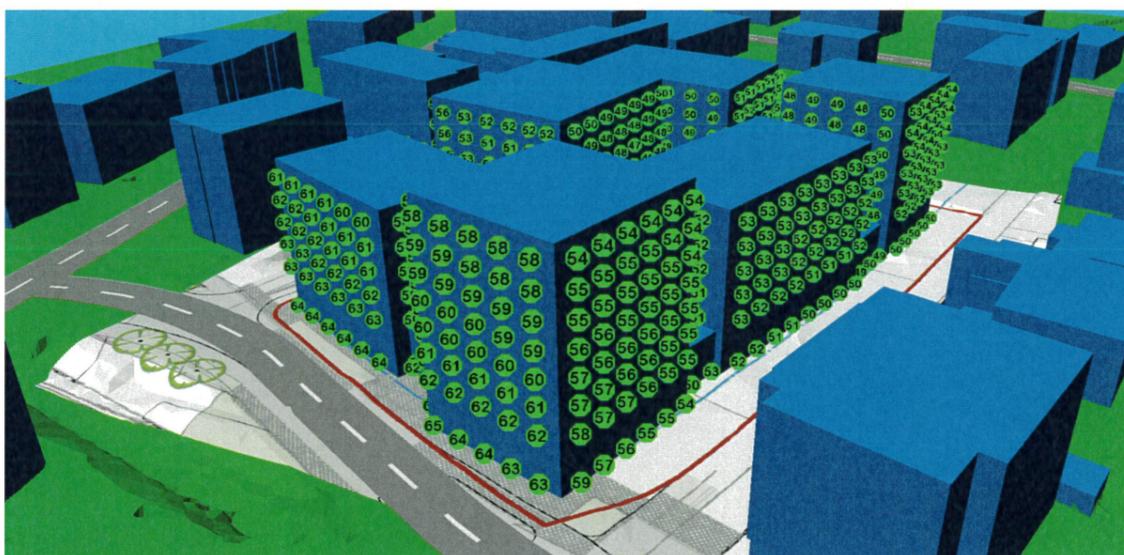
Die Beurteilungspegel werden mit dem CadnaA Werkzeug „Hausbeurteilung“ ermittelt. Damit wird über die Baukörper ein Immissionspunkteraster an allen Fassaden sowie Geschossen generiert.

Nach der neuen Rundungsregel sind die Resultate mathematisch auf die erste Dezimalstelle zu runden. Dabei gilt ein Pegel von 0.1dB(A) über dem massgebenden Grenzwert bereits als überschritten. Die in den Übersichten abgebildeten Resultate wurden dementsprechend auf die jeweils nächste Ganzzahl aufgerundet Bsp. 64.1dB(A) \approx 65dB(A).

4.1.1 Übersicht Beurteilungspegel Tag



Ansicht Lärmmodell von Südwest



Ansicht Lärmmodell von Südost

5 Beurteilung

5.1 Strassenlärm

Die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm nach LSV Anhang 3 werden an sämtlichen Bauvolumen sowie über alle Geschosse **am Tag und in der Nacht eingehalten**.

5.2 Fluglärm

Die Immissionsgrenzwerte für Zivilfluglärm mit Grossflugzeugen nach LSV Anhang 5 werden **am Tag eingehalten**, in der **ersten Nachtstunde zwischen 1 – 3 dB überschritten**.

Für die Nachtstunden gelten die Planungswerte für den Zivilfluglärm mit Grossflugzeugen mit den Massnahmen nach LSV Art. 31a Abs. 1 als **eingehalten**.

6 Massnahmen

6.1 Fluglärm

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nacht sind die folgenden Massnahmen nach LSV Art. 31a umzusetzen.

6.1.1 Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (LSV Art. 31a Abs. 1b)

Lärmempfindlichen Räume haben mindestens die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 Ausgabe 2006 gegen Aussen- und Innenlärm einzuhalten. In Abhängigkeit der Lärmbelastung in der 1. Nachtstunde gilt folgende massgebende Anforderung De an den Aussenlärm-Luftschall.

Lärmbelastung 1. Nachtstunde 58dB	►	Massgebende Anforderung De 36dB
Lärmbelastung 1. Nachtstunde 57dB	►	Massgebende Anforderung De 35dB
Lärmbelastung 1. Nachtstunde 56dB	►	Massgebende Anforderung De 34dB

6.1.2 Fenstermotoren (LSV Art. 31a Abs. 1c 1.)

Die Schlafzimmer sind mit einem zeitgesteuerten Motor auszurüsten, mit dem sich das Fenster während der flugverkehrsfreien Zeit von 24 Uhr bis 6 Uhr automatisch öffnen und in den übrigen Zeiten automatisch schliessen lässt. Detaillierte Anforderungen sind im kantonalen Merkblatt (Beilage 07 + 08) ersichtlich.

6.1.3 Kontrollierte Belüftung (LSV Art. 31a Abs. 1c 2.)

Neue Wohneinheiten sind mit einer kontrollierten Lüftungsanlage auszurüsten, welche mindestens alle Schlafzimmer versorgt. Detaillierte Anforderungen sind im kantonalen Merkblatt (Beilage 08 + 09) ersichtlich.

Dübendorf, 11.01.2024
Sachbearbeitung: Pascal Kamm


Michael Wichser

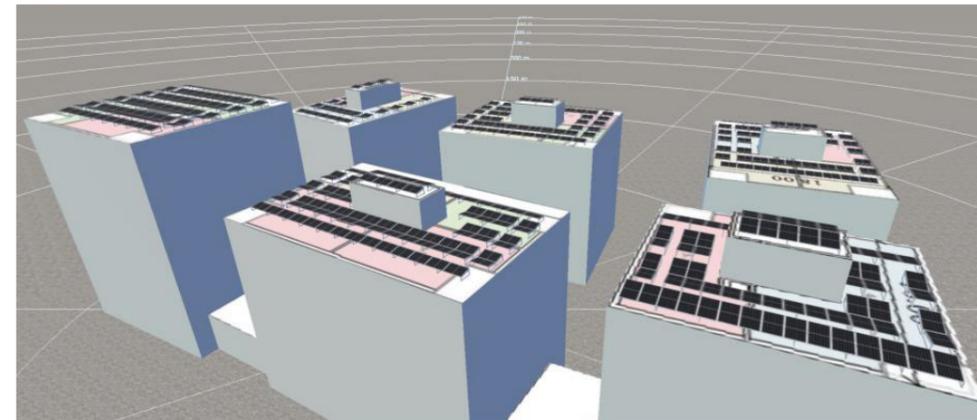
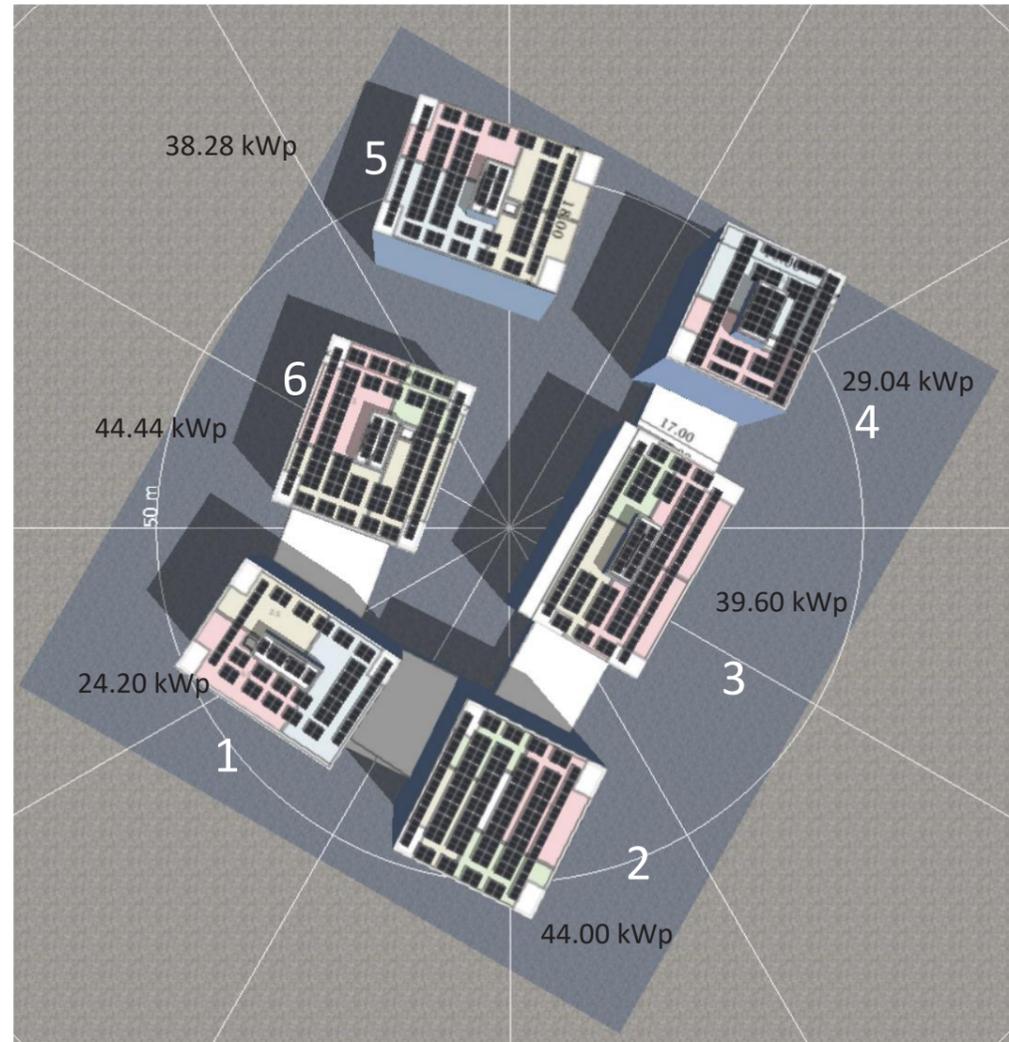

Pascal Kamm

Michael Wichser + Partner AG Dübendorf
Akustik und Bauphysik

Energie
PV-Anlagen
Bedarf und vis. Darstellung



Haus	Bauherr	Gebäude				PV-Anlage Leistung				
		Geb. Fläche [m ²]	EBF [m ²]	PVA-Leistung gem. Muken [kWp]	Differenz MUKEN vs. Max. Leistung	Leistung Geb. Max. [kWp]	Hauptdach Ost [kWp]	Hauptdach West [kWp]	Aufbau Ost [kWp]	Aufbau West [kWp]
1	STIMO (45%)	2410.2	2169.18	21.69	10%	24.20	11.44	11.44	1.32	1.32
2	STIMO (55%)	2945.8	2651.22	26.51	40%	44.00	22.00	22.00	0.00	0.00
3+4	STIMO	5356.0	4820.4	48.20	29%	68.20	33.44	33.44	1.32	1.32
3	Kalchengasse 3	2790.0	2511.0	25.11	37%	39.60	18.92	18.92	1.76	1.76
4	Kalchengasse 7	2093.0	1883.7	18.84	35%	29.04	11.88	14.96	2.20	2.20
5	Gerbegasse 10	3128.0	2815.2	28.15	26%	38.28	18.48	18.48	1.32	1.32
6	Specogna	3022.0	2719.8	27.20	39%	44.44	21.56	21.56	1.32	1.32



Leistungsvergleich Soll vs. Max.

Gebäude	PVA-Leistung gem. Muken [kWp]	Differenz MuKEn vs. Max. Leistung	Leistung Geb. Max. [kWp]	Anz. Module [Stk.]
1	21.69	10%	24.20	55
2	26.51	40%	44.00	100
1+2	48.20	29%	68.20	155
3	25.11	37%	39.60	90
4	18.84	35%	29.04	66
5	28.15	26%	38.28	87
6	27.20	39%	44.44	101

Analyse und Darstellung:

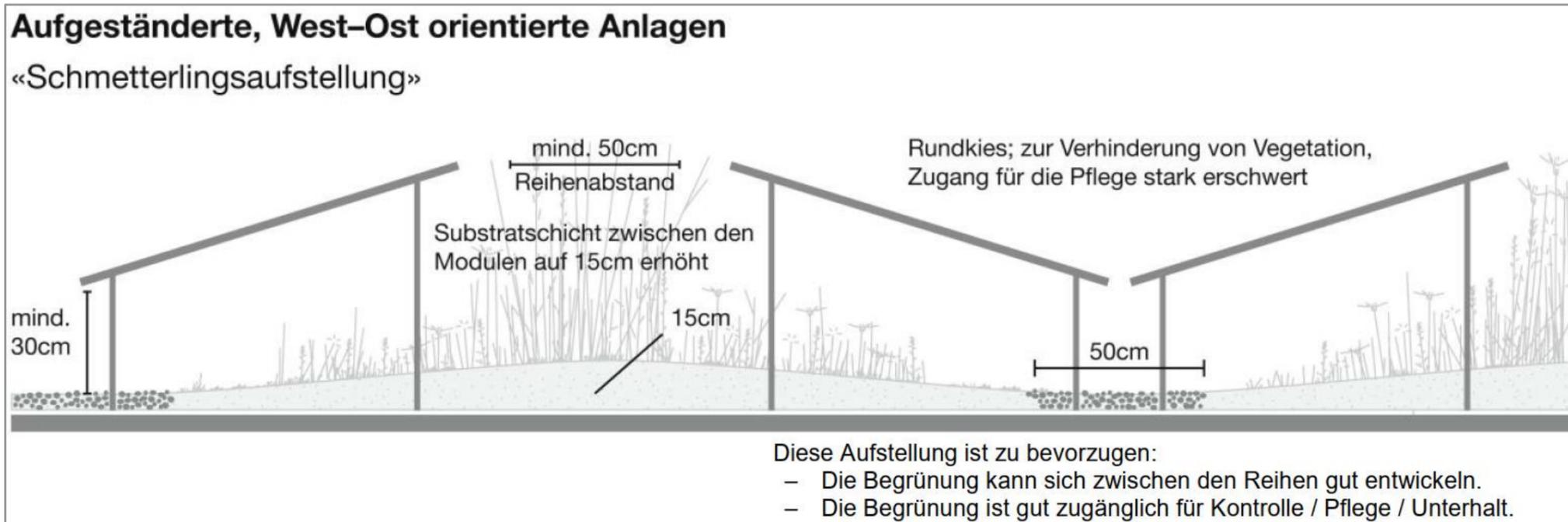




Contec Greenlight (Gründach) auch in Butterfly Anordnung



Contec Greenlight Aufbau



Dachbegrünungen und Solaranlagen gem. Grün Stadt Zürich

Analyse und Darstellung:

Schattenstudie

Sonnenscheindauer im Laufe des Jahres



Frühling
21. März 13:03

Sommer
21. Juni 13:03



Herbst
23. September 13:03

Winter
8. Februar 13:03

Berechnungen

Berechnungen
 GF und aGF
 GP und Richtprojekt

Geschossfläche GF (SIA 416) & aGF im Richtprojekt

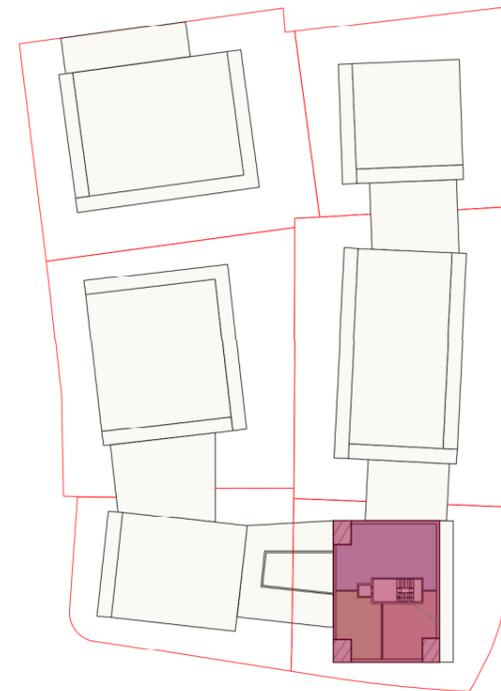
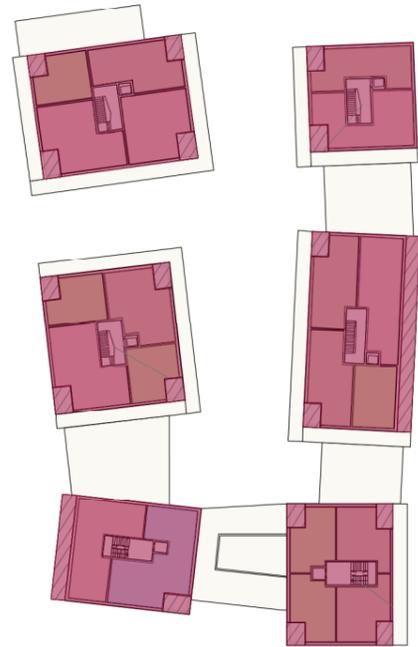
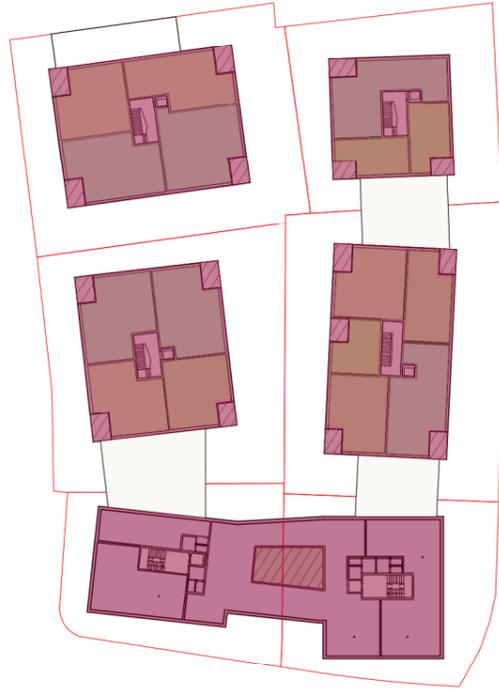
Bauherr	GF	aGF	HNF	GSF	AZ
	<i>faktor 0.78</i>				<i>aGF/GSF</i>
	m ²	m ²	m ²	m ²	
STIMO	4'624	4'282	3'607	1'461	2.9
Specogna	3'106	2'809	2'423	1'178	2.4
Kalchengasse 3	3'108	2'933	2'424	1'261	2.3
Kalchengasse 7	1'955	1'803	1'525	777	2.3
Gerbegasse 10	2'991	2'853	2'333	1'203	2.4
Total	15'783	14'680	12'311	5'880	2.5

Total	GF	aGF	HNF	GSF	AZ
	<i>faktor 0.78</i>				
	m ²	m ²	m ²		
Total	15'783	14'680	12'311	5'880	2.5

Mehrausnutzung im Gestaltungsplan ggü. Grundordnung

Gestaltungsplangebiet	5'879.6
Ausnutzung maximal nach Grundordnung	1.2
Zulässige anrechenbare Geschossfläche	7'056
Projektiert in Richtprojekt	15'783
Faktor Mehrausnutzung Gestaltungsplan	2.2

Berechnungen Geschossfläche GF



Berechnungen aGF

STIMO Baubereich A1/A2

	Nutzung	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
EG	Gewerbe	633			
Galerie	Gewerbe	368			
1. OG	Gewerbe	703			
2. OG	Wohnen		539		
3. OG	Wohnen		542		
4. OG	Wohnen		513		
5. OG	Wohnen		476		
6. OG	Wohnen		254		
7. OG	Wohnen		253		
		1'705	2'577	4'282	39.82%

Specogna Baubereich C

	Nutzung	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
EG	Ge / Wo	274	182	Rampe: 78.4	
Galerie	Ge / Wo	224	84		
1. OG	Wohnen		430		
2. OG	Wohnen		357		
3. OG	Wohnen		338		
4. OG	Wohnen		316		
5. OG	Wohnen		302		
6. OG	Wohnen		302		
		498	2'311	2'809	17.72%

Kalchengasse 3 Baubereich B

	Nutzung	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
EG	Ge / Wo	344	264		
Galerie	Ge / Wo	235	140		
1. OG	Wohnen		455		
2. OG	Wohnen		405		
3. OG	Wohnen		390		
4. OG	Wohnen		376		
5. OG	Wohnen		324		
		580	2'354	2'933	19.76%

Kalchengasse 7 Baubereich D

	Nutzung	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
EG	Ge / Wo	151	166		
Galerie	Ge / Wo	155	65		
1. OG	Wohnen		244		
2. OG	Wohnen		232		
3. OG	Wohnen		216		
4. OG	Wohnen		197		
5. OG	Wohnen		189		
6. OG	Wohnen		189		
		306	1'496	1'803	16.98%

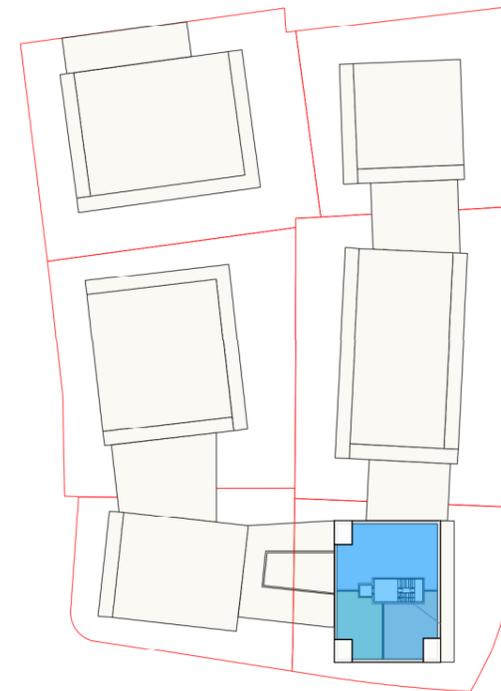
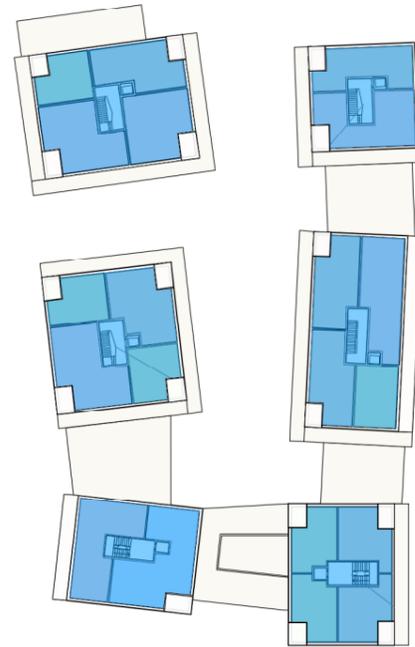
Gerbegasse 10 Baubereich E

	Nutzung	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
EG	Ge / Wo	339	269	608	
Galerie	Ge / Wo	231	144		
1. OG	Wohnen		445		
2. OG	Wohnen		386		
3. OG	Wohnen		364		
4. OG	Wohnen		344		
5. OG	Wohnen		330		
		570	2'283	2'853	19.99%

TOTAL

	Gewerbe	Wohnen	Total	Gewerbeanteil
	3'659	11'021	14'680	25%

Berechnungen Geschossfläche aGF



Visualisierung
Neuer Gassenraum

