

## MIETERINNEN- UND MIETERINFORMATION



## INHALT

|   |    |
|---|----|
| EINLEITUNG                                  | 3  |
| EIN RUNDGANG DURCHS HAUS                    | 3  |
| 1. Heimkommen zu Fuss                       | 3  |
| 2. Heimkommen mit dem Fahrrad               | 4  |
| 3. Gäste kommen                             | 5  |
| 4. Im Hof und auf den Terrassen             | 6  |
| 5. Im Treppenhaus und in der Rue Intérieure | 6  |
| 6. In der Wohnung                           | 7  |
| 7. Die Wäscherei                            | 9  |
| 8. Im Keller                                | 9  |
| 9. Der Abfall und die Reststoffe            | 10 |
| DIE PENSION                                 | 10 |
| DIE SITZUNGSZIMMER FLEX                     | 11 |
| DIE GEMEINSCHAFTSRÄUME                      | 11 |
| DIE WOHNUNG                                 | 11 |
| 1. Die Wohnungseingangstüre                 | 11 |
| 2. Die Böden                                | 12 |
| 3. Die Wände                                | 12 |
| 4. Die Decke                                | 13 |
| 5. Betonstützen                             | 13 |
| 6. Die Fenster                              | 13 |
| 7. Der Sonnenschutz                         | 14 |
| 8. Die Küche                                | 14 |
| 9. Das Badezimmer                           | 15 |
| DIE TECHNIK                                 | 16 |
| 1. Die Heizung                              | 16 |
| 2. Die Lüftung                              | 17 |
| 3. Das Warm- und Kaltwasser                 | 18 |
| 4. Das Elektrische                          | 19 |
| 5. Die Schliessanlage                       | 20 |
| DAS MOBILITÄTSKONZEPT                       | 21 |
| ALLGEMEINE TIPPS UND INFORMATIONEN          | 22 |

## EINLEITUNG

Die Mieterinneninformation ist eine Ergänzung zur «Anleitung», welche unter [anleitung.kalkbreite.net](http://anleitung.kalkbreite.net) online zur Verfügung steht. Sie erklärt die «unerklärlichen» Besonderheiten des Hauses, beantwortet Fragen zu Technik und Pflege, gibt Tipps und Tricks vom «Aufhängen von Bildern» bis zum «Zählen des Wasserverbrauchs».

## EIN RUNDGANG DURCHS HAUS

### 1. Heimkommen zu Fuss

Die Grundidee des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite ist ein «open house». Die Türen und Zugänge sollen möglichst weitgehend offen stehen, so dass man sich im Haus ohne Wohnungsschlüssel bewegen kann. Die soziale Kontrolle soll sicherstellen, dass sich nur berechnete Leute im Haus bewegen. Falls sich nach einiger Zeit herausstellt, dass dies nicht funktioniert, besteht die Möglichkeit, das Haus schrittweise mehr zu schliessen.

### Hauseingangstüren

Der Wohnungsschlüssel öffnet neben der Wohnungstüre, dem Kellerschloss und dem Briefkasten alle 8 strassenseitigen Zugänge zum Haus, die Zugänge zum Hof und zu den Dachgärten, zur Cafeteria und zu den Kellerräumen.

- Alle äusseren Türen auf Strassenniveau sind von 4.30 Uhr bis 18 Uhr offen. Diejenigen an der Kalkbreitestrasse 8, dem öffentlichen Zugang zum Hof und die Haustüren an der Badenerstrasse 171 und 177 sind bis 20 Uhr geöffnet. Die Türe an der Kalkbreitestrasse 12 am Urselweg ist von aussen immer geschlossen.
- Alle inneren Türen auf Strassenniveau sind von 7.00 Uhr bis 18 Uhr offen. Während dieser Zeit kommen alle Bewohnerinnen und die Angestellten und Besucherinnen der Gewerbemieterrinnen ohne Schlüssel ins Haus. Die innere Türe Badenerstrasse 177 ist für die Kita ab 6 00 Uhr offen.
- Die Haupteingangstüre (Kalkbreitestrasse 6) in die Halle auf dem Hofgeschoss ist ab 4.30 Uhr offen, damit die Zeitungsausträgerin die Briefkästen auch am Morgen erreicht. Die Türe schliesst um 20 Uhr.
- Die Nebeneingänge auf dem Hofgeschoss sind von 7.00 Uhr bis 20 Uhr offen. Sie sind mit Türfallen ausgerüstet, damit sie der Wind nicht aufdrücken kann.
- Die Ausgänge von der Rue Intérieure auf die verschiedenen Terrassen sind von 7 Uhr bis 20 Uhr offen und vor- und nachher mit dem Wohnungsschlüssel bedienbar
- Es gibt in jedem Hauseingang – ausser an der Kalkbreitestrasse 12 – einen rollstuhlgängigen Aufzug. Die Nutzlast der Lifte an der Kalkbreitestrasse 10 und Badenerstrasse 171/173/175 beträgt 640 kg; bei den beiden grossen Lifanlagen Kalkbreitestrasse 8 und Badenerstrasse 177 sind es 1'200 kg.
- Der Aufzug an der Kalkbreitestrasse 8 ist der öffentliche Zugang zum Hof für alle, welche die grosse Treppe nicht benutzen können.

## Postadresse und Briefkasten

Die Briefadresse für alle Bewohnerinnen ist «Kalkbreitestrasse 6, 8003 Zürich». Die Adresse «liegt» in der Halle im 2. Obergeschoss: Hier befinden sich auch alle Briefkästen für die Wohnungen. Es gibt, weil der Platz nicht ausreicht, nur kleine Briefkästen. Pakete werden vom Pöstler in oder vor die vorhandenen offenen Fächer gelegt. Auf Ankündigung werden eingeschriebene Sendungen von der Drehscheibe entgegengenommen. Handkapierte Bewohnerinnen können die Drehscheibe bevollmächtigen, Post generell entgegenzunehmen.

- Bitte Briefkästen und Klingeln gut leserlich anschreiben und Mieterinnenwechsel umgehend nachführen.

## Rue Intérieure

Von der Halle ausgehend führt die «Rue Intérieure» durch das ganze Haus. Alle Türen innerhalb der Rue Intérieure sind immer offen, so dass ein einfaches Zirkulieren möglich ist. Der Zugang zu den Wohnungen ist natürlich auch über den Hof oder die jeweiligen Treppenhäuser ab Strassenniveau möglich. Die Bodenbeläge bestehen aus Hartbeton. Dieser Belag wird mit den Jahren etwas abgelaufen und erhält eine «Gebrauchspatina».

## 2. Heimkommen mit dem Fahrrad

### Veloparkplätze

Die meisten Veloparkplätze sind im Erdgeschoss. Die grosse Velogarage ist über das Tor an der Badenerstrasse 179 erreichbar. Das Garagentor ist funkgesteuert, den Funksender erhalten alle, die in dieser Halle Plätze gemietet haben. Das Tor kann auch mit dem Wohnungsschlüssel geöffnet werden. Die zweite Einstellhalle liegt unter der grossen Treppe auf den Hof und ist über den Eingang Kalkbreitestrasse 8 erreichbar. Die dritte Abstellanlage ist im Untergeschoss an der Kalkbreitestrasse 10.

Damit die notwendigen 300 Veloparkplätze zur Verfügung gestellt werden können, sind Doppelparker unumgänglich. Nutzerinnen der oberen Plätze achten bitte darauf, dass die Schiebeelemente einrasten, ansonsten kann das Fahrrad herunterstürzen.

### Velostation

In der grossen Velogarage gibt es eine Velostation: Sie verfügt über eine Luftpumpe, eine Vorrichtung, um auf einer bequemen Höhe am Velo zu arbeiten und einen Grundstock an Werkzeugen. Direkt neben dem Tor gibt es einen Wasseranschluss mit Schlauch, mit dem die Bikes vor der Halle gewaschen werden können. In der Halle stehen auch einige Steckdosen für Elektrovelos zur Verfügung.

### Kinderwagen und Ähnliches

Für Kinderwagen, Kindervelos, Trotinett und Ähnliches sind bei allen Veloabstellanlagen Parkplätze reserviert. Das Abstellen dieser Dinge ist weder im Treppenhaus noch in die Rue Intérieure gestattet.

### 3. Gäste kommen

#### Orientierung

Die Kalkbreite mit ihren vielen Zugängen, den verschiedenen Nutzungen und der Rue Intérieure stellt hohe Anforderungen an die Signaletik. Wie finden Gäste zu den Wohnungen, die Mieterinnen der Flex zu ihren Räumen und die Gäste der Pension wieder nach Hause?

Zur besseren Orientierung haben alle Treppenhäuser eine andere Farbe und die Rue Intérieure als verbindendes Element ist durchgehend gelb gestrichen, nur die Sackgassen sind blau. Die Treppenhausfarben erscheinen auch auf den Klingelschildern der Wohnungen im Erdgeschoss und bei der Halle, auf den Briefkästen, an der Ausleihwand und den Wohnungstüren. Zudem sind die wichtigsten Räume signalisiert und beschriftet.

#### Die Sonnerie

Da alle Wohnungen die Adresse «Kalkbreitestrasse 6» haben, kommen Gäste zum Haupteingang bei der Halle im Hof. Dort befindet sich ein grosses Klingelschild mit allen Wohnungen. Es gibt aber auch bei jedem Treppenhauseingang im Erdgeschoss eine Klingel zu den Wohnungen des jeweiligen Treppenhauses.

Die Klingeltöne in der Wohnung unterscheiden sich je nachdem, ob an der Strasse oder im Hof geklingelt wird. Es reicht, den Türöffner kurz zu drücken: Er öffnet beide Türen im Erdgeschoss, so dass die Besucherin das Treppenhaus erreicht.

Wenn an der Kalkbreitestrasse 6 vor der Halle geklingelt wird, öffnen sich die Haupteingangstüre zur Halle und alle Nebeneingänge zu den Treppenhäusern am Hof für eine längere Zeit, so dass die Besucherin den Weg über den Hof zum entsprechenden Eingang findet.

Die Gegensprechanlage in der Wohnung kann durch Drehen am Lautstärke-Rädchen stumm geschaltet werden, es leuchtet dann ein rotes Licht. Bei Stummschaltung ist der Klingelton nicht zu hören, die Türen können trotzdem geöffnet werden.

#### Aufzug Eingang Kalkbreitestrasse 8 am Hof

Gäste, die auf den Aufzug angewiesen sind, gelangen nach 20 Uhr nicht mehr zum Haupteingang im Hof, weil die Türe zum Treppenhaus Kalkbreitestrasse 8 geschlossen ist. Sie müssen dann am Hauseingang zur jeweiligen Wohnung an der Badener- oder Kalkbreitestrasse klingeln.

- Der Aufzug an der Kalkbreitestrasse 8 ist der öffentliche Zugang zum Hof. Der Aufzug bedient aus Sicherheitsgründen ohne Wohnungsschlüssel nur den Zugang zum Hof. Bewohnerinnen an diesem Treppenhaus müssen ihre Gäste, die auf den Aufzug angewiesen sind, im Erdgeschoss abholen.

#### 4. Im Hof und auf den Terrassen

Der Hof ist täglich während 24 Stunden über die grosse Treppe öffentlich zugänglich. Der Zugang mit dem Lift an der Kalkbreitestrasse 8 ist bis 20 Uhr möglich.

Öffentlich ist der Hof bis auf die Terrasse «Bei den Blumen» über den Schöpfen. Ab dort sind die Terrassen nur für die Bewohnerinnen gedacht. Es sind keine fixen baulichen Abschlüsse vorgesehen, die Zugänglichkeit soll über Sozialkontrolle geregelt werden. Die installierten «Privat-Schilder» sowie die Kordeln markieren für Besucherinnen subtil die unterschiedlichen Räume.

Von den Terrassen aus lassen sich die Türen zur Rue Intérieure nur mit dem Schlüssel öffnen.

#### 5. Im Treppenhaus und in der Rue Intérieure

Im Treppenhaus und in der Rue Intérieure wird die Philosophie des Hauses sichtbar: «Belassen der rohen Materialien und Verzicht auf alles Unnötige. Die Materialien bleiben soweit möglich unveredelt, «Beton bleibt Beton». Dies spart neben viel Geld auch noch viel 'graue Energie'».

Die Wände in den Treppenhäusern sind aus rohem, unveredeltem Beton, die Untersicht der Treppen ist nur gestrichen. Der Boden ist ein versiegelter, eingefärbter Hartbeton, der direkt auf die vorgefabrizierten Betonelemente aufgebracht ist. Die Oberflächen dürfen im Lauf der Zeit eine Gebrauchspatina bekommen – Defekte hingegen bitte bei der Drehscheibe zur Reparatur melden.

In jedem Treppenhaus hat das Geländer eine andere Farbe; die Treppenseite ist etwas dunkler gestrichen als die Augenseite. Durch das grosse Treppenauge kommt Licht von oben bis weit hinunter ins Treppenhaus. Die Rue Intérieure ist der «gelbe Faden» durch das Haus. Sie verbindet die Halle mit allen Treppenhäusern. Diese Innenschliessung wird punktuell durch Lichtschächte belichtet, diese bringen auch Licht in die angrenzenden Wohnungen.

Zu besseren Orientierung sind die Rahmen der Wohnungstüren aufgesetzt.

Die gesamte Beleuchtung im Haus ist mit LED ausgestattet. Das Ein- und Ausschalten erfolgt mit Bewegungs- und Anwesenheitsmeldern. Diese schalten sich ein, sobald sich etwas bewegt und gehen aus, wenn sich eine Weile nichts mehr bewegt.

Treppenhäuser und Rue Intérieure sind Fluchtwege: Es darf nichts vor den Wohnungstüren aufgestellt oder gelagert werden.

An einigen Stellen gibt es Brandschutztüren. Diejenigen, die für die natürliche Belüftung benötigt werden stehen immer offen und schliessen nur im Brandfall automatisch.

## Löscheinrichtungen in den Treppenhäusern

In den Treppenhäusern gibt es jeweils vom UG bis ins 1. Obergeschoss (zum Teil bis ins 2. Obergeschoss) auf jedem Stockwerk einen Löschposten.

Die Metallschränke sind mit Aufklebern (Lösch-Schlauch und Feuerlöscher) gekennzeichnet. Im Brandfall Türen öffnen, Lösch-Schlauch und/oder Feuerlöscher entnehmen und auf den Brandherd richten.

Das Einrichten von Löschposten ist für Stockwerke mit Gewerbebetrieben gesetzlich vorgeschrieben, in den Wohnbereichen hingegen nicht.

## Nachtauskühlung in den Treppenhäusern

Die Treppenhäuser und die Halle haben eine mit dem Hausschlüssel zu bedienende Belüftung. Die Schüsselschalter befinden sich neben den Lifttüren im Hofgeschoss (Badenerstrasse 171/175/177) sowie im Erdgeschoss (Kalkbreitestrasse 8). Werden sie zu Beginn des Sommers konsequent abends, während kühlen Nächten geöffnet und morgens wieder geschlossen, kann das Haus auf natürliche Weise gekühlt werden.

Die Mieterinnen bedienen die Schalter selber; bei Regen schliessen die Belüftungsfenster automatisch.

Die Kalkbreite ist ein komplexer Organismus, der nur schwer abkühlt, wenn er einmal erhitzt ist – und sich umgekehrt nur langsam erwärmt, wenn er einmal ausgekühlt ist. Die Mieterinnen steuern über ihr Lüftungsverhalten in den Wohnungen die gesamte Haustemperatur mit.

## 6. In der Wohnung

Folgende Erläuterungen helfen, einige «Besonderheiten» der Wohnungen zu verstehen.

### Konstruktion

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite ist ein Stützen-Platten-Bau. Tragende Element sind nur die Betonwände bei den Treppenhäusern und die Betonstützen. Die Stützen stehen aus statischen Gründen immer genau übereinander. Da in der Kalkbreite fast jede Wohnung anders ist, führt diese Bauweise dazu, dass teilweise Stützen vor Fenstern stehen.

Alle Trennwände in den Wohnungen sind Leichtbauwände; mit Gipsfaserplatten beplankte Metallständerkonstruktionen. Die graue Schattenfuge zur Decke ist ein zwingendes, technisches Detail. Diese Fuge verhindert, dass die Bewegungen der Decke – die Decke wird sich in den nächsten Jahren noch um circa 5 mm senken – die Trennwände belasten und zu Schäden führen.

Die Vorteile dieser Bauweise sind Kostengünstigkeit durch dünne Betondecken und grosse Flexibilität in der Zukunft.

Die Fassaden bestehen aus einem nicht-tragenden Holzrahmenelement, das innen verkleidet und aussen mineralisch verputzt ist.

## Schallschutz

Die eidgenössischen Vorschriften bezüglich Schallschutz stellten die Genossenschaft und die Planer vor grosse Herausforderungen. Das Wohnen an der Kalkbreite ist nur mit Auflagen erlaubt:

- Alle Wohnungen müssen mit einer Komfortlüftung ausgestattet werden, damit bei geschlossenen Fenstern frische Luft vorhanden ist.
- Bei den Wohnungen, die Zimmer zur Strasse und zum Hof haben, müssen mindestens gleich viele Zimmer zum Hof liegen wie zur Strasse.
- Bei den Wohnung, die nur zur Strasse gehen, müssen alle Zimmer über eine Loggia gelüftet werden.

## Belichtung

Der Hausteil an der Badenerstrasse ist 16.5 m tief, derjenige an der Kalkbreitestrasse knapp 15.5 m. Die nicht-rechtwinkligen Ecken an Urselweg und Rosengartenplatz führen zudem zu komplexen, tiefen Grundrissen, welche eine gute Belichtung sehr schwierig machen. Auch die breite Tramhallenausfahrt an der Kalkbreitestrasse – der Abstand zwischen den Treppenhäusern Kalkbreitestrasse 8 und 10 ist sehr weit; im Prinzip fehlt hier ein Treppenhaus, erforderte eine Sonderlösung. Architektenteam und Baukommission gingen mit diesen Rahmenbedingungen sehr kreativ um, was zu einer Vielzahl von ungewöhnlichen Grundrissen und Zugangssituationen führte.

Zur besseren Belichtung der tiefen Grundrisse wurden Massnahmen getroffen:

- Lichtschächte im Bereich der Rue Intérieure bringen Licht in die Tiefe des Gebäudes. Alle Wohnungen, die an die Lichtschächte angeschlossen sind, haben ihnen zugewandte, grosse Fenster. Diese sind im Grundausbau durchsichtig, ihre Gestaltung liegt im Ermessen der Mieterinnen. Alle nachträglich angebrachten Elemente müssen reversibel sein.
- Die Raumhöhe beträgt 2.60 m, dies sind 20 cm mehr als in Neubauten üblich. Dies bringt mehr Licht in die Tiefe des Raums und führt zu einem grosszügigeren Raumgefühl.
- Raumhohe Zimmertüren bringen – wenn sie offen stehen – viel Licht in die Mittelzonen der Wohnungen.
- Alle Badezimmer liegen im Inneren der Wohnungen und haben keine Fenster. Damit dennoch ein Bezug nach Aussen entsteht, gibt es verglaste Fenster über den Türen. Zum Abzug von Raumfeuchte Badezimmer Türen wenn möglich offen lassen.
- Damit viel Licht in die Wohnungen gelangt, reichen die Fenster zum Hof bis zum Boden. Auf der schattigen und lauterer Strassenseite sind die Fenster jeweils so gross, wie es technisch möglich und baurechtlich erlaubt war.
- Die Fenster zum Hof sind als «französische Balkone» ausgebildet; die meisten Fenster lassen sich 180° öffnen. Dies gibt ein «Balkonfeeling» in der Wohnung, ohne dass ein richtiger Balkon die Wohnungen verdunkelt.
- Die Fenster in den Eingangstüren sind auch «Lichttaucher»: Sie bringen Licht ins Treppenhaus oder vom Treppenhaus in die Wohnung. Auch diese Fenster sind im Grundausbau durchsichtig und können von den Mieterinnen gestaltet werden.



## 7. Die Wäscherei

In der Kalkbreite gibt es einen Waschsalon im 2. Obergeschoss bei der Halle und drei Waschküchen in den Kellern der Treppenhäuser Kalkbreitestrasse 10 und Badenerstrasse 175 sowie 177. In den Wohnungen sind keine Waschmaschinen und Tumbler zulässig.

Es stehen insgesamt 14 Waschmaschinen zur Verfügung und ausserdem zum Wäschetrocknen 8 Tumbler und 10 Trockenräume mit Entfeuchtern. Wenn Wäsche aufgehängt wird, müssen auch die Entfeuchter eingeschaltet werden, damit es keinen Feuchtestau mit schlechtem Geruch und Schimmelbildung gibt.

Zudem steht zum Wäschetrocknen an bester Lage auf dem Dach beim Treppenhaus Badenerstrasse 171 eine 900 m lange Wäschehänge an der Sonne zur Verfügung. Leider darf diese Dachterrasse aus feuerpolizeilichen Gründen nur zum Wäschetrocknen verwendet werden – Hängematten und Liegestühle sind nicht erlaubt!

### Verrechnung

Die Verrechnung der Waschmaschinen, Tumbler und Entfeuchter erfolgt über aufladbare Karten, das Trocknen an der Sonne ist gratis. Die Kosten für die Wäscherei decken den Energieverbrauch und den Unterhalt der Geräte. Die Waschkarten (Bicont-Karten) können am Desk bei den DJs oder am Terminal neben dem Desk mit Post-, Master- oder Kreditkarte aufgeladen werden.

Mit der Bicont-Karte kann in der Cafeteria auch die Kaffeemaschine benutzt werden.

### Waschplan

In der Kalkbreite ist kein Waschplan vorgesehen. Die Bewohnerinnen organisieren sich selber. Alle Mieterinnen haben Zugang zu allen Waschküchen und damit viele Ausweichmöglichkeiten. Im Waschsalon an der Halle stehen eine Anzahl abschliessbarer Fächer zur Verfügung. Informationen dazu, zum Gebrauch der Geräte und zum «richtigen» Waschen können bei der Drehscheibe bezogen werden. Manuals zu den Maschinen hängen in den Waschküchen.

## 8. Im Keller

### Kellerabteile

Die Kellerabteile für die Wohnungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Leider war es nicht möglich, sie grösser zu erstellen, da der Platz im Untergeschoss knapp ist und auch noch Raum für die Lager der Gewerbemieterrinnen und die Haustechnik benötigt wurde. Ein zweites Untergeschoss wäre viel zu teuer gewesen.

Die Vorhängeschlösser für die Kellerabteile lassen sich mit dem Wohnungsschlüssel öffnen. An den Holzverschlägen können Regale und Aufhängungen befestigt werden. Die Kellerräume sind gelüftet, so dass hier auch Kleider und Bücher gelagert werden können.

Es ist darauf zu achten, dass die Isolationen der Leitungen, welche durch einige Abteile führen, nicht beschädigt werden.

## Freeze

In den Wohnungen sind aus energetischen Gründen keine Gefrierschränke vorgesehen. Dafür gibt es im Keller beim Treppenhaus Badenerstrasse 171 den «Freeze», einen grossen Gefrierraum mit zumietbaren Fächern. Die Fächer können bei den DJs gemietet werden. Mit der Abwärme dieses Raums wird ein grosser Teil des Warmwassers erwärmt – Energie, die, wenn die Tiefkühler in den Wohnungen stunden, ungenutzt verpuffen würde.

## 9. Der Abfall und die Reststoffe

Für den Abfall in Züri-Säcken steht ein Unterflurcontainer an der Badenerstrasse 177 zur Verfügung. Die Züri-Säcke können jederzeit eingeworfen werden. Vor der Haustüre deponierte Säcke werden nicht abgeholt.

3 Unterflurcontainer: 1 x Gewerbe (mit Schlüssel), 1 x Züri-Säcke (frei für alle), 1 x Bioabfälle (mit Hausschlüssel).

Altglas und Metall können im Unterflurcontainer Lochergut entsorgt werden. Papier und Karton werden individuell an den Sammeltagen (Stadtkreis 3) vor die Hauseingänge gestellt. Alle andere Reststoffe werden individuell entsorgt.

## PENSIONSZIMMER

Die Genossenschaft Kalkbreite betreibt eine Pension mit 10 Gästezimmern. Hier übernachten die persönlichen Gäste der Mieterinnen sowie externe Gäste.

Für die persönlichen Gäste der Kalkbreite-Bewohnerinnen ist das Angebot stark vergünstigt, da die Pension die privaten Gästezimmer ersetzt. Die Mieterinnen sind selbst für den Check-In und die Anliegen ihrer Gäste zuständig. Die Kosten für die Übernachtung müssen wie bei allen anderen Gästen auch beim Check-in, spätestens jedoch beim Check-out bezahlt werden.

→ Die Reservation erfolgt über ein online-Reservationsystem auf der Website [www.pension-kalkbreite.net](http://www.pension-kalkbreite.net) oder direkt bei der Drehscheibe via eMail an [pension@kalkbreite.net](mailto:pension@kalkbreite.net).

Die interne Preisliste ist bei der Drehscheibe erhältlich.

## SITZUNGSZIMMER FLEX

Die sieben «Flex» sind stunden-, block- und tageweise buchbare, multifunktionale Räume für Sitzungen, Schulungen, Bewegungs-, Kreativ- und Meditationsangebote, Ausstellungen, Dia-Abende, Schachturniere, Basteleien. Die Möblierung ist flexibel und kann nach Bedarf umgestellt oder ausgeräumt werden.

Für die Kalkbreite-Mieterinnen ist auch dieses Angebot stark vergünstigt. Sie richten den Raum selbst so ein, wie sie ihn benötigen, falls sie eine von der Grundeinrichtung abweichende Variante wünschen. Nach der Nutzung muss der Raum wieder die Grundeinrichtung aufweisen!

Die interne Preisliste ist bei der Drehscheibe erhältlich.

- Ein Formular für Reservationsanfragen steht unter [www.flex-kalkbreite.net](http://www.flex-kalkbreite.net) zur Verfügung oder via eMail an [flex@kalkbreite.net](mailto:flex@kalkbreite.net).

## GEMEINSCHAFTSRÄUME

Cafétarina, Sauna und Gartenküche werden von vielen Menschen benutzt und sind weitgehend selbstverwaltet organisiert. Die Drehscheibe ist um das Funktionieren dieser Räume besorgt, sie organisiert aber nur einen Teil der nötigen Unterhalts- und Reinigungsarbeiten. Je besser die Selbstverwaltung funktioniert, indem alle Nutzerinnen mit anpacken, desto weniger aufwändig und damit teuer ist der Unterhalt – und umso tiefer sind die Mietnebenkosten. Sauna und Gartenküche müssen nach jedem Anlass gründlich von den Nutzerinnen gereinigt werden.

## DIE WOHNUNG

Auch in den Wohnungen gilt die Philosophie des Hauses: «Belassen der rohen Materialien und Verzicht auf alle unnötigen Schichten.» Der nachfolgende Abschnitt gibt Hinweise, Tipps und Vorgaben dazu, wie die Wohnungen genutzt werden können und wie sie zu pflegen und zu unterhalten sind.

### 1. Die Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüre besteht aus einer mehrschichtigen, schalldämmenden Konstruktion. Der Rahmen ist aus massiver Eiche, das Türblatt ist mit einem Eichenfurnier belegt. Die ganze Türe ist geölt. Der Glaseinsatz ersetzt den Spion, bringt Licht vom und ins Treppenhaus und ist das Schauenfenster der Wohnung nach aussen. Die Gestaltung dieses Schauenfensters ist den Mieterinnen freigestellt; beim Auszug muss der Glaseinsatz aber wieder wie vor dem Bezug aussehen.

Die Klingel an der Türe ist mechanisch; das Namensschild hat dieselbe Farbe wie das Treppenhaus und wird individuell angeschrieben. Die Türen haben einen magnetischen Türstopper, welcher verhindert, dass die Türe zu weit aufgeht. Dieser Stopper kann durch das Reinigen der Böden verkleben. Wenn dies der Fall sein sollte, muss der Türstopper gereinigt werden.

- Pflege: Holzpflegemittel kann bei der Drehscheibe bezogen werden.

## 2. Die Böden

Die Böden bestehen aus einem geschliffenen und versiegelten Anhydritunterlagsboden. Der Boden liegt auf einer Trittschalldämmung und einer Isolation, welche verhindert, dass die Wärme aus den im Anhydrit verlegten Bodenheizungsrohren die Betondecke statt der Räume erwärmt.

→ Achtung: Es dürfen keine Löcher in den Boden gebohrt werden (Bodenheizung)!

Der Boden ist sehr pflegeleicht: Saugen und ab und an feucht aufnehmen genügt. Anhydritböden bekommen mit den Jahren eine Patina. Kleine Schäden in der Versiegelung sind unbedeutend und werden von pflegenden Putzmitteln mit der Zeit «versiegelt».

Sehr schädlich ist über längere Zeit stehendes Wasser. Daher immer Untersätze unter Pflanztöpfe stellen und diese am besten noch mit einer punktuellen Unterlage vom Boden abheben – dazu reichen zwei dünne Hölzer, z.B. Bleistifte.

→ Pflege: Schmierseife oder EM-Putzmittel verwenden, das bei der Drehscheibe bezogen werden kann. Auch das Holzpflegemittel kann dem Bodenwischwasser zugegeben werden.

## 3. Die Wände

Die meisten Wände sind Leichtbauwände, bei welchen pro Seite zwei Gipsfaserplatten von je 12.5 mm auf eine dünne Metallunterkonstruktion geschraubt sind. Der Hohlraum dazwischen ist mit einer Steinwollplatte gefüllt. Die Gipsfaserplatten sind «stumpf gestossen», das heisst aneinandergeschoben verschraubt. Nur die Schraublöcher sind gespachtelt.

Es fehlt eine Tapete oder ein vollflächiger Weissputz. Die Wände sind mit einer hochwertigen Farbe gestrichen. Kleine Risse, Fugen und Unebenheiten gehören zum Erscheinungsbild.

In einigen Wohnungen gibt es Betonwände, welche nur farblos lasiert sind und Vollgipswände, welche die Haustechniksteigzonen abschliessen.

An der Kalkbreitestrasse gibt es in einigen Wohnungen Nischen, Stützen und Pfeiler: Hinter den Gipsplatten steckt die Stahlkonstruktion, welche die Tramhallenausfahrt überbrückt. Die Gipsplatten sind der Brandschutz für den Stahl, sie dürfen nicht beschädigt werden.

Die für die Wohnungs- und Zimmertrennwände verwendeten 25 mm starken Gipsfaserplatten sind härter und weisen einen besseren Schallschutz auf als normale Gipskartonplatten. Zum Aufhängen von leichten Bildern können einfache Nägel in die Gipsfaserplatten geschlagen werden.

→ Kleinere Schrauben (Vollgewinde Spanplattenschrauben) einfach in die Wand drehen, grössere Schrauben klein vorbohren.

Alle Wände, ausser den Betonwänden und dem kupferfarbenen Bereich in den Badezimmern, können von den Mieterinnen nach ihren Wünschen gestrichen werden.

→ Es dürfen nur folgende Farben verwendet werden:

## Zimmerwände

**Keim Optil Farbe** (Farbton Grundausbau RAL 9010),  
zu beziehen zum Beispiel bei Keim Farben AG Friesstrasse 41, 8050 Zürich.

## Badezimmerwände

**Dold Docofix DXA-65 Housepaint (Latex)** (Farbton Grundausbau NCS S 1002 Y  
zu beziehen bei der Drehscheibe.

Bitte Renovation mit dieser Farbe bei der Drehscheibe anmelden!

- Pflege: Bei der Drehscheibe können Reparatursets für Wände und Böden bezogen werden.

## 4. Die Decke

Die Decken bestehen aus Beton und sind – mit Ausnahme des Badezimmers – nur gewaschen, aber nicht chemisch behandelt. Das Fugenbild der Schalung ist sichtbar und von Wohnung zu Wohnung unterschiedlich. Zudem ist die Betonqualität von Betonieretappe zu Betonieretappe verschieden. So hat jede Wohnung ihren ganz individuellen Charakter.

Die Vorhangschienen, die bei Erstbezug zur Ausstattung hinzu gewählt werden konnten, sind nicht für schwere Vorhänge gedacht. Bei Schäden bitte der Drehscheibe melden, eine Reparatur der Schienen ist meist möglich. Sollen schwere Vorhänge aufgehängt werden, können auf eigene Kosten festere Schienen in die bestehenden Dübel montiert werden.

Die Decken in den Wohnungen sowie in den Badezimmern dürfen nicht gestrichen werden.

## 5. Betonstützen

Die Betonstützen wurden vorfabriziert und der Beton leicht eingefärbt. Die Stützen sind gewaschen und farblos lasiert.

- Die Betonstützen in den Wohnungen dürfen nicht gestrichen werden.

## 6. Die Fenster

Die Fenster sind 3-fach verglast und bieten einen sehr hohen Schall- und Wärmeschutz. Pro Zimmer gibt es mindestens einen Fensterflügel, der jederzeit geöffnet werden kann. Auf einen Dreh-Kippbeschlag wurde bewusst verzichtet, damit die Fenster nicht den ganzen Tag leicht geöffnet sein können.

Wegen der sehr guten Gläser sind die Fenster sehr schwer. Daher lässt sich der grosse Fensterflügel nur mit einem Steckschlüssel öffnen. Diese Fenster dürfen nur zum Fensterreinigen oder zum Giessen der Pflanzen auf dem Fenstersims geöffnet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Flügel nicht noch zusätzlich belastet werden – nichts dranhängen!

Die ganz grossen Flügel sind mit einer Schere gesichert, welche verhindert, dass das Fenster weit geöffnet werden kann. Diese Schere kann zum Reinigen ausgehängt werden.

## 7. Der Sonnenschutz

Alle Zimmer haben elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren. Bei den Loggien gibt es elektrisch bedienbare Stoffmarkisen. Die Schalter liegen neben den Fenstern. Da die Kalkbreite sehr gut isoliert ist, spielt der Sonnenschutz für die Wärmeregulierung des Gebäudes eine sehr wichtige Rolle:

- Wenn im Winter die Storen immer unten sind, kühlt das Gebäude aus, weil nicht genügend Wärme über die Sonne hinein kommt. Ein einmal «unterkühltes» Gebäude erwärmt sich nur sehr langsam (über Tage) wieder.
- Wenn die Storen immer oben sind, besteht die Gefahr, dass sich das Gebäude überhitzt, da zu viel Wärme über die Sonne hinein kommt. Ein «überhitztes» Gebäude kühlt sich nur sehr langsam (über Tage) wieder ab.

→ Daher gelten folgende Regeln:

- Wenn es draussen sehr kalt ist, sollten die Storen auf der Sonnenseite eher oben sein, damit die Wärme ins Haus kommt und die Heizung unterstützt.
- Wenn es nicht kalt ist, sollten ost-, süd- und westseitig die Storen eher unten stehen, damit sich das Haus nicht überhitzt.

→ Pflege: Beim Herunterlassen der Storen darauf achten, dass keine Gegenstände im Weg stehen, ebenso beim Ein- oder Ausfahren der Markisen.

## 8. Die Küche

Die Küchenfronten bestehen aus einer 3-lagig verleimten Eichenholzplatte. Auch alle Innereien der Küche bestehen aus 3-Schicht- oder Massivholzplatten. In der Küche sind keine Spanplatten verbaut. Die Oberflächen sind alle geölt. Die Arbeitsfläche und das Spülbecken bestehen aus Chromstahl. Die Rückwand der Küche besteht aus einem wasserfesten Anstrich. Alle Geräte in der Küche erfüllen die höchsten Anforderungen bezüglich geringem Strom- und Wasserverbrauch (Standard A+++).

Gekocht wird auf einem Induktionskochfeld. Diese energetisch sehr vorteilhafte und sehr schnelle Art zu kochen hat den Nachteil, dass nicht alle Pfannen dafür geeignet sind. Genauere Information zur Induktion finden sich in den weiteren Unterlagen zur Küche, die auch bei der Drehscheibe eingesehen werden können.

Pflege: Auf Microfasertücher verzichten, da sie wie feines Schleifpapier wirken.

### Holzoberflächen

→ Reinigung: mildes Reinigungsmittel (Neutralreiniger, Schmierseife) verwenden, weiche Lappen oder Schwämme.

→ Pflege: Ein pflegendes Holzreinigungsmittel kann bei der Drehscheibe bezogen werden. Sind die Oberflächen abgestumpft, kann an der Drehscheibe ein spezielles Öl bezogen werden (Reparatur-Set).

### Chromstahlabdeckung

→ Reinigung: Weiche Schwämme und Haushaltsreiniger verwenden. Keine Stahlwolle (Rost) oder grünes Pad (verkratzen). Hartnäckige Flecken/Kalkablagerungen mit Essig- oder Zitronenreiniger entfernen.

→ Pflege: Inox-Creme (Franke), Sigolin oder ähnliche.

## Küchenrückwand und Abguss

Die Küchenrückwand kann mit normalen Reinigungsmitteln und weichen Lappen gereinigt werden. Es dürfen keine sehr scharfen Mittel und stark scheuernden Schwämme verwendet werden.

Beschädigungen dieser Fläche sind der Drehscheibe umgehend zu melden.

- Pflege: 2 Liter kochendes Wasser pro Monat in den Abguss leeren beugt Verstopfung vor.

## Geräte und Geschirrspüler

Es liegen Gebrauchsanweisungen bei den Geräten, die auch bei der Drehscheibe eingesehen werden können.

In den meisten Wohnungen sind Geschirrspüler eingebaut. Folgende Tipps erhöhen seine Lebensdauer:

- 
- Sämtliche Speisereste vom Geschirr entfernen, bevor es eingeräumt wird.
  - Grob- und Feinsieb regelmässig reinigen.
  - Rotoren auf Verschmutzung überprüfen, falls nötig reinigen.
  - Salz und Klarspüler auffüllen, wenn die Anzeige leuchtet.
  - Sollte ein defektes Glas in der Maschine sein, Siebe auf Glasscherben überprüfen und gegebenenfalls entfernen. Sie werden sonst in die Laugenpumpe gezogen und blockieren den Ablauf.
  - 1 x jährlich Entfetter/Reiniger durchlaufen lassen (Empfehlung W-Pro Maschinenreiniger von Bauknecht, Ersatzteilnummer 484000008388).

## 9. Das Badezimmer

Die Badezimmer haben alle denselben Ausbaustandard: Badewannen oder bodenebene Duschtassen, einfache weisse Apparate, ein offenes Holzregal und einen grossen Spiegel. Der Boden ist mit keramischen Platten belegt, die Wände sind nur in den Bereichen der Apparate mit Platten belegt. Die übrigen Wände sind mit einer abwaschbaren Farbe gestrichen. Alle Armaturen sind Energie- und Wasserspararmaturen.

Im Gegensatz zu herkömmlichen Armaturen fliesst bei der senkrechten Stellung des Mischers nur kaltes Wasser. Für warmes Wasser muss der Mischer über einen kleinen Widerstand nach links gestellt werden. Diese Massnahme verhindert, dass ständig warmes Wasser in den Leitungen zirkuliert, auch wenn es nicht benötigt wird. Aufgrund der Gebäudehöhe sowie der Spararmaturen kann es zu starken Temperaturschwankungen kommen.

Reinigungstipps

- 
- Wand- und Bodenplatten mit üblichem Bad- oder Allzweckreiniger reinigen.
  - Abwaschbare Wände nur mit weichem Lappen und mildem Reiniger (Abwaschmittel, Schmierseife, Neutralreiniger, Holzpflegereiniger) säubern.
  - Holzregal wie abwaschbare Wände behandeln.
  - Im Lavabo-Überlauf können unangenehme Gerüche entstehen; Lavabo-Überlauf mit Bad- oder Essigreiniger und Flaschenbesen säubern.
  - Die Syphone der Lavabos können, wenn sie verstopft sind, durch Öffnen der Schraube an der Unterseite des Syphons gereinigt werden.

## DIE TECHNIK

Die Technik in der Kalkbreite wurde nach dem Grundsatz «lieber in Manpower als in Technik investieren» geplant. Dies heisst, dass sehr wenig «automatisch» passiert und das meiste von den Nutzerinnen – gegebenenfalls mit Hilfe der DJs – selber gemacht werden muss. Zum Beispiel gibt es keine automatische Storensteuerung, die bei Sonnenschein die Storen schliesst; die Wasserzähler in den Wohnungen werden nicht automatisch, sondern von den DJs abgelesen.

### 1. Die Heizung

Das Warmwasser für die Heizung wird mittels einer Grundwasserwärmepumpe auf maximal 30°C aufgeheizt. Durch die gut gedämmte Gebäudehülle wird sehr wenig Heizwärme benötigt. Das heisst, dass die Bodenheizung auf einem sehr tiefen Temperaturniveau betrieben werden kann, was wiederum für den effizienten Betrieb mit Wärmepumpe sehr gut ist.

Dieses Wärmeabgabesystem nennt sich Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Es hat den Vorteil, dass die Raumtemperatur durch einen Selbstregelleffekt besser im Gleichgewicht gehalten wird. Die Temperatur des Bodens ist höher als die Raumtemperatur. Je nach Bodenbelag und Fussbekleidung spürt der Mensch die Wärme, verglichen mit alten, überwarmen Fussbodenheizsystemen, jedoch nicht direkt, da die Körperwärme, insbesondere die Fussoberflächentemperatur höher ist, als die Temperatur des Heizsystems. Aber auch wenn man die Wärme nicht direkt spürt, heizt sie den Raum auf komfortable Temperaturen.

Mit der Niedertemperatur-Fussbodenheizung kann auch bei sehr kalten Aussentemperaturen eine Raumlufttemperatur von 22°C (Wohn-/Schlafräume und Badezimmer) garantiert werden. Die Temperaturoptimierung ist noch im Gange! Das Einstellen benötigt viel Zeit, da jede Veränderung je nach Aussenbedingungen erst nach Wochen mess- und auswertbar ist.

Weil das Gebäude so gut isoliert ist und die Vorlauftemperatur der Heizung nur 30°C beträgt, reguliert sich die Heizung, wenn sie einmal eingestellt ist, weitgehend selber. Die Bodenheizung reagiert sehr träge: Lange offenstehende Fenster oder bei Sonne nicht geschlossene Storen kühlen die Wohnung schnell aus, beziehungsweise heizen sie schnell auf. Um diese Effekte auszugleichen benötigt die Bodenheizung eine lange Zeit.

Aus diesem Grund gibt es in der Wohnung auch keine Regler, an denen die Temperatur eingestellt werden kann. Dies bringt bei trägen Systemen nichts, da das aktuelle Verhalten der Bewohnerinnen (Lüften, Kochen, Sonneneinstrahlung) viel stärker wirkt und eine Regulierung von Hand viel zu langsam wäre.

Eine individuelle Raumtemperatureinstellung im Wohn- und im Schlafzimmer ist physikalisch aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Wenn die Schlafzimmertüre offen ist, wird sich die Raumlufttemperatur in der ganzen Wohnung vermischen und auf einen Mittelwert angleichen («kommunizierendes Gefäss»).
- Die umliegenden Zimmer und die darunter/darüber liegende Wohnung werden den Raum mitheizen, so dass sich über eine längere Zeit, von Ausnahmen abgesehen, eine mittlere Raumlufttemperatur einstellt.



Weil 30°C Vorlauftemperatur für die Heizung ausreichen, ist gesetzlich keine individuelle Heizkostenabrechnung vorgeschrieben. Der Aufwand für die individuelle Abrechnung stünde zudem in keinem Verhältnis zum möglichen Unterschied des Verbrauchs zwischen den Wohnungen.

- Die wichtigsten Grundsätze:
- Nur kurz und möglichst quer Lüften!
  - Storen bei starker Sonneneinstrahlung schliessen, wenn keine Erwärmung gewünscht ist.
  - Mieterinnen dürfen keine Manipulationen am Heizsystem vornehmen.

## 2. Die Lüftung

Alle Wohnungen sind mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Dies ist eine gesetzliche Voraussetzung, um an der Kalkbreite wohnen zu können, weil der Lärm von Strasse und Tram die gesetzlichen Vorschriften übersteigt. Zudem spart die Lüftungsanlage gleichzeitig Heizenergie, weil weniger gelüftet werden muss. Die kontrollierte Wohnungslüftung hat die Aufgabe, die Raumluft kontinuierlich zu erneuern. Sie stellt sicher, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch stattfindet. Zugleich wird über eine energieeffiziente Wärmerückgewinnung die kalte Aussenluft mit der warmen Raumluft aufgewärmt.

Die Vorteile der kontrollierten Wohnungslüftung:

- Energieeffiziente Lufterneuerung mit frischer Aussenluft vom Dachgeschoss.
- Keine Störung der Nachtruhe, weil auch bei geschlossenen Fenstern immer frische Luft vorhanden ist.
- Führt feuchte Luft ab und verhindert so bauphysikalische Schäden (Schimmelbildung, Kondenswasser usw.)
- Jede Wohnung hat eine eigene Zuluftleitung ab der Dachzentrale. Das bedeutet: Kein Lärm aus Nachbarwohnungen.

Die kontrollierte Wohnungslüftung verbietet die Fensterlüftung nicht. Es ist jederzeit möglich und erlaubt, die Fenster zu öffnen.

Die Zuluft erfolgt in allen Zimmern über den Fenstern an der Decke, die Abluft wird in der Küche und den Bädern abgesaugt. Damit die Luft aus den Zimmern in Bad und Küche gelangt, weisen alle Türen unten einen Spalt auf, welcher mit einem luftdurchlässigen, aber schallhemmenden Planeten verschlossen ist.

- Pflege: Von Zeit zu Zeit die Lüftungsschlitze mit dem Staubsauger absaugen, um sie von Staub zu befreien – auf keinem Fall demontieren!

Die Lüftungszentralen befinden sich auf den Dächern, dort wird auch die Frischluft angesaugt. Die Steuerung der Anlagen erfolgt zentral, zu Beginn laufen die Anlagen 24 Stunden und 7 Tage die Woche. Im Lauf der Zeit können treppenhauseweise allenfalls kürzere Laufzeiten eingestellt werden, wenn sich herausstellt, dass z.B. immer von 8 Uhr bis 16 Uhr niemand zu Hause ist.

Die Luft in den Wohnungen kann im Winter sehr trocken werden. Im Zuge der Betriebsoptimierung versucht die Drehscheibe, Konzepte und Massnahmen zu erarbeiten, die dieses Problem verbessern. Es wird allerdings ein Weile dauern, bis die Technik optimal eingestellt ist. Neue Erkenntnisse werden in die nächste Version der Mieterinneninformation aufgenommen.

### 3. Das Warm- und Kaltwasser

Das Brauchwarmwasser wird in der Kalkbreite mit Wärmepumpen erwärmt. Dazu wird das 30°C warme Wasser aus der Wärmepumpe der Heizung treppenhaus-weise mit kleinen Wärmepumpen auf die zur Verhinderung von Legionellen gesetzlich vorgeschriebenen 60°C erwärmt. Das Warmwasser wird treppenhaus-weise in einem Speicher gelagert. Im Treppenhaus Badenerstrasse 171 wird das Warmwasser zum grossen Teil mit der Abwärme der Tiefkühlanlagen erwärmt.

Das Warm- und Kaltwasser wird in jeder Wohnung gemessen. Die Wasserzähler befinden sich unter dem Waschtisch in einem der Bäder oder in der Küche unter dem Spültisch. In einigen sehr grossen Wohnungen gibt es mehrere Zähler.

Das Wasser wird einmal jährlich für die Nebenkostenabrechnung von den DJs abgelesen. In den «Leicht-Leben»-Wohnungen erfolgt die Ablesung in kürzeren Abständen automatisch. Hier sind Duschen und Bäder ausserdem mit einem «Amphirometer» ausgestattet. Dieses Gerät an der Duschbrause gibt Wasserverbrauch, Temperatur und benötigte Energie an.

→ Wer Interesse hat, kann einen Amphirometer gratis bei der Drehscheibe beziehen.

Alle Armaturen bei den Waschtischen sind Energie- und Wasserspararmaturen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Armaturen fliesst generell weniger Wasser und bei der senkrechten Stellung des Mischers nur kaltes Wasser. Für warmes Wasser muss der Mischer über einen kleinen Widerstand nach links gestellt werden. Diese Massnahme verhindert, dass ständig warmes Wasser in den Leitungen zirkuliert, auch wenn dies gar nicht benötigt wird. Durch den Wasserhahn in der Küche fliessen normalerweise 6 Liter Wasser pro Minute, durch Drücken des Knopfes auf dem Hahn wird die Menge etwas erhöht. In den oberen Stockwerken funktioniert die Erhöhung der Wassermenge kaum, da hier der Wasserdruck nicht ausreicht.

### 4. Das Elektrische

#### Elektrosmog

Bei der Planung der Elektroinstallationen in der Kalkbreite wurde dem Elektrosmog grosse Beachtung geschenkt. Messungen, welche vor Planungsbeginn gemacht wurden haben gezeigt, dass vor allem Mobilfunk und Starkstromkabel des EWZ problematisch sind. Tram und SBB haben nur einen relativ geringen Einfluss. Es wurde ein externer Fachplaner für die Definition und Überwachung der unten aufgeführten Massnahmen beigezogen:

- 
- Sternförmige Verlegung der Elektroinstallationen (keine Ringleitungen).
  - Keine Unterverteilung im Bereich der Schlafzimmer (wo dies nicht möglich war erfolgte eine Abschirmung der Unterverteilungen).
  - In allen Zimmer besteht die Möglichkeit, einen Multimediateilnehmer auszubauen. Damit kann auf wohnungsinternes W-LAN verzichtet werden.
  - Ein Abschirmgitter in den Aussenfassaden schirmt die Strahlung von Aussen ab, was aber auch dazu führt, dass der Mobilfunkempfang im Haus nicht sehr gut ist.
  - Galvanische Trennung aller Haustechnikinstallationen.
  - Durchgehendes Erdungskonzept über alle Installationen.

## All-Off-Schalter

Jede Wohnung hat bei der Wohnungstüre einen «alles aus»-Schalter. Mit diesem Schalter werden alle Elektroinstallationen ausser der Netzwerksteckdose im Verteilerkasten sowie dem Kühlschrank ausgeschaltet.

## Schalter / Steckdosen

In den Wohnungen gibt es aus Kostengründen eine relativ geringe Anzahl an Schaltern und Steckdosen. Es wurde bewusst auf Deckenlampenstellen verzichtet, da diese so oder so an der falschen Stelle wären. Dafür gibt es oben an der Wand liegende Steckdosen, die geschaltet sind. Von diesen aus kann mit einem Kabel an beliebiger Stelle an der Decke eine Lampe aufgehängt werden.

In den Wohnzimmern gibt es zudem geschaltete Steckdosen für Stehlampen. Die entsprechenden Steckdosen sind mit einem Symbol gekennzeichnet.

## Multimedia

Die Elektrounterverteilung ist auch der Multimediaschrank. In diesem befindet sich der Übergabepunkt vom Glasfaserkabel «zürinet» auf das wohnungsinterne Kupferkabel, der sogenannte OTO. Im Schrank hat es genügend Platz für die notwendigen Geräte der Telefon-, TV- und Internet-Provider inklusive der notwendigen Steckdosen. Von hier aus werden die Multimediateckdosen in allen Zimmern erschlossen.

## Beleuchtung

Die vorinstallierte Beleuchtung in der Wohnung (Badezimmer) beruht, wie im ganzen Haus, auf LED-Technologie und ist sehr sparsam im Verbrauch.

## Elektrozähler

Der EWZ-Zähler für die Wohnungen ist im Keller. Die Ablesung erfolgt automatisch durch das EWZ. Das Standardprodukt, welches die EWZ ihren Kunden automatisch anbietet, ist «ewz naturpower»-Strom aus 100% erneuerbaren Energien. In der Kalkbreite wird für den Allgemeinverbrauch «ewz ökopower»-Ökostrom aus Wasserkraftwerken mit einem Anteil aus Wind- und Solaranlagen verwendet.

Rund 20% des allgemeinen Stromverbrauchs der Kalkbreite wird durch die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gedeckt: «unser» selbst gewonnener Strom wird dabei dem EWZ-Netz zugeführt und über die Stromabrechnung rückvergütet.

## Sicherungen Wohnjoker

Die Sicherungen der Wohnjoker, wie auch der Schöpfe und Flexe, der Cafeteria, der Werkstatt und der Gartenküche sowie für das Licht des Waschsalsons befinden sich im Sicherungskasten im Korridor der Flex-Räume. Der Schrank ist angeschrieben und offen.

## 5. Die Schliessanlage

Die Schliessanlage in der Kalkbreite ist eine Kombination aus mechanischer und elektronischer Anlage: eine «mechatronische» Schliessanlage. Dies heisst, dass alle Schlüssel neben den bekannten «Löchl» auch noch einen Chip eingebaut haben. Damit ist es möglich, jedem Schlüssel separat die Berechtigung zu geben, gewisse Türen zu öffnen oder eben nicht. Die hat den Vorteil, dass bei einem Schlüsselverlust nicht mehr die ganze Schliessanlage gewechselt werden muss, sondern einfach der verlorene Schlüssel gesperrt werden kann.

### Elektronische Zylinder

Elektronische Zylinder sind an folgenden Orten eingebaut:

- Alle äusseren Türen zum Gebäude,
- alle Zugänge zu den Kellerräumen,
- alle gemeinschaftlich genutzten Räume wie Cafeteria, Sitzungszimmer, Sauna, Terrassenküche usw.

Alle anderen Türen, wie auch die zu den Wohnungen, haben mechanische Zylinder. Diese können bei einem Schlüsselverlust nicht gesperrt werden! Neben der Wohnungstüre, dem Briefkasten und dem Vorhängeschloss für den Keller kann der Wohnungsschlüssel auch alle Aussentüren zum Gebäude und alle in der Miete enthaltenen Räume öffnen.

Alle zumietbaren Räume wie Sauna, Pension, Sitzungszimmer Flex usw. müssen über ein Reservationssystem reserviert werden. Mit dieser Reservation bekommt der entsprechende Schlüssel auch die Berechtigung zum Öffnen der entsprechenden Türen.

Das Piepsen der Schlösser, wenn der Schlüssel eingesteckt ist, bedeutet:

- 1 x piepsen oder kein Piepsen: kann am Zylinder eingestellt werden
- 3 x piepsen: der Schlüssel ist nicht berechtigt.
- 5 x piepsen: Batterie ist leer, bitte an der Drehscheibe melden.
- mehr als 5 x piepsen: technischer Defekt, bitte an der Drehscheibe melden.
- Gelegentlich drehen Schlösser leer: Schlüssel nochmals herausziehen und wieder einstecken, ev. Türfalle 1 x betätigen.

### Programmierung

Kleinere Programmierungen führen die DJs alle 2 Wochen gratis aus. Sofortige Aufträge werden verrechnet (CHF 60.- / Stunde).

### Schlüsselverlust

Einen Schlüsselverlust bitte sofort bei der Drehscheibe melden, die gemeinsam mit der Schlüsselverliererin abklärt ab, ob eine umgehende Sperrung nötig ist – meist ist dies nicht der Fall. Eine sofortige Sperrung kostet CHF 120.-.

Ob der Wohnungszylinder ausgewechselt werden soll, entscheiden die Mieterinnen. Die Drehscheibe hat zwei Reserve-Zylinder, die sofort montiert werden können. Es gibt keinen Generalschlüssel für das Gebäude!

- Tipp: Reserve-Schlüssel bei Nachbarn, der Drehscheibe, Freunden oder Verwandten hinterlegen. Muss bei Verlust die Wohnung aufgebrochen werden, ist das teuer. Die Drehscheibe hat keinen Nachschlüssel zu privaten Räumen. Es ist billiger, die Nacht in einem günstigen Hotel zu verbringen, als den Schlüsseldienst zu rufen. Am nächsten Arbeitstag hilft die Drehscheibe bei der Suche nach der besten Lösung.

## DAS MOBILITÄTSKONZEPT

Der private Gestaltungsplan für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite vom 25. Juni 2010 ermöglicht gemäss Art. 11 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die autoarmen Nutzungen in der Kalkbreite eine Reduzierung der gemäss PPV'96 nachzuweisenden Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge.

Mit dem Baumentscheid 414/12 vom 19. März 2012 wurde das Mobilitätskonzept bewilligt. Zur Umsetzung wird ein Mobilitätsfonds geäufnet, aus dem nachfragegerecht verschiedene Angebote und Serviceleistungen finanziert werden, die der gesamten Mieterschaft zur Verfügung stehen, um ihre autofreie Alltagsorganisation zu erleichtern.

Aktuelle Angebote und Dienstleistungen:

### 1. VBZ

Jahresabonnement der VBZ (Zone 110) für die Stadt Zürich.

Konditionen: Pro Person maximal 1 x pro Monat für maximal 2 Tage am Stück ausleihbar.

### 2. E-Bike

Standort: Bei der Werkstatt in der Velohalle.

Konditionen: Tageweise ausleihbar, Versicherung ist Sache der Ausleiherin.

### 3. Handwagen/Veloanhänger

Standort: In der Einstellhalle unter der grossen Treppe auf den Hof (Eingang Kalkbreitestrasse 8).

Konditionen: Tageweise ausleihbar, keine Einführung notwendig, Versicherung ist Sache der Ausleiherin.

### 4. Kalkbreite-Taxi

Taxi Salif Traoré, Telefonnummer 0041 (0)76 541 52 13.

Konditionen: Alle Bewohnerinnen der Kalkbreite erhalten 10% auf alle Taxifahrten mit dem Kalkbreite-Taxi; ab einem Umsatz von CHF 30.- gibt es 20%.

Anzahl Passagiere: maximal 6.

Erreichbarkeit: Täglich von 06:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach Vereinbarung.

- Für den Verleih des VBZ-Abos, des E-Bikes oder des Handwagens/Veloanhängers ist die Drehscheibe zuständig, die auch bei Fragen gerne Auskunft gibt. Die Verrechnung des Kalkbreite-Taxis erfolgt direkt über Salif Traoré.

## ALLGEMEINE TIPPS UND INFORMATIONEN

### Informationspflicht an Drehscheibe

Bei allen Mängeln bitte immer die Drehscheibe informieren. Auch, wenn bereits selber ein Handwerker aufgeboden wurde. Es wird für jede Wohnung ein Dossier geführt, hier müssen Reparaturen nachgeführt werden.

- Es empfiehlt sich, Reparaturen/Verbesserungen/Neuinstallationen grundsätzlich über die Drehscheibe organisieren und abrechnen zu lassen – die Drehscheibe hat sehr gute Kontakte zu Handwerkern und bessere Konditionen!

### Solidaritätsfonds

In der Genossenschaft Kalkbreite gibt es einen Solidaritätsfonds, der Menschen mit weniger finanziellen Mitteln ermöglicht, dennoch in der Kalkbreite zu wohnen. Informationen dazu gibt es auf der Anleitung-Website <https://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnungsvermietung>, das Antragsformular liegt in der Halle am Desk auf und kann bei der Drehscheibe abgeholt werden, die auch für Fragen zur Verfügung steht.

### Glossar

|                   |  |
|-------------------|--|
| Drehscheibe       | Betriebsteam des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite.   |
| Desk              | Zentrale Anlaufstelle für alle Anliegen, hier arbeiten die DJs.  |
| DeskJockeys (DJs) | Mitarbeiterinnen der Drehscheibe, sie arbeiten am Desk und bewirtschaften das Gebäude, sie sind ausserdem zuständig für die Vermietung von Pensions- und Flex-Sitzungszimmern. |

### Zuständigkeiten

Anfragen rund um Genossenschaft Kalkbreite als Dachorganisation (z.B. Anteilkapital, GenossenschaftlerIn werden etc.)

mail@kalkbreite.net  
043 317 17 22

Anfragen rund um Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite (z.B. Mietverträge, Unterhalt, Pension- und Flexmiete etc.)

drehscheibe@kalkbreite.net  
044 295 94 95  
pension@kalkbreite.net  
044 295 94 94  
flex@kalkbreite.net  
044 295 94 94

Anfragen rund um Alltag und Leben in der Kalkbreite (z.B. Nutzung Schöpfe, Boxes, Dachterrassen, etc.)

gemeinrat@kalkbreite.net



STAND 2016

GENOSSENSCHAFT  
KALKBREITE

KALKBREITESTRASSE 2  
8003 ZÜRICH  
T +41 43 317 17 22  
MAIL@KALKBREITE.NET  
WWW.KALKBREITE.NET