

jahresbericht 2023



Darstellung in der «Dringenden Ausstellung für das Recht auf Wohnen» in der Zentralwäscherei Zürich, Bodenpreis pro Quadratmeter (Statistik Stadt Zürich), Foto: Katrin Pfäffli, April 2023

Inhaltsverzeichnis

Vereinszweck, Mitglieder	7
Jahresrechnung 2023	8
Bericht der Revisionsstelle	9
Veranstaltungen 2023	
- zawonet GV	10
- Podium: Boden - Bodenpreise - Bodenpolitik	12
- Besichtigung Weststrasse, Zürich	14
- Umnutzung: Gewerbe/Büro zu Wohnraum	16
Organe	18
Agenda 2024	20
Information, Mitgliedschaft & Impressum	22

Liebe Vereinsmitglieder,
Liebe Unterstützer des zahlbaren Bauens und Wohnens,

Im vergangenen Jahr stand das Thema „Die Bodenfrage“ im Mittelpunkt unserer Aktivitäten und Diskussionen. Dabei haben wir uns intensiv mit verschiedenen Aspekten rund um den Boden und seine Bedeutung für die Gesellschaft auseinandergesetzt.

Wir haben untersucht, wie Boden als knappes Gut gerecht verteilt werden kann, um eine nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Gerechtigkeit zu fördern. Dabei wurden Fragen der Bodenpolitik, der Bodennutzung und der Bodenpreisbildung beleuchtet.

Experten aus verschiedenen Bereichen haben ihre Perspektiven eingebracht, um ein ganzheitliches Verständnis für die Bedeutung der Bodenfrage zu entwickeln. Vorträge, Besichtigungen und Diskussionen haben dazu beigetragen, dieses komplexe Thema aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten und Lösungsansätze aufzuzeigen.

Das Fazit am Ende des Jahres lautete, dass Bodenpreise eine zentrale Stellschraube für bezahlbares Wohnen sind und dass das brandaktuelle Jahresthema „Die Bodenfrage“ ein wichtiger Beitrag war, um das Bewusstsein für die Bedeutung des Bodens als zentrales Element unserer Lebensräume zu schärfen und Impulse für eine nachhaltige und gerechte Bodennutzung zu setzen.

Im diesjährigen Jubiläumsjahr, in dem zawonet sein 10-jähriges Bestehen feiert, werden wir uns weiteren Aspekten und Stellschrauben des zahlbaren Wohnens widmen und freuen uns auf neue Erkenntnisse und Diskussionen.

Daher möchten wir alle Mitglieder und Unterstützer des Vereins zawonet herzlich einladen, an den geplanten Anlässen teilzunehmen und sich aktiv an einem inspirierenden Austausch über die Herausforderungen und Chancen im Bereich zahlbares Wohnen zu beteiligen.

Mit den besten Wünschen für das neue Vereinsjahr

Sebastian El Khouli, Stephanie Gebhard und Monika Sailer
Co-Präsidium zawonet

Vereinszweck

zawonet

- engagiert sich für qualitativ hochstehendes und gleichzeitig kostengünstiges Bauen. Er setzt sich für ganzheitliche, ressourcenschonende und zukunftsorientierte Lösungen ein, die sich auf den gesamten Lebenszyklus einer Baute beziehen.
- vernetzt Baufachleute mit Bauherren, Behörden, Verbänden, Bildungs- und Forschungseinrichtungen usw. Er fördert das Bewusstsein und die Wissensvermittlung für gutes und zahlbares Bauen.
- kann alle Tätigkeiten ausüben, welche der Förderung des Vereinszwecks dienen.
- ist parteipolitisch unabhängig, er kann jedoch politisch aktiv werden, so etwa über die Lancierung von Petitionen, Volksinitiativen, Teilnahme an Vernehmlassungen usw.
- kann sich an Organisationen mit ähnlichen oder ergänzenden Zielsetzungen beteiligen bzw. deren Mitgliedschaft erwerben.

Mitgliederbestand

zawonet hat aktuell 66 Einzel- und Firmenmitglieder. Wollen wir unsere Angebote ausbauen und auch noch breiter bekanntmachen, so sollten wir auch weiterhin neue Mitglieder anwerben. Hierfür bitten wir Sie um Ihre Unterstützung, indem Sie Interessierte am Besten gleich mitnehmen an unsere Veranstaltungen.

Generalversammlung

Die Generalversammlung des Vereins zawonet findet dieses Jahr am Donnerstag, 04.04.2023, 18.00 Uhr im Zollhaus, Raum Flex D, Zollstrasse 121, 8005 Zürich statt. Anschliessend gibt es ein Inputreferat zum Jahresthema 2024: **«10 Jahre zawonet: 5 Stellschrauben für zahlbares Wohnen»**. Wir freuen uns auf euch und auf eine spannende Diskussion!

Jahresrechnung 2023

	Einnahmen CHF	Ausgaben CHF
Kontostand per 01.01.2023	11'502.74	
Mitgliederbeiträge	4'210.00	
Einnahmen Veranstaltungen, Spenden, etc.	414.70	
<hr/>		
Kosten Veranstaltung, Raummieten etc.		-8'027.70
Spesen Vorstand (Abgänge)		-336.20
Übriger Aufwand (Website, Geschenke, Kontospesen)		-1'230.90
<hr/>		
Total	4'624.70	-9'594.80
Verlust		-4'970.10
Kontostand per 31.12.2022	6'632.64	

Bericht der Revisionsstelle

Verein ZAWONET
Zürich

Revisionsbericht

Zuhanden der Generalversammlung vom 4. April 2024

Wir haben die Vereinsrechnung des Jahres 2023 anhand der vorliegenden Belege sowie der Bankauszüge überprüft und können bestätigen, dass sämtliche Buchungen mit den Einträgen der Bank übereinstimmen.

Die Vereinsrechnung schliesst somit im genannten Vereinsjahr nach Einnahmen von total Fr. 4'624.70 und Ausgaben von total Fr. 9'594.80 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 4'970.10 und damit einem Saldostand per 31. 12. 2023 von Fr. 6'632.64 ab.

Wir danken der Kassierin für ihre ausgezeichnete und zuverlässige Arbeit und empfehlen der Generalversammlung, der Abnahme der Jahresrechnung zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Wetzikon, den 22. Februar 2024

Die Revisoren:

Beat Meier



Cláudio Aptunes



zawonet - Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 30.03.2023 in den Räumlichkeiten des neuen, genossenschaftlichen „Zollhauses“ statt und wurde zum ersten Mal, nach dem Wechsel des Co-Präsidiums, von Sebastian El Khouli geleitet und moderiert.

Ordentliche Traktanden der Generalversammlung 2023:

- Protokoll der 9. GV vom 31. März 2022
- Jahresbericht 2022
- Rechnung 2022 / Revisorenbericht - Entlastung des Vorstandes
- Budget 2023
- Agenda 2023
- Varia/ Mitteilungen der Mitglieder

Im Anschluss an die ordentlichen Traktanden referierten Urs Rey, Statistik Stadt Zürich und Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich zu unserem Jahresthema 2023 **„Die Bodenfrage: Nutzen, Handeln und Verwalten“**

Beide Inputreferate unter dem Titel: «Die Boden- und Mietpreisentwicklung vor dem Hintergrund der Wohnpolitik der Stadt Zürich» leisteten einen wertvollen Beitrag und trugen zu einem interessanten und informativen Anlass bei. Die prägnanten Präsentationen gaben wertvolle Einblicke zu unserem Jahresthema sowie einen kraftvollen Vorgeschmack auf die kommenden Anlässe. Wir bedanken uns noch einmal für diese beiden Vorträge an der Generalversammlung von zawonet – die gemeinsame Diskussion im Anschluss war sehr angeregt und engagiert und die GV damit eine gelungene Einstiegsveranstaltung für das Jahresthema 2023.



Die Bodenfrage: Nutzen, Handeln und Verwalten

Podium: Boden - Bodenpreise - Bodenpolitik

Donnerstag, 25. Mai 2023, Caberet Voltaire

An der bereits sechsten Zawonet-Podiumsdiskussion wurde zusammen mit unseren ca. 35 Gästen über das Thema «Boden - Bodenpreise – Bodenpolitik» diskutiert.

Referenten:

- **Philippe Koch:** Professor an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW im Departement Architektur. Schwerpunkt seiner Arbeit sind Stadtforschung, Stadtpolitik und urbane Prozesse.

- **Urs Hausmann:** Langjähriger Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident von Wüest Partner. Seit 2016 selbstständiger Unternehmensberater, Autor, Gastdozent sowie Verwaltungs- und Stiftungsrat

- **Ulrich Kriese:** Landschafts- und Freiraumplaner, Buchautor, Mitglied Geschäftsleitung und Mediensprecher Stiftung Edith Maryon

Moderation: Karin Salm, Journalistin, langjährige Kulturredaktorin Radio SRF2

Organisation: Katrin Pfäffli, Verena Steiner, Sebastian El Khouli, Fred Frohofer, Matthias Hubacher, Vorstand zawonet

Referate:

Philipp Koch: Einführung ins Thema

Boden ist ein unübliches Handelsgut - knapp und nicht vermehrbar, gleichzeitig Lebensgrundlage für alle – wie reagiert der Markt? Steigender Flächenkonsum für Wohnen, Arbeit und Verkehr führen zu einer steten Verknappung und damit zu steigenden Bodenpreisen. Weil grosse Geldmengen eine sichere und rentable Anlagemöglichkeit suchen, verschärft sich die Situation zusätzlich. Welche Instrumente und Massnahmen gibt es zugunsten einer gerechteren Verteilung des Bodens und einer Verlangsamung der (Boden)Preisspirale?

Urs Hausmann: Fünf fokussierte Beobachtungen zum Schweizer Bauland-(Markt) aus ökonomischer Sicht

Das Thema Bodenmarkt ist ein sozialpolitischer Klassiker. Bereits 1920 verfasste Professor Dr. Manuel Saitzew (Uni Zürich) ein Gutachten mit dem Titel «Die Bekämpfung der Wohnungsnot: Gutachten erstattet dem Schweiz. Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus». Trotzdem gibt es noch immer eine schlechte Datenlage zum Thema Bauland und Boden und die Mechanismen zur Bodenpreisbildung sind einem grossen Teil der Bevölkerung unbekannt. Die oftmals als Verursacher identifizierten Pensionskassen spielen im Gegensatz zu den «Privaten» eine kleinere Rolle als angenommen.

Ulrich Kriese: Alternativen zum renditeorientierten Wohnungsbau

Die Stiftung Edith Maryon hat sich zum Ziel gesetzt, Wohn- und Geschäftsliegenschaften dem Spekulationsmarkt zu entziehen und sie für bezahlbares Wohnen und Gewerbe zu erhalten. Die Geschichte und Aktivitäten der Stiftung Edith Maryon stellen einen möglichen Weg dar, um Boden und Immobilien der Spekulation zu entziehen und sie stattdessen dem Gemeinwohl zuzuführen

Die Bodenfrage: Nutzen, Handeln und Verwalten

Besichtigung Weststrasse, Zürich

Besichtigung: Donnerstag, 6. Juli 2023

Führung mit Marcel Ebner, Stadtführer und Urs Rauber, Präsident Quartierverein Wiedikon

Organisation: Verena Steiner, Matthias Hubacher, Vorstand zawonet

Eine Gruppe von gut 30 Interessierten traf sich an der Weststrasse vor dem Gasthaus Zum guten Glück und nahm den Weg stadteinwärts unter die Füsse. Mit Abstechern in Seitenstrassen und Innenhöfe erkundete die Gruppe die Veränderungen an der Weststrasse seit der Schliessung der Transitachse 2010 und ihrer Wiedereröffnung als Quartierstrasse 2012. Seitens der Stadt waren grosse Investitionen getätigt worden, um den Strassenraum aufzuwerten und ein Angebot für den Langsamverkehr zu schaffen. Seither eröffneten im ganzen Gebiet viele Restaurants und Läden und verwandelten die einstige «Pesttangente» in eine attraktive Ausgehmeile für junges Publikum.

Die Grundstücke im Gebiet Weststrasse und die Eigentümerstruktur waren kleinteilig, grosse Investoren fehlen fast ganz. Weder die öffentliche Hand noch gemeinnützige Bauträger verfügen über grösseren Grundbesitz. So sind nach der Transformation bisher nur wenige Neubauten entstanden, dafür werden die Bestandes-Liegenschaften sukzessive erneuert. Die Folgen sind bekannt; mit der Bautätigkeit steigen die Mietpreise und die langjährige Mieterschaft wird aus ihren preisgünstigen Wohnungen verdrängt. In der zawonet-Gruppe wird das Thema «Gentrifizierung» unterschiedlich diskutiert. Für die einen stehen die Verbesserung an Lebensqualität im Vordergrund mit Auswirkung auf das ganze Quartier, während andere den Ver-

drängungsmechanismus beklagen, der mit Gebietsaufwertungen unweigerlich einhergeht.

Eine Botschaft für vergleichbare Situationen kann zawonet deshalb nicht formulieren. Hingegen verweisen wir auf diverse Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Bau und Erhalt von zahlbaren Wohnungen: 2011 fand die Abstimmung über die Drittelsregel für den gemeinnützigen Wohnungsbau statt, die mit grossem Mehr angenommen wurde. 2020 wurde das Limit für die Finanzkompetenz des Stadtrats angehoben, was diesem bei Immobiliengeschäften neue Spielräume eröffnet. Und schliesslich wurde 2021 auch die Mehrwertabschöpfung bei Ein-, Um- und Aufzonungen im Kt. Zürich rechtskräftig.

Der Rundgang endet auf einer Dachterrasse an der Seebahnstrasse mit einem spektakulären Ausblick über die Stadtsilhouette und die benachbarte Überbauung Kalkbreite.



Die Bodenfrage: Nutzen, Handeln und Verwalten

Über den Tellerrand: Die Bodenfrage im internationalen Kontext

Inputreferate und Podiumsdiskussion: Freitag, 17. November 2023,
Kulturpark, Zürich

Referate:

- **Christian Schöningh:** Geschäftsführender Gesellschafter bei „Die Zusammenarbeiter“, Berlin
- **Ricarda Pätzold:** Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik
- **Ivo Balmer:** Soziologe und Mitglied im Grossen Rat des Kantons Basel Stadt

Moderation: Sebastian El Khouli, Vorstand zawonet

Organisation: Sonja Beguin, Stephanie Gebhard, Vorstand zawonet

Die Planung für das abschliessende Event des Jahres blieb bis kurz vor Schluss spannend – in letzter Minute drohte ein Bahnstreik die Anreise der Gäste aus Deutschland zu erschweren, wenn nicht verunmöglichen. Doch um 18:00 konnten wir aufatmen: Christian Schöningh und Ricarda Pätzold aus Berlin wie auch Ivo Balmer aus Basel schafften es pünktlich auf die Bühne in Kulturpark. Ein Publikum von ca. 40 Interessierten hatte nun die Möglichkeit, anhand dreier Kurzreferate Inputs zur Bodenfrage ausserhalb Zürich zu sammeln und dem Status Quo in Zürich gegenüberzustellen.

Angefangen hat Christian Schöningh, der mit seinem Abriss von 7 Projekten, entstanden während 25 Jahren Bautätigkeit, konkrete Beispiele zur Problematik und zum strategischen Umgang mit der Bodenfrage lieferte. Schöningh nimmt oft die Doppelrolle von Architekt und Bauherr an, unter anderem bei diversen Baugruppenprojekten. Er sieht vor allem das Erbbaurecht (oder Baurecht in der CH) als erwiesenes Mittel, um sowohl den Boden der Spekulation zu entziehen wie auch die gemeinnützigen Ziele eines Projektes lang-

fristig unter allen Beteiligten zu verankern. Dank diesem Instrument können beim Projekt Ex Rotaprint in Berlin, zum Beispiel, Flächen für 60 €/m² im Jahr einem breiten Nutzerspektrum (je 1/3 Arbeit, Kunst, Soziales) zur Verfügung gestellt werden, trotz überhitztem Immobilienmarkt.

Zunächst präsentierte Ricarda Pätzold aus wissenschaftlicher Perspektive einen Überblick des landesweit zur Verfügung stehenden „Instrumentenkasten“ gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel – darunter das Vorkaufsrecht, Bodenfonds, Mietendeckel, die Grundsteuer und die Konzeptvergabe, um nur ein paar Werkzeuge zu nennen. Einsatz dieser Strategien variiere stark von einem Bundesland zum nächsten, vor allem auch zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Aufgrund der Politik der letzten Jahrzehnte gäbe es aber über die Grenzen hinweg eine Gemeinsamkeit: eine markante Knappheit an kommunalen Flächen, die es jetzt entgegenzuwirken gilt. Ihr Fazit: um eine nachhaltige Bodenpolitik zu ermöglichen, müssten Involvierte auf allen Ebenen zusammenspannen und es brauche vor allem „einen langen Atem.“

Abgerundet hat die Reihe Ivo Balmer, der die Problematik aus politischer Sicht kommentierte. Das uneingeschränkte Wettrennen um Grundstücke zwischen den Meistbietenden hätte auch in Basel die Bodenpreise in den letzten 15 Jahren rasant in die Höhe getrieben. Ausserdem überstieg 2021 der Anteil Grundstücke in Besitz von Immobilienkonzernen erstmals denjenigen von natürlichen Personen. Diesen Tendenzen und ihren Auswirkungen versuche er als Schlüsselfigur in der Mieterinnenbewegung mit den Initiativen „Ja zum ECHTEN Wohnschutz“ (2018) und „Basel baut Zukunft“ (2020) entgegenzusteuern. In der anschliessenden Diskussionsrunde platzierte er die möglicherweise brisanteste These des Abends: Würde es gewissen Immobilienkonzernen mit der Umsetzung der Initiativen zu ungemütlich um zu Bauen, so wäre das kein Problem sondern Teil der Lösung – die Bodenpreise würden sich langsam normalisieren und die „Richtigen“ kämen dann endlich zum Zug beim Grundstückskauf.

Organe

zawonet Vorstand 2023

Co-Präsidium:

Sebastian El Khouli

Bob Gysin+Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

Ausstellungsstrasse 24 | 8021 Zürich

s.elkhouli@bgp.ch | G 044 278 40 40

Stephanie Gebhard

Gebhard / Hoffmann Architektur GmbH, SIA

Seebahnstrasse 109, 8003 Zürich

sg@gh-architektur.ch, 078 953 93 20

Monika Sailer

Malojaweg 3, 8048 Zürich

monikasailer@gmx.net, 078 827 20 77

Aktuar:

Fred Frohofer

Kalkbreitestrasse 6, 8003 Zürich

fred@frohofer.ch, 079 648 18 68

Delegat. Echoraum Wohnen: Katrin Pfäffli

Architekturbüro K. Pfäffli, dipl. Arch. ETH/SIA

Schaffhauserstrasse 21, 8006 Zürich

pfaeffli@preisigpfaeffli.ch, G 043 255 15 31

Kasse/Mitgliederbetreuung: Verena Steiner

Martastrasse 122, 8003 Zürich

v.steiner@vaust.ch, 043 333 11 87

Vernetzung/Anlässe:

Mark Frey

Leimbachstrasse 223, 8041 Zürich
markfrey@gmx.net, 076 507 67 17

Matthias Hubacher

Friedhofstrasse 4, 8932 Mettmenstetten
info@matthiashubacher.ch, 076 576 31 61

Kommunikation/Anlässe:

Sonja Beguin

Oberdorfstrasse 20, 8001 Zürich
mail@sonjabeguin.ch, 078 729 54 32

zawonet Revisionsstelle

Beat Meier

Büro für Architektur
Bahnhofstr. 134, 8620 Wetzikon
info@beatmeier-arch.ch, G 044 931 20 10

Cláudio Antunes

Triemlistrasse 29, 8047 Zürich
info@claudioantunes.ch, 076 461 56 99

agenda 2024 - 10 jahre zawonet: 5 Stellschrauben für zahlbares Wohnen

zawonet GV

Do. 4. April zawonet Generalversammlung mit Vortrag
18 Uhr *Formeller Teil der GV*
18.30 Uhr *Kurzreferate «Zahlbar Wohnen am Beispiel Guggach-
Areal - Strategien zum kostengünstigen Bauen in der
Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach»
von Mira Porstmann und Tanja Reimer*
Treffpunkt: Zollhaus, Flex D, Zollstrasse 121, 8005 Zürich

zawonet Veranstaltungen

Do. 23. Mai Ersatz und Sanierung Kolonie 1+3 Zürich Wiedikon
Do. 20. Juni Besichtigung Holliger, Bern
Do. 26. Sept. Besichtigung Zwhatt-Areal, Regensdorf
Do. 07. Nov. Podium: „5 Stellschrauben für zahlbares Wohnen“

Weitere Informationen: www.zawonet.ch: „agenda 2024“

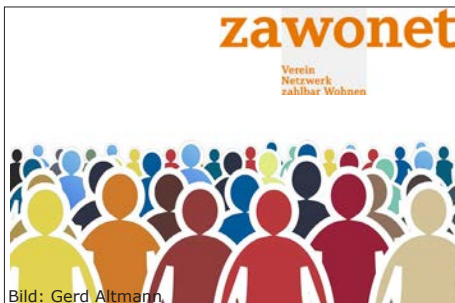
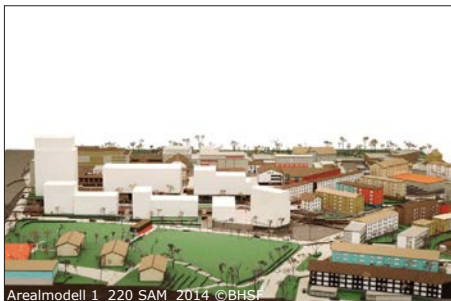


Bild: Gerd Altmann



Bild: Roger Frei



Arealmodell 1_220 SAM_2014 ©BHS



Quelle: YOS Visualisierungen, Zürich/Tokyo

Information, Mitgliedschaft und Impressum

Matthias Hubacher gab im Rahmen der Vorstandssitzung vom 02.10.2023 seinen Rücktritt aus dem Vorstand offiziell bekannt.

Matthias hat eine herausragende Rolle als Mit-initiator und Gründungsmitglied unseres Vereins gespielt. Sein unermüdlicher Einsatz und seine ständige Bereitschaft haben maßgeblich dazu beigetragen, den Verein aufzubauen und ihm eine solide Grundlage zu geben. Als ehemaliger Co-Präsident hat er nicht nur Führung gezeigt, sondern auch sein umfangreiches Netzwerk an Fachleuten und seine breiten Kenntnisse erfolgreich genutzt, um unsere Anliegen und Ziele zu thematisieren. Durch sein Engagement haben wir wichtige Diskussionen angestoßen und stets relevante Themen aufgegriffen. Für seine Arbeit und seinen Beitrag möchten wir ihm ein großes Dankeschön aussprechen. Ohne sein Wirken wäre unser Verein nicht dort, wo er heute steht.



Darüber hinaus möchten wir Matthias alles Gute für seine Zukunft wünschen. Wir hoffen sehr, dass wir auch weiterhin in engem Kontakt bleiben können und dass er unsere Veranstaltungen weiterhin besuchen wird. Sein Input und seine Präsenz sind für uns von grossem Wert, und wir würden uns freuen, ihn auch in Zukunft bei unseren Anlässen begrüßen zu dürfen. Nochmals vielen Dank, Matthias, und alles Gute für alles, was noch kommen mag!

Mitgliedschaft

Möchten Sie zawonet beitreten oder in anderer Form unterstützen?
Näheres unter zawonet.ch unter dem Menüpunkt *Anmeldung*.

Vereinsbeiträge:

- Einzelmitgliedschaft: CHF 50.-/Jahr
- Kollektivmitgliedschaft: CHF 200.-/Jahr
- Studierende/Auszubildende: CHF 20.-/Jahr

Zahlungsverbindung:

Postkonto 80-151-4

IBAN CH31 0070 0110 0049 0369 4

Internet und e-mail

www.zawonet.ch

info@zawonet.ch

Impressum

Texte/Bilder: beteiligte Architekturbüros, Referenten sowie
Vorstand zawonet.

Redaktion: Stephanie Gebhard

