wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

© MIYO

Neubau «Obsthalden»
Zürich Affoltern

Die **Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE)** wurde 1944 gegründet und besitzt heute 20 Siedlungen mit über 1000 Wohnungen in der Stadt Zürich, in Egg, im Limmat- und im Furttal.

Als *Wohnbaugenossenschaften Zürich* (WBG Zürich) im Sommer 2013 rund 17 680 m² an der Obsthaldenstrasse im Auftrag der Stadt Zürich unter den gemeinnützigen Baurechtsnehmern ausschrieb, konnte die SGE mit einem nachhaltigen Entwicklungskonzept überzeugen. Die ausserordentliche Generalversammlung stimmte der Realisierung des Projektes im Jahr 2014 zu. Nachdem der vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich ausgeschriebene Architekturwettbewerb entschieden war, bewilligte der Gemeinderat 2017 die Übertragung des Baurechts an die SGE. Das Baurecht wurde Ende 2019 übertragen.

Das Gebiet Obsthaldenstrasse befindet sich an der Nordseite des Käferbergs in Neu Affoltern zwischen der Wehntaler- und der Glaubtenstrasse, die östliche Begrenzung stellt das Schulhaus Käferholz dar. Vom südlichen Bereich des Gebietes bis zur Wehntalerstrasse wird ein Höhenunterschied von 30 m überwunden, was eine anspruchsvolle Planung erforderte. Die Erschliessung der neuen Siedlung erfolgt über die von der Glaubtenstrasse abzweigende Obsthaldenstrasse parallel zum Hang.

Die SGE hat die Neubausiedlung Obsthalden zusammen mit einem anderen privaten Eigentümer entwickelt. Die Zusammenarbeit begann ab der strategischen Planung und setzte sich über die Baueingabe der Arealüberbauung bis zur gemeinsamen Vergabe der Bauarbeiten fort. Auf dem privaten, rund 2700 m² grossen Grundstück wurde im Frühling 2023 die bestehende Tankstelle ersetzt sowie ein Neubau mit 37 Wohnungen, einer Arztpraxis und einem Lebensmittelverteiler fertiggestellt. Seit der Baufreigabe Ende 2020 realisiert die SGE die Siedlung Obsthalden in drei Etappen. Der Bezug der ersten beiden Etappen erfolgt im Frühling und Herbst des Jahres 2023. Die dritte Etappe soll im Frühling 2024 bezogen werden. Insgesamt erstellt die SGE 140 neue Wohnungen und rund 1350 m² gewerbliche sowie Gemeinschaftsfläche. Der Nutzungsmix ermöglicht einen Alltag der kurzen Wege. In der Siedlung selbst ist ein städtischer Doppelkindergarten mit Betreuung sowie eine privat betriebene Kindertagesstätte entstanden. Ein Café an der künftig geplanten Tramhaltestelle, Nutzungen wie eine Wäscherei, ein Ballon-Shop, ein Jugend- und Allmendraum sowie Ateliers für Keramik und Yoga stellen an der Wehntaler- und Obsthaldenstrasse den Übergang zwischen Siedlungs- und Quartieröffentlichkeit her.

Mit der Haltestelle Glaubtenstrasse, die sich direkt bei der Siedlung befindet, ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben. Schulhäuser (Primarschule Hürstholz, Oberstufe Käferholz) befinden sich in fussläufiger Distanz.

8. SEPTEMBER 2023

sge

Konzept und Zielsetzung

Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Pranca» der Arbeitsgemeinschaft Schneider Studer Primas Architekten, Zürich, und Atelier TP, Tijssen Preller Landschaftsarchitekten, Wetzikon, hervor. Nebst der topographisch geschickten Einbettung der beiden langgezogenen Gebäude in den Hang bzw. in den übergeordneten Grünraum am Käferberg überzeugten auch das Raumprogramm und die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse. Der neue Quartierplatz mit dem Gemeinschaftsraum und das grosszügige «Grüne Herz» im Inneren des Areals bieten Platz für Begegnung, Spiel und Rückzug. Sie tragen massgeblich zu einer eigenständigen Identität der Siedlung bei.

Die vier- bis sechsgeschossigen Gebäude sind gestaffelt terrassiert sowie ineinander verzahnt und passen sich so ins steile Gelände ein. Ihre Eingänge liegen jeweils nord- und, ein Niveau höher, südseitig. Die Gebäude sind als Zwei-, Drei- oder Vierspänner konzipiert, je nach Lage zum Lärm. Private Aussenräume orientieren sich jeweils gegen Süden bzw. Westen.

Ein diagonales Wegenetz ermöglicht die Erschliessung der Gebäude (trotz der Höhendifferenzen). Die Gemeinschaftsgärten mit Grillstellen im südlichen Bereich dienen als Treffpunkt und fördern das Siedlungsleben. Die SGE pflanzt über 150 Bäume, viele davon mit essbaren Früchten. Einheimische Sorten bilden dabei einen Schwerpunkt.

Die SGE bietet in der Siedlung «Obsthalden» Familien sowie anderen Haushaltsformen mit und ohne Kindern aus allen Alters- und Einkommensgruppen ein breites Wohnungsangebot an.

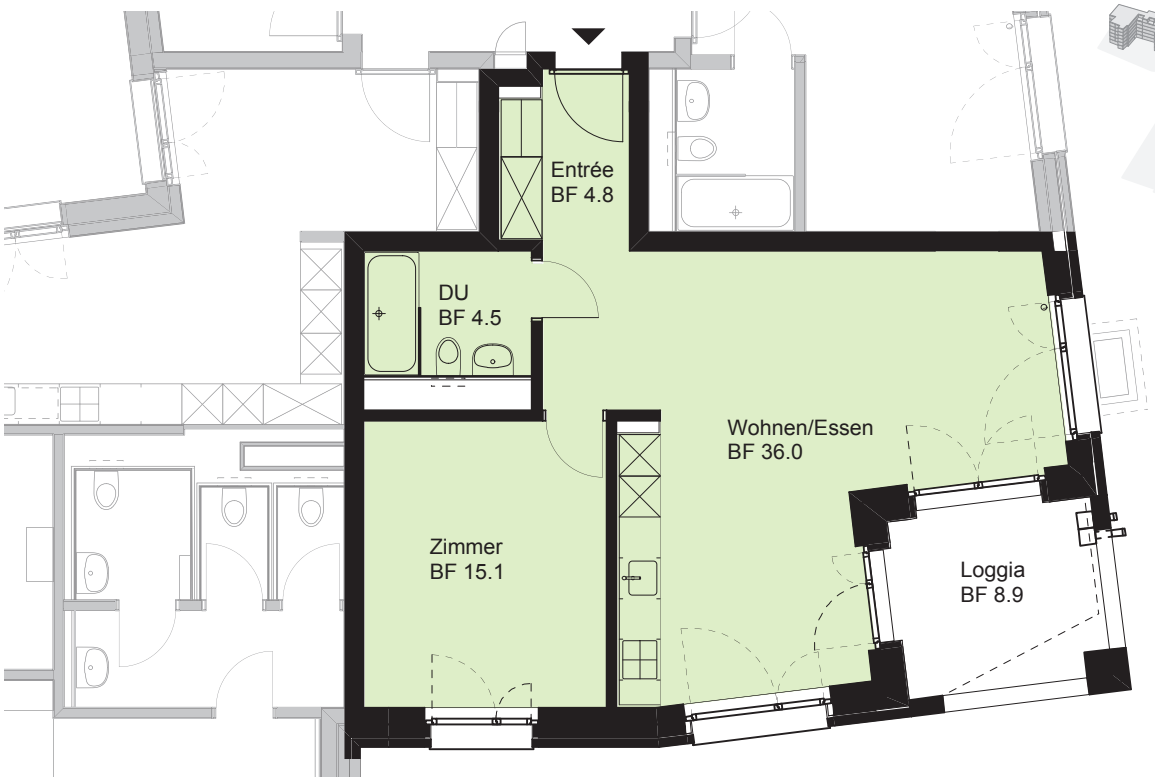
Rund ein Drittel der Wohnungen sind subventioniert. Der Wohnungsmix setzt sich aus 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. 2- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen sind mit insgesamt fast 50 % am häufigsten vertreten, 35 % stellen Grosswohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern dar. 23 Kleinwohnungen mit 1.5 Zimmern machen einen Anteil von 16 % aus. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit dem Lift erschlossen. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch 15 zumietbare Einzel- und Gästezimmer.

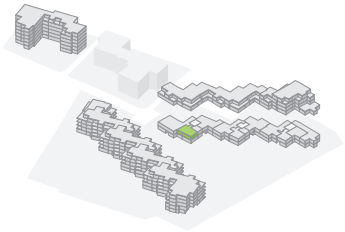
Die Anzahl der Parkplätze wurde bei der SGE mit Hilfe eines Mobilitätskonzepts auf autoarmes Wohnen reduziert. Der Öffentlichkeit steht ein Elektroleihfahrzeug (E-Drive) zur Verfügung. In der Tiefgarage stellt die SGE 58 Autoabstellplätze (davon bis zu 16 elektrisch) sowie 8 Mofa-/Motorradplätze und 19 Elektrovelostellplätze mit Stromanschluss bereit. In der Siedlung sind 463 mehrheitlich gedeckte Veloabstellplätze vorhanden.

Die Siedlung wird nach Minergie-P-Eco sowie dem Standard Nachhaltiges Bauen (SNBS) zertifiziert. Erdsonden mit Wärmepumpen sorgen für Heizwärme und warmes Wasser. Sie werden mittels Freecooling regeneriert. Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Wohnungen haben eine Nachströmlüftung mit Wärmerückgewinnung, die Gewerberäume eine kontrollierte Lüftung.

© Schneider Studer Primas

Wohnungsgrundrisse





2.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² plus Loggia 8.9 m², durchschnittlich CHF 1'152 netto

4.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m² plus Loggia 8.5 m², durchschnittlich CHF 1'726 netto

© MIYO

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

140 Wohnungen

Miete* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard
(Durchschnittliche Angaben)

23	1.5-Zimmer-Wohnungen	46 m²	986.–
32	2-2.5-Zimmer-Wohnungen	61 m²	1’152.–
36	3-3.5-Zimmer-Wohnungen	81 m²	1’465.–
25	4-4.5-Zimmer-Wohnungen	98 m²	1’726.–
24	5-5.5-Zimmer-Wohnungen	107 m²	1’963.–
15	Einzelzimmer	23 m²	480.–

*ein Drittel der Wohnungen sind subventioniert

Gemeinschaftsraum	115 m²
Bastelraum (Kunst und Bau 5 J.)	18 m²
Allmendraum	52 m²
Jugendraum	38 m²

58	Tiefgaragenplätze, regulär	180.–
	davon 16 Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation nachrüstbar, 5 ausgebaut	205.–
8	Motorradplätze	45.–
19	Elektrovelostellplätze	10.–
	Elektroleihfahrzeug vor Ort (E-Drive)	nach Verbrauch

Anteilkapital

Zusatzzimmer	2’000.–
1.5-Zimmer-Wohnung	5’000.–
2-Zimmer-Wohnung	6’000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	7’000.–
3-Zimmer-Wohnung	7’600.–
3.5-Zimmer-Wohnung	8’000.–
4-Zimmer-Wohnung	8’600.–
4.5-Zimmer-Wohnung	9’000.–
5-Zimmer-Wohnung	9’600.–
5.5-Zimmer-Wohnung	10’000.–

Gebäudekennzahlen

Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	23’234 m²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	12’504 m²
Fläche Wohnen (HNF)	11’248 m²
Fläche Gewerbe (HNF)	1’033 m²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	223 m²
Baukosten BKP 1–5 Total	65.7 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten: Stand KV Jan. 2020, und KV Erhöhung, ± 10 %, exkl. Teuerung, vorbehältlich Bauabrechnung WBF)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	61.2 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m² HNF 4’894.–
Benchmark HNF/GF gesamt	54 %
Durchschnittl. Mietertrag* pro m²/Jahr/Wohnen	224.–
Grundstück im Baurecht von der Stadt Zürich	17’678 m²

*inkl. subventionierte Wohnungen

Projektorganisation

Bauherrschaft
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich

Landschaftsarchitektur
atelier tp – tijssen | preller, Wetzikon

ARGE Obsthalden:

Architektur
Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich

Baumanagement
Caretta + Weidmann AG, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpfli *(Wohnbaugenossenschaften Zürich),* Barbara Pataky (SGE)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.