



© ZUEND Images

Ersatzneubau «Lerchenhalde 60Plus» Zürich Affoltern

Die **Baugenossenschaft Hagenbrünneli (bgh)** wurde im Jahr 1947 gegründet. Heute verfügt sie über 854 Wohnungen verteilt auf sechs Siedlungen im Raum Zürich Nord (Affoltern, Seebach und Oerlikon). Die grösste Siedlung «Lerchenberg» befindet sich in Zürich Affoltern westlich der Strasse Lerchenhalde auf Baurechtsland (Baujahr erste Etappe 1969). Östlich dieser Strasse befand sich ein Restaurant, das zusätzlich u.a. die Räumlichkeiten des Tennisclubs Lerchenberg beherbergte. Nachdem diese Nutzung aufgegeben wurde, bot sich der bgh im Jahr 2018 die Gelegenheit, die Liegenschaft zu erwerben. Sie liess verschiedene Machbarkeitsstudien zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes oder eines Ersatzneubaus erarbeiten. Gleichzeitig vertiefte sie ihr Wissen bzgl. des Themas «Wohnen in der zweiten Lebenshälfte» durch Besichtigungen und Workshops. Es wurde entschieden, einen Ersatzneubau mit der Zielgruppe 60Plus zu realisieren, um das Portfolio der bgh sinnvoll zu ergänzen.

An der Generalversammlung im Juni 2018 wurde der Kreditantrag für einen fünfgeschossigen 60Plus-Ersatzneubau angenommen. Als klar wurde, dass die Baugenossenschaft Turicum auf dem nördlichen Nachbargrundstück einen Ersatzneubau für das dort vorhandene Hochhaus plant, entschieden sich die beiden Genossenschaften zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit und zur Nutzung von Synergien bei einer gemeinsamen Areal- und Projektentwicklung. Aufgrund des Arealbonus konnte

die bgh zwei zusätzliche Geschosse (20 % höhere Ausnutzung der Parzelle) realisieren. Die Bedingung hierfür war ein gemeinsam durchzuführender Architekturwettbewerb. Das Siegerprojekt (2020) für beide Genossenschaften sieht drei architektonisch gleichartige Neubauten vor. Sie ergänzen die bestehende, gartenstadtähnliche Überbauung am Lerchenberg. Die Baugenossenschaft Turicum plant Wohnungen für Familien und aufgrund der Nähe zur ETH Hönggerberg auch für Studenten, während die bgh altersgerechte Wohnungen realisiert.

Nachdem die Generalversammlung der bgh auch dem geänderten Projekt zugestimmt hatte, begannen Ende 2022 mit dem Rückbau des Restaurants die Baumassnahmen. Die Fertigstellung bei der bgh ist für Herbst 2025 geplant. Der gestaffelte Bezug der Wohnungen findet von Oktober bis Dezember 2025 statt.

Die Siedlung ist über Buslinien an den öffentlichen Verkehr angebunden. An der Haltestelle «Lerchenhalde» verkehren die Busse nach Oerlikon und Altstetten, mit der Haltestelle «Lerchenrain» wird eine Verbindung ins Zentrum von Affoltern hergestellt. So mit sind auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktur einrichtungen gut erreichbar.

Konzept und Zielsetzung

Die Genossenschaften bgh und Turicum beauftragten gemeinsam die Planzeit GmbH mit der Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbes über beide Grundstücke. Aus den zwölf eingereichten Beiträgen ging das Projekt «Sister-Act» von der Fischer Architekten AG einstimmig als Sieger hervor. Sie entwarfen drei Neubauvolumen, deren Positionierungen das landschaftsräumliche Konzept der benachbarten Siedlung Lerchenberg aufnehmen und weiterführen. Die Wohngebäude formulieren klare Adressen und Begegnungsräume zur Lerchenhalde-Strasse sowie einen grosszügigen, gemeinschaftlichen Garten zum angrenzenden Grünkorridor im Osten. Haag Landschaftsarchitektur GmbH hat den Baumbestand mit neuen Bäumen und naturnah begrünten Wiesen ergänzt und so ein vielfältiges Wohnumfeld geschaffen, das von hindernisfreien Wegen erschlossen wird.

Für die bgh wurde ein sechsgeschossiger hybrider Holzbau auf einem massiven Sockelgeschoss erstellt. Die Wohnungen und die Fassaden wurden mit vorgefertigten Holzwandelementen sowie Vollholzdecken realisiert, während der Treppenhauskern und die Lifte in Beton ausgeführt wurden. Neben einem auf die Zielgruppe abgestimmten Wohnungsangebot wurden Räume geschaffen, die informelle Begegnungen fördern, wie z.B. das grosse, helle Eingangsfoyer und öffentliche Erdgeschossnutzungen mit Gewerberäumen und einem Café (mit Tennisclubraum). Die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse im 5. OG sowie das grosszügige Siedlungslokal für die Bewohnenden im Erdgeschoss fördern den sozialen Austausch zusätzlich.

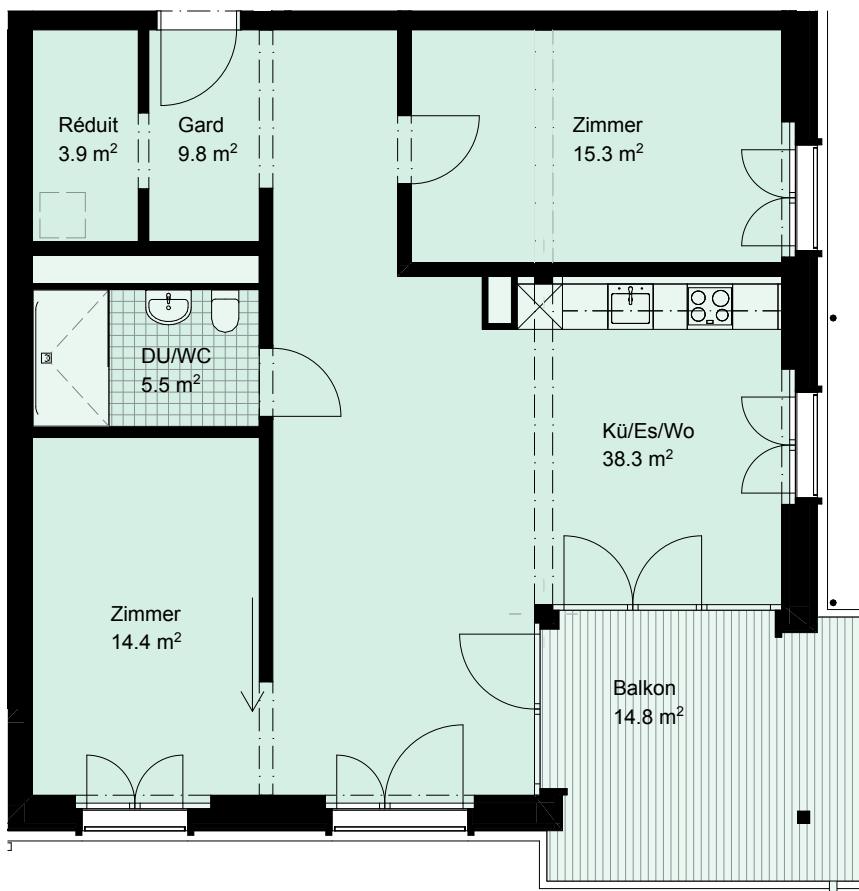
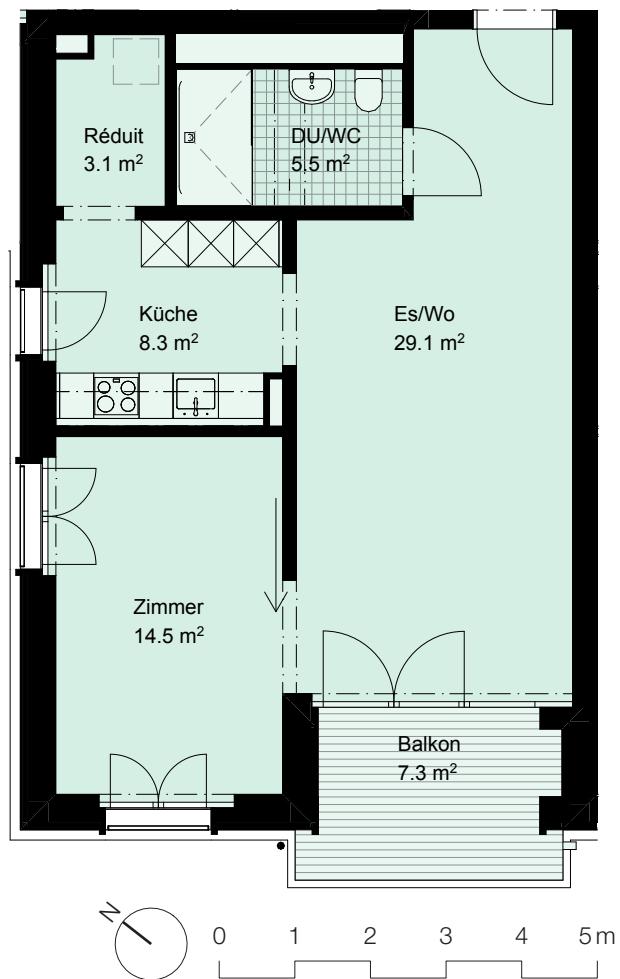
Der Wohnungsmix der Lerchenhalde 60Plus bietet eine 1.5-Zimmer-Wohnung, 60 % 2.5-Zimmer-Wohnungen (29) und 38 % 3.5-Zimmer-Wohnungen (18). In der obersten Etage wird außerdem eine direkt mit dem Lift erschlossene Clusterwohnung angeboten, die aus insgesamt zehn Einheiten besteht. Jede Einheit ist mit einer Nasszelle sowie eigener Mini-Küche ausgestattet. Ein grosser Wohnbereich mit grosszügiger Gemeinschaftsküche sowie eigener Terrasse, Waschküche, WC und Reduit stehen zur Verfügung. Es sind acht 1-Zimmer-Einheiten und zwei 2-Zimmer-Einheiten vorhanden. Im 5. Obergeschoss befindet sich ein Gästezimmer mit Nasszelle, das Mietende für Besuchernde buchen können.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separater Veloraum, der nicht nur für Fahrräder, sondern auch für altersgerechte Transportmittel wie Rollatoren oder E-Mobile genutzt werden kann. Für das Projekt der bgh wurde auf eine Tiefgarage verzichtet. Auto-parkplätze und Motorradabstellplätze können auf Anfrage in der Tiefgarage der Siedlung Lerchenberg gemietet werden.

Die Wohnungen haben eine kontrollierte Lüftung und eine Bodenheizung, welche im Sommer als leichte Kühlung (Free-cooling) funktioniert. Bei der Umsetzung des Projekts hat die bgh hohen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Die Wärme für Heizung und Warmwasser liefern Erdsonden mit Wärmepumpen. Der Allgemein-Strom wird durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert, überschüssig produzierte Energie wird ins Stromnetz eingespielen.



Wohnungsgrundrisse



BG Hagenbrünneli



© Fischer Architekten AG,
Ansicht Nordost (Stand Wettbewerb)

BG Turicum



Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

48 Wohnungen, 1 Clusterwohnung

Miete je nach Grösse und Lage

(Stand September 2024, Basis Referenzzinssatz 1,75 %)

1 1.5-Zimmer-Wohnungen	39 m ²	1'320.–
29 2.5-Zimmer-Wohnungen	56-61 m ²	1'470–1'800.–
18 3.5-Zimmer-Wohnungen	70-87 m ²	1'850–2'250.–
1 10-Zimmer-Clustereinheit*	591 m ²	15'093.–

*im 6. OG, aufgeteilt in acht 1- und zwei 2-Zimmer-Einheiten,
jeweils mit Nasszelle und Mini-Küche

(keine subventionierten Wohnungen)

1 Siedlungslokal	77 m ²
1 Gemeinschafts-Dachterr. im 5. OG	163 m ²
5 Gewerbe im EG	236 m ²
1 Veloraum	42 m ²
1 Gästezimmer mit Nasszelle	21 m ²
1 Tennisclubraum (inkl. UG-Garderoben)	

3 Besucherparkplätze (Lerchenhalde)

26 ungedeckte Velo Stellplätze aussen

Anteilsscheinkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	15'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	20'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	25'000.–
Cluster-Wohnung	150'000.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	22'694 m ³
Geschoßfläche GF gesamt (SIA 416)	7'245 m ²
Geschoßfläche GF oberirdisch (SIA 416)	6'159 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	4'232 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	3'594 m ²
Fläche gemeinschaftliche Nutzungen (HNF)	82 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	236 m ²
Fläche Tennisclubraum, Garderoben (HNF)	194 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total (ohne Landkosten und ohne Parkierung)	27.2 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 6'427.–
Benchmark HNF/GF gesamt	58 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	69 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	318.–
Grundstück im Eigentum der bgh	3'446 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Bauherrenberatung

Vonlon Bautreuhand GmbH, Zürich

Architektur

Fischer Architekten AG, Zürich

Baumanagement

Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Haag Landschaftsarchitektur GmbH

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich

BEARBEITUNG: Susanna Srotzer und Dominik Bastianello (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Claudia Keller (BG Hagenbrünneli)

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.