

Alterswohnungen mit Clublokal

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli hat in Zürich-Affoltern einen Holz-Hybridbau mit 48 Alterswohnungen und einem Cluster realisiert. Das Gebäude in der Lerchenhalde ersetzt ein ehemaliges Restaurant und grenzt an Tennisplätze und Bachtobel.

Patrizia Legnini



Der Holz-Hybridbau der Genossenschaft Hagenbrünneli steht am Hang über einem Tobel, direkt neben den Tennisplätzen des Tennisclubs Lerchenberg. Dieser nutzt Räume des Siedlungscafés im Erdgeschoss auch für eigene Anlässe.



Bilder: Roger Frei



Spannende Ausblicke: Von der Clusterwohnung in der obersten Etage gehen grosse runde Fenster zum Treppenhaus, und von den Balkonen geht der Blick in nördlicher Richtung auf einen kleinen Wald.



Bild: Fischer Architekten

Am Fuss des Höniggerbergs in Zürich-Affoltern hat die Baugenossenschaft Hagenbrünneli (BGH) 2025 in der Überbauung Lerchenhalde Wohnungen für Menschen ab 60 erstellt. Die Lage ist idyllisch, die Aussicht spektakulär: Eine stark abfallende Topografie prägt das Areal, das sich von der Anhöhe, auf der sich die Siedlung befindet, hinunter zu einem kleinen Bach erstreckt, der von einem schmalen Waldgürtel umschlossen wird. Durch hohe Wiesen schlängelt sich ein Spazierweg ins Wäldchen hinunter und führt dann über eine Brücke wieder hinauf zu den Neubauten, zu einem Spielplatz und zum Sportplatz des neuen Schulhauses Schauenberg. Mit seiner roten Klinkerfassade setzt dieses einen markanten Akzent in der Landschaft.

Etwas weniger auffällig sind da die sechs- bis siebenstöckigen hybriden Holzbauten der Lerchenhalde, die zwischen alten Eschen und Hainbuchen am Hang über dem wilden Tobel thronen. «Die Bäume prägen die neue Siedlung wesentlich», sagt Miguel Torres von Fischer Architekten. «Von allen Wohnungen fällt der Blick in die Baumkronen, und manche kommen den Balkonen so nah, dass man sich fast in einem Baumhaus wähnt.»

Der Ausblick erschöpft sich jedoch nicht im Grün: Von den oberen Stockwerken aus kann man in südlicher Richtung auch Tennisspieler:innen dabei zusehen, wie sie auf zwei Plätzen gleich neben dem Haus den Bällen nachjagen. Und ganz im Westen fällt der Blick auf die vielen Solaranlagen, die auf den Flachdächern der Überbauung Lerchenberg installiert wurden. Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli hat diese Nachbarssiedlung in den 1970er-Jahren auf der anderen Seite der Quartierstrasse erbaut, es ist bis heute ihre grösste geblieben.

Arealbonus sorgt für Zusatzgeschosse

Für das Projekt Lerchenhalde hat die BGH mit der Baugenossenschaft Turicum zusammengespant: Während sie selbst in einem Gebäude ein Alterswohnprojekt realisierte, erstellte die Turicum Wohnungen für Familien und Student:innen. Trotz hoher Dichte weist das Quartier eine durchlässige Siedlungsstruktur mit fliessenden Grünflächen auf, und die drei kompakten Gebäude werden durch ihre Staffelung gut belichtet. Während das



Die Fassade des Neubaus besteht aus einer vertikalen Schalung aus Tannenholz. Sie ist geschossweise durch horizontale Simse gegliedert und wird von tiefen Vordächern geschützt.

Unter- und Erdgeschoss, die Treppenhaukerne und die Liftschächte als Stahlbetonkonstruktion ausgebildet sind, wurden die über dem Sockel liegenden Wohngeschosse beim Haus der Genossenschaft Hagenbrünneli in Holzbauweise mit vorgefertigten Holzwandelementen und Vollholzdecken konstruiert.

Bis vor wenigen Jahren stand auf dem Grundstück, das die Hagenbrünneli im Baurecht nutzte, ein eingeschossiges Gebäude. Es beherbergte unter anderem ein Restaurant und das Clublokal des Tennisclubs Lerchenberg. Das Restaurant stand seit 2016 leer und brachte der BGH keine Mieteinnahmen mehr. Die Turicum wiederum besass auf dem Nachbarsgrundstück ein Hochhaus, das abgerissen werden sollte. Als sich 2018 der BGH die Gelegenheit bot, das Grundstück mit dem Restaurationsbetrieb zu erwerben, entschieden sich die beiden Genossenschaften zur Zusammenarbeit und zur Nutzung von Synergien im Rahmen einer gemeinsamen Areal- und Projektentwicklung. Ziel war auch, einen einheitlichen Siedlungscharakter mit nach Genossenschaft getrennten Gebäuden zu erhalten. «Dank einem Arealbonus konnten wir in unse-



Bilder: Roger Frei

Gut durchdachte Grundrisse sowie eigene Loggien oder Balkone sorgen für hohen Wohnkomfort. Sichtbare Holzdecken, geschliffene Anhydritböden und warme Farbtöne verleihen den Innenräumen eine angenehme Atmosphäre. Das mittlere Bild zeigt die grosse Gemeinschaftsküche in der Clusterwohnung.

rem Gebäude zwei zusätzliche Geschosse realisieren und so eine höhere Ausnutzung erreichen», sagt Marcus Fauster, Präsident der BGH. Einen solchen Bonus erhalten Bauträger in der Stadt Zürich, wenn sie eine grössere zusammenhängende Fläche als einheitliches Projekt überbauen und dabei hohe ökologische, gestalterische und soziale Kriterien erfüllen. Bei der Lerchenhalde gehörte die gemeinsame Durchführung eines Architekturwettbewerbs zu den Bedingungen.

Kühle Räume auch im Sommer

Für die Baugenossenschaft Hagenbrünneli ist es der erste Neubau seit 15 Jahren. Entstanden sind in ihrem Gebäude eine Clusterwohnung mit zehn Wohneinheiten sowie 48 altersgerechte Wohnungen mit eineinhalb, zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern. Im fünften Obergeschoss befindet sich zudem ein Gästezimmer. Alle Wohnungen wurden zwischen Oktober und Dezember 2025 bezogen, verfügen über gut durchdachte Grundrisse und eine eigene Loggia oder einen Balkon. Schlaf-, Wohn-, Koch- und Essbereiche sind mit geschliffenen Anhydritböden, die Küchen mit Edelstahl-Arbeitsplatten und kunstharzbeschichteten, olivgrünen Fronten ausgestattet. «Uns war wichtig, dass der Holzbau auch im Innern der Wohnungen sichtbar ist, zum Beispiel über die massiven Holzdecken oder die Bekleidung der Loggien», sagt Miguel Torres. «Die Materialisierung und die warmen Farbtöne sorgen für eine angenehme Atmosphäre.»

In allen Wohnungen gibt es ein Réduit, eine kontrollierte Lüftung und eine Fussbodenheizung, mit der die Räume im Sommer auch gekühlt werden können (Freecooling). Vordächer, Loggien und horizontale Simse mindern den Einfall des Sonnenlichts in die Wohnungen. Das sei allerdings auch konstruktiv begründet, erklärt Torres. Eine Tiefgarage ist im Haus nicht vorhanden; wer auf einen Parkplatz angewiesen ist, kann je nach Verfügbarkeit in der benachbarten Siedlung Lerchenberg einen mieten. Für Velos und altersgerechte Transportmittel steht ein grosser Abstellraum zur Verfügung. Erdsonden liefern die Energie für Heizung und Warmwasser, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert Strom für die Wärmepumpe und zum Eigenbedarf. Überschüssige Energie wird ins Stromnetz eingespiesen.

Unterbelegung behoben

Über das Resultat sei man sehr erfreut, sagt Fauster. Einerseits hätten etwa zehn Haushalte der BGH-Siedlung Hirschwiese in Zürich-Oerlikon, die in den nächsten Jahren etappenweise erneuert wird (siehe *Wohnen* 2/2026), in der Lerchenhalde eine Ersatzwohnung gefunden. Andererseits seien von der benachbarten Siedlung Lerchenberg weitere 25 Wohnparteien in den Neubau umgezogen. «Zum Teil haben die Mieter:innen während fünfzig Jahren in denselben Wohnungen gelebt», sagt Fauster. Dass sie beim Zügeln nur die Strasse wechseln mussten, sei ihnen da sehr zugekommen. ➔

Baudaten

Bauträgerin

Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Architektur

Fischer Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Baumanagement

Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

Umfang

1 MFH, 48 Wohnungen mit 1½ bis 3½ -Zimmern, 1 Clusterwohnung mit 10 Einheiten, 1 Gästezimmer, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gemeinschaftsdachterrasse, 1 Tennisclubraum, 1 Siedlungscafé

Baukosten (BKP 1-5)

27,2 Mio. CHF total
6427 CHF/m² HNF

Finanzierung

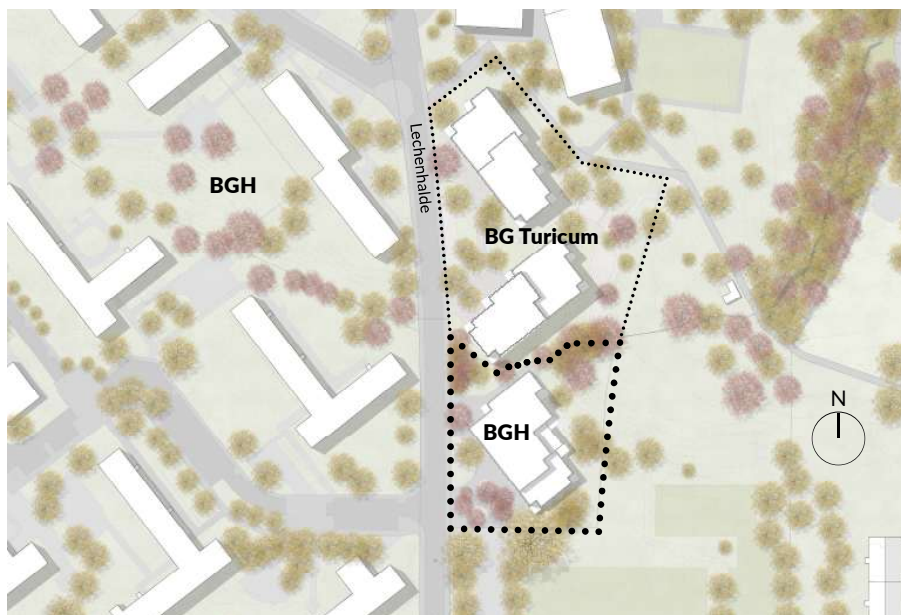
Finanziert über die SGKB, für die Konsolidierung des Baukredits wird eine Anleihe der EGW angestrebt

Mietzinsbeispiele

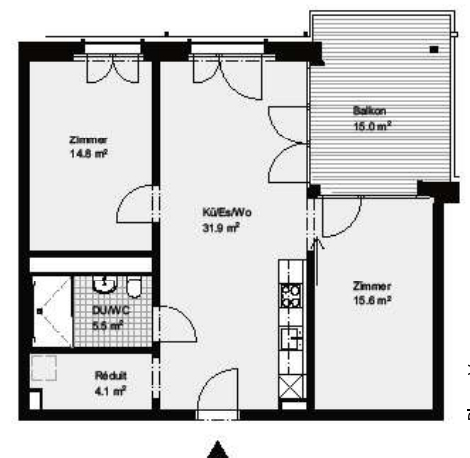
2 ½-Zimmer-Wohnung, 1.OG, 60 m²:
1470 CHF plus 105 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung, 2. OG, 76 m²:
1850 CHF plus 115 CHF NK

Plan: Fischer Architekten



Für das Projekt Lerchenhalde spannte die Hagenbrünneli (BGH) mit der Baugenossenschaft Turicum zusammen. Den Neubau erstellte sie direkt gegenüber ihrer älteren Lerchenberg-Siedlung.



Plan: z/Vg.

Grundriss einer Dreieinhalbzimmerwohnung.

Weil viele Personen von einer grösseren in eine kleine Wohnung gewechselt haben, sind in der Siedlung Lerchenberg wieder Wohnungen für Familien freigeworden. «Es war uns wichtig, dass sich die älteren Mieter:innen diesen Umzug finanziell leisten konnten», sagt Fauster. So kosten die kleineren Wohnungen im Neubau kaum mehr als die älteren Familienwohnungen in der Nachbarssiedlung. Damit Wohnungen dort künftig nicht mehr unterbelegt sind, überarbeitet die BGH derzeit die Belegungsvorschriften. Einige Wohnungen in der Lerchenhalde konnte sie zudem an Personen vergeben, die noch nicht Mitglied bei der Genossenschaft waren.

Runde Fenster zum Treppenhaus

«Beim Bauen ist fast alles rund gelaufen, und nur wenige Mängel sind aufgetreten», erzählt Fauster. Als Wermutstropfen bezeichnet er die Schwierigkeiten bei der Vermietung der Clusterwohnung in der obersten Etage, die direkt über den Lift betreten werden kann. Sie besteht aus acht Einzimmer- und zwei Zweizimmer-einheiten, die alle eine eigene Nasszelle und eine Teeküche haben. Zusätzlich stehen eine geräumige Gemeinschaftsküche und ein ebensolcher Wohnbereich, eine eigene Terrasse und eine eigene Waschküche zur Verfügung. In den privaten Zimmern des Clusters wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt. Grosse runde Fenster, die Bullaugen nachempfunden sind, ermöglichen in den Gängen zudem spannende Ausblicke ins Treppenhaus. Dank den grossen Oblichtern gelangt durch die runden Fenster zusätzlich Licht in die Clusterwohnung.

«Weil gerade ältere Leute häufig unter Einsamkeit leiden, waren wir davon überzeugt, dass die Clusterwohnung einem Bedürfnis entspricht. Aber im Gegensatz zu allen anderen Wohnungen konnten wir sie bis jetzt nicht vermieten», sagt Fauster. Ursprünglich habe man Leute zusammenbringen wollen, die sich in einem Verein konstituieren und das Cluster zusammen mieten. Mehrere Personen hätten zwar ihr Interesse bekundet, nach verschiedenen Gesprächen aber doch nicht zugesagt. Man habe daraufhin verschiedene Anläufe gewagt, Sitzungen abgehalten, Ideen diskutiert und die Clusterwohnung schliesslich auch für Auswärtige geöffnet, aber ohne Erfolg. Und an Student:innen oder andere Leute unter 60 Jahren habe man sie nicht vergeben wollen. Inzwischen sieht es aber danach aus, dass das Cluster in den nächsten Jahren an eine soziale Institution vermietet wird. «Wir mussten mit unseren Erwar-

tungen etwas zurückkrebsen. Vielleicht können wir das Cluster in ein paar Jahren so belegen wie ursprünglich geplant», sagt Fauster. Dass man die Sache jetzt anders angehe als angedacht, sei für die Genossenschaft eine gewisse Entlastung. «So oder so wird das Cluster eine Bereicherung sein für das ganze Haus.»

Auch Tennisclub nutzt Siedlungscafé

Dass sich die älteren Bewohner:innen in der Lerchenhalde wohlfühlen, sich engagieren und integrieren, ist der BGH wichtig. Schon ganz am Anfang hat sich im Haus eine Siedlungskommission gebildet, die Anlässe organisiert. Dafür steht auch ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der über den Eingangsbereich im überhohen, halböffentlichen Erdgeschoss betreten wird. Von diesem Eingangsbereich aus führt eine breite Treppe in die oberen Stockwerke. «Das Treppenhaus ist bewusst grosszügig konzipiert, um Treffpunkte anzubieten und den Mieterinnen und Mietern spontane Begegnungen zu ermöglichen», sagt Architekt Torres. Als Aufenthaltsraum ist es aber nicht gedacht – dafür gibt es den Gemeinschaftsraum, die grosse Dachterrasse im fünften Obergeschoss und ein Café im Erdgeschoss.

Bild: Roger Frei



Das Treppenhaus ist bewusst grosszügig konzipiert, um den Bewohnenden im Alltag spontane Kontakte und Austausch zu ermöglichen.

Das in zarten Pastellfarben gehaltene Café soll ganzjährig geöffnet sein und der ganzen Quartierbevölkerung offen stehen. Über eine Faltwand kann der Tennisclub bei Bedarf einen Teil des Raums für seine Vereinsanlässe abtrennen. ■