

jahresbericht 2019



Inhaltsverzeichnis

Vereinszweck, Mitglieder	5
Jahresrechnung 2019	6
Bericht der Revisionsstelle	7
Veranstaltungen 2019	
- Podium: Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte	8
- Wohnen und Arbeiten am Vulkanplatz, Zürich	10
- Einzigartiges Mehrfamilienhaus in Lenzburg	14
- Ersatzneubau Letzigraben, Zürich	16
- Workshop „Umbauen im bewohnten Zustand“	18
Agenda 2020	21
Organe	22
Mitgliedschaft & Impressum	24

Liebe Vereinsmitglieder,
Liebe Interessierte am zahlbar Bauen und Wohnen

Das Jahr 2019 nahmen wir zum Anlass, unter anderem das aktuelle Thema «Zahlbar wohnen dank Modulbauweise» vertieft zu betrachten. Die nahgelegenen Besichtigungen am Vulkanplatz sowie die Exkursion nach Lenzburg boten viele spannende Einblicke auf das, was zu diesem Thema bereits geleistet und erdacht worden ist.

Beim anschliessenden Apero wurde das gesehene jeweils in gewohnter Weise diskutiert und nochmals in geselliger Runde vertieft - ein Rahmen, der in seiner Art aktuell nur noch schwer zu realisieren ist.

Das Corona Virus hat auch die Agenda des zawonet ordentlich durcheinandergewirbelt, was nicht zuletzt auch den verspäteten Jahresbericht 2019 erklärt. Für viele von uns war, oder ist die eigene Wohnung seitdem nicht mehr nur Zuhause und Rückzugsort, sondern auch ein Ort zum Arbeiten sowie des beruflichen Austausches.

Wir hoffen, dass wir hinsichtlich des Austausches bald in einen uns gewohnten Rahmen zurückfinden können, sind jedoch aber auch gespannt, inwieweit die vorherrschenden Restriktionen Einfluss auf das Wohnen und Arbeiten der Zukunft haben werden.

Für das neue Vereinsjahr wünschen wir allen Mitgliedern und deren Familien beste Gesundheit und einen optimistischen Ausblick in die Zukunft.

Matthias Hubacher und Stephanie Gebhard
Co-Präsidium zawonet

Vereinszweck

zawonet

- engagiert sich für qualitativ hochstehendes und gleichzeitig kostengünstiges Bauen. Er setzt sich für ganzheitliche, res sourcenschonende 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 61 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 Pandemie-bedingt leider nur in schriftlicher Form statt. Wir haben ausserdem beschlossen, auf einen Postversand der Unterlagen zu verzichten. Wir bitten Euch, Eure Stimmen zu den Traktanden via Mail oder schriftlich bis zum angegebenen Zeitpunkt abzugeben, und hoffen auf Eure rege Beteiligung!

Jahresrechnung 2019

	Einnahmen CHF	Ausgaben CHF
Kontostand per 1.1.2019	3'902.52	
Mitgliederbeiträge	4'270.00	
Einnahmen Veranstaltungen, Spenden, Div.	220.00	
<hr/>		
Spesen Vorstand		543.00
Kosten Veranstaltung, Raummieten		3'332.45
Übriger Aufwand (Website, ZKB Kosten)		547.50
<hr/>		
Total	8'392.52	4'422.95
Kontostand per 31.12.2019		3'969.57

Bericht der Revisionsstelle

Verein ZAWONET
Zürich

Revisionsbericht

Zuhanden der Generalversammlung vom 26. November 2020

Ich habe die Vereinsrechnung des Jahres 2019 anhand der vorliegenden Belege sowie des Auszugs der Bank überprüft und kann bestätigen, dass sämtliche Buchungen mit den Einträgen der Bank übereinstimmen.

Die Vereinsrechnung schliesst somit im sechsten Vereinsjahr nach Einnahmen von total Fr. 4'490.00 und Ausgaben von total Fr. 4'422.95 mit einem Einnahmenüberschuss von Fr. 67.05 und damit einem Saldostand per 31. 12. 2019 von Fr. 3'969.57 ab.

Ich danke dem Kassier für die geleistete Arbeit und empfehle der Generalversammlung, der Abnahme der Jahresrechnung zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Zürich, den 24. Oktober 2020

Der Revisor:

Cláudio Antunes



„Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte“ **zawonet Podium im Cabaret Voltaire**

Referate und Diskussion:
Donnerstag, 24. Januar 2019

Referate:

- Christian Portmann, Dr. iur., Entwicklungsberater/Präsident Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Corinna Heye, Dr. sc. nat., Geschäftsführerin Raumdaten GmbH, Sozialgeographin
- Mark Frey, Architekt ETH, Berater nachhaltiges Bauen und Mitverfasser der FHNW-Studie „Wohnungen im Spannungsfeld zwischen Nutzungsdichte und Nutzungsflexibilität“

Moderation: Karin Salm, Journalistin

Organisation: Marc Frey/Christian Portmann/Sebastian El Khouli,
Vorstand zawonet

An der fünften zawonet-Podiumsveranstaltung stand der Pro-Kopf-Flächenverbrauch als wichtiger Einflussfaktor für bezahlbares Wohnen im Zentrum. Eine Einführung ins Thema gefolgt von drei Inputreferaten aus den Bereichen Mietrecht, Soziologie und Architektur führte im Saal anhand der vorgeschlagenen Lösungsansätze zu einer lebhaften Diskussion.

Inputreferate

1) Christian Portmann: „Rechtsordentliche Einführung“

Die Bundesverfassung verlangt im Art. 75 Raumplanung eine „hausälterische Nutzung des Bodens“; Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung eine Verbilligung der Wohnkosten. Die kantonale Wohnraumförderung regelt für Zinsvergünstigungen das Verhält-

nis von Zimmerzahl zur Bewohnerzahl. Die Mindestbelegung ist im Wohnbauförderungsrecht zwingend und beim gemeinnützigen Wohnungsbau selbstreguliert.

2) Corinna Heye: „Soziokulturelle Lösungsansätze“

Die zunehmende Individualisierung und die demographische Alterung erfordern mehr kleinere Wohnungen (in Bezug auf die Zimmerzahl und Wohnfläche). Inadäquater Wohnungsneubau seit 1990: Grosszügige Grundrisse mit 4 und mehr Zimmern. Paradox: Je länger man in einer Wohnung wohnt, desto günstiger wird sie. Neubauten führen zu einer baulichen Verdichtung, nicht aber zu einer höheren Bevölkerungsdichte!

3) Mark Frey: “Architektonische Lösungsansätze”

Der Schweizer Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch hat innerhalb einer Generation um rund 18% zugenommen, Einpersonenhaushalte beanspruchen im Durchschnitt rund 79m² und Mehrpersonenhaushalte 39m². Die grössten Potentiale zur Erhöhung der Nutzungsdichte liegen bei einem suffizienten Raumprogramm, einem ausgewogenen Wohnungsmix, einer Optimierung der Erschliessung und nicht zuletzt in der Konzeption neuer Wohnformen.

Erkenntnisse und Fragen aus der Podiumsdiskussion

Einpersonenhaushalte fallen bei einer älter werdenden Bevölkerung zunehmend ins Gewicht. Wohnbaugenossenschaften können durch Vermietungsrichtlinien sowie mit einem breiten Wohnungsmix zur Verbesserung beitragen. Bei Neubauten liegen die grössten Hebel bei der Bestellung, der Erschliessungstypologie und Grundrissoptimierung. Wie können Anreize für Umzüge in kleinere Wohnungen geschaffen werden?

„Zahlbar wohnen dank Modulbauweise?“

Wohnen und Arbeiten am Vulkanplatz

Besichtigung: Donnerstag, 11. April 2019

mit den Architekten des Fogo Areals Nikolaus Hamburger, HDPF

Sebastian Hoffmann, hoffmannfontana architekten

sowie der Bauherrenvertreterin Julika Kotai, Stiftung Einfach Wohnen, Zürich

Organisation: Anne-Lise Diserens/Christoph Franz, Vorstand zawonet

Zur Absicht, Bauten in Modulbauweise auf unser Hauptkriterium des zahlbaren Wohnens kritisch zu begutachten, bildete die Exkursion zu den jüngst entstandenen Modulbausiedlungen am Vulkanplatz in Zürich-Altstetten den Auftakt.

Das FOGO-Areal ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stitung Einfach Wohnen (SEW), dem Jugendwohnnetz (Juwo) und der Asylorganisation Zürich (AOZ), das in den Jahren 2017 / 18 realisiert wurde. Trotz konsequenter Anwendung der Holzmodulbauweise auf dem ganzen Gelände ist der architektonische Umgang mit dem Thema Modulbau zwischen westlicher und östlicher Bebauung augenfällig. Während der westliche Bereich eine gewisse Strenge oder ruhige Bescheidenheit vermittelt, ist der östliche Bereich geprägt von einem lebendigen, virtuosen Spiel mit locker angeordneten, farbigen Modulen geprägt.

Die westliche Siedlung besteht aus einer Hofbebauung mit insgesamt 33 Wohnungen für Jugendliche und Asylsuchende. Die Führung von Nikolaus Hamburger von HDPF Architekten durch den von Modulbauten geschützten Hof und einen Teil der noch nicht bezogenen Wohnungen ermöglichten uns einen Einblick in die Siedlung und die Hintergründe der Entstehung. Die hochwertigen Holzmodule erfüllen

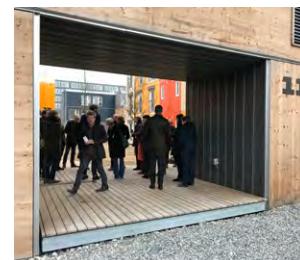
die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft und sind als Provisorien auf eine Lebensdauer von 40 Jahren ausgelegt. Ein grosser Kostendruck und hohe Lärmschutzanforderungen führten zu teilweise schmerzhaften Einsparungen und Vereinfachungen, was z.B. an den ursprünglich grösser geplanten Fenstern erkennbar ist.

... Fortsetzung auf Seite 12



Der östliche Bereich besteht zum Teil aus wiederverwendeten Modulen, die früher auf dem Hunzikerareal standen und heute wieder von Asylsuchenden bewohnt werden. Dazu wurde mit neuen Modulen eine Mantelnutzung mit Ateliers und Kleingewerbe realisiert, die gleichzeitig einen gewissen Lärmschutz für die innenliegenden Wohnmodule bietet und sich belebend auf die Siedlung auswirkt. Corinne Widmer von der AOZ und Sebastian Hoffmann von hoffmann-fontana architekten führten uns durch die Anlage. Die Siedlung ist bewusst nicht fertig gebaut ist und räumt den Nutzenden dadurch mehr Gestaltungsspielräume ein. Im Gegensatz zur westlichen Hofbebauung konnte hier von einigen behördlichen Vereinfachungen profitiert werden: sowohl auf Nebenräume, als auch auf eine Lifterschliessung durfte verzichtet werden. Die Umgebungsgestaltung wurde gespendet.

Unserem Kernanliegen des zahlbaren Wohnens werden die Modulbauten am Vulkanplatz gerecht: die moderaten Mieten bewegen sich im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Ob es sich bei der Modulbauweise selbst aber um eine günstige Bauweise handelt, wird nach diesen Führungen kritisch beurteilt. Die Erstellungskosten der westlichen Siedlung sind mit einem Preis von CHF 3'750.— / m² HNF nicht gerade günstig, was u.U. auch in der Verdopplung von innenliegenden Wänden und Decken begründet ist. Zudem wirkt sich die kurze Lebensdauer von nur 40 Jahren in ökologischer Hinsicht negativ aus.



„Zahlbar Wohnen dank Modulbauweise?“ **Einzigartiges Mehrfamilienhaus in Lenzburg**

Besichtigung: Donnerstag, 09. Mai 2019
mit Felix Schwarz, Renggli AG und Simon Haus, AXA Leben AG

Organisation: Anne-Lise Diserens, Vorstand zawonet

In Lenzburg entstand das erste Haus, das aus vorgefertigten Raummodulen aus Holz und einem Stahltragwerk besteht. Und das in Minergie A-Standard. Danke der neuen Bauweise kann bis zu acht Stockwerke gebaut werden. Das Wohnhaus mit 20 Wohnungen ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes der Holzbau firma Renggli AG aus Schötz, der Bauherrin AXA Leben AG und der Berner Fachhochschule BFH. Diese Akteure meinen, dass die Kosten pro Wohnung so in Zukunft deutlich gesenkt werden können, was sich schliesslich positiv auf den Mietzins niederschlägt.

Beeindruckt hat die teilnehmenden die effiziente Bauweise aus den vorgefertigten Raummodulen. Kostengünstig werden die Wohnungen erst, wenn mehrere Bauten in dieser Bauweise durchgeführt werden können. Der Bau in Lenzburg ist ein Pilotprojekt. Ob die Modulbauweise tatsächlich zum kostengünstigen Bauen beiträgt, hat dieser Bau (noch) nicht bewiesen.



„Kostengünstiger Ersatzneubau?“

Wohnsiedlung Letzigraben

Besichtigung: Donnerstag, 29. August 2019

mit Christian Zopfi, Geschäftsführer Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

Organisation: Christian Portmann/Stephanie Gebhard, Vorstand
zawonet

Am Rande des Quartiers Sihlfeld liegen gut erschlossen die drei Ersatzneubauten der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) und die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben (SGWL), welche wir durch die kundige Begleitung von Christian Zopfi und Thomas von Ballmoos besichtigen durften.

Besonders beeindruckt hat die Teilnehmer die gelungene Einbettung der drei grossen, sieben- und achtgeschossigen Wohnhäuser in das «Heiligfeld» mit seinem Park. Es entstand ein attraktiver Aussenraum mit vielen Durchblicken und grosszügigen Raumtaschen mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten.

Die 98 neuen Wohnungen (eine Erhöhung der Wohnfläche um ca. 75%) sind merheitlich dreiseitig ausgerichtet und schaffen spannungsvolle Durchblicke und ebenfalls eine facettenreiche Weitsicht. Einfache aber wertige Materialien überzeugen in den Wohnungen und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Halböffentliche Nutzungen sowie die Geschäftsstelle der SGE sind im Erdgeschoss angesiedelt und bespielen dadurch die „öffentliche Zone“

Zur Überraschung vieler wurde die Siedlung mit dem Minergie-P-Eco

Standard zertifiziert. Durch die relativ grosse Gebäudeabwicklung und den allseitig hohen Fensteranteil schien das auf den ersten Blick nicht unbedingt gewährleistet. Diese und weitere Erkenntnisse konnten allerdings beim anschliessendem Apéro in der Brasserie Nestor noch intensiv diskutiert werden.



„Wann ist es sinnvoll, wann nicht?“

zawonet workshop: Bauen im bewohnten Zustand

Moderiertes Gespräch bzw. Erfahrungsaustausch:

Donnerstag, 24. Oktober 2019 im ZAZ Bellerive

Organisation: Sebastian El Khouli/Matthias Hubacher, Vorstand

zawonet

Was ist die «richtige» Lösung bei Sanierungen von Mehrfamilienhäusern:

Sanierung im bewohnten Zustand, oder Leerräumung und Sanierung im unbewohnten Zustand?

Was führt zum Entscheid:

Welches sind die Entscheidungsgrundlagen? Wer trägt zum Entscheid bei? Was ist der Beitrag zum zahlbaren Bauen bzw. Wohnen?

Folgende Fachleute haben ihre persönlichen Erfahrungen in der konkreten Umsetzung präsentiert und ihre daraus folgenden Meinungen eingebracht:

Investor/innen:

Silvia Salvador, SC4S Partner, Zürich

Jürg Steiner, Geschäftsleiter Stiftung PWG, Zürich

Architekt/innen:

Veronika Harder, Harder Haas Architekten, Zürich

Kaspar Fahrländer, Fahrländer Scherrer Architekten, Zürich

Andreas Meisser, arc Architekten, Zürich

Kurzfazit der hochinteressanten, unterschiedlichen Referate: Es gibt keine Rezeptlösung «für alle Fälle». Je nach Eingriffstiefe ist eine Sa-

nierung im bewohnten Zustand sinnvoll und zahlbar oder nicht. Die Investoren verhalten sich unterschiedlich: Privateigentümer neigen zu Leerräumung und Sanierung im unbewohnten Zustand, für Genossenschaften kommen praktisch nur Sanierungen im bewohnten Zustand in Frage. Die Meinung der Architekt/innen wird oft nicht gefragt.

Sind ausser den Küchen und Bädern alle Zimmer einer Wohnung von der Sanierung betroffen, so ist eine Sanierung im bewohnten Zustand nur mit grossem Aufwand machbar, der sich auch in den Baukosten niederschlägt. Die Bauleitung ist wesentlich anspruchsvoller, gute Informationen der Mieter sind unabdingbar. Mit einer sehr guten, vorausschauenden Planung kann eine Sanierung im bewohnten Zustand aber durchaus Erfolg versprechen, besonders bei geringeren Eingriffen und bei grösseren Objekten. Die Stiftung PWG hat eine eigene Entscheidungsmatrix für den Grundentscheid bewohnt/unbewohnt entwickelt.

... Fortsetzung auf Seite 20



Die Baukosten für Umbauten im bewohnten Zustand sind in der Regel höher als bei entmieteten Wohnungen auf Grund der höheren Anforderungen an Planung und Bauleitung. Zudem müssen häufig Provisorien mit geplant werden, die die Bewohnbarkeit während des Umbaus sicherstellen.

Gründe für den Entscheid sind deswegen häufig eher von den Mietern bzw. Vermietern abhängig – Genossenschaften haben meistens gar keine Möglichkeit, ihre Genossenschaftler während einer Sanierung umzuplatzieren, während Privateigentümer oder Institutionelle häufig daran interessiert sind, möglichst grosse Wertsteigerungen und damit einhergehende Mieterhöhungen realisieren zu können.



Sihlweid Leimbach, Harder Haas Architekten

Agenda 2020 - Verschiebung der Anlässe

Alle geplanten Führungen, die Generalversammlung und das Podium im Cabaret Voltaire mussten aufgrund der Pandemie-Situation im Frühling 2020 verschoben werden. Nun hat uns die „Normalität“ wieder und wir bieten sie mit verschobenen Daten - dachten wir! Dann kam der Herbst mit neuen Restriktionen...

zawonet Besichtigungen

Do. 20 Aug. Haus Krokodil Winterthur

Do. 29. Okt. Alterssiedlung Helen Keller - **ABGESAGT**-

zawonet KOMPAKT im Caberet Voltaire

Do. 26 Nov. zawonet Generalversammlung - **PER MAIL** -

und zawonet PODIUM: Wohnen im Alter - **ABGESAGT**-

Weitere Informationen: www.zawonet.ch: „agenda 2020“



Organe

zawonet Vorstand 2019

- Co-Präsident: **Matthias Hubacher**
Friedhofstrasse 4 | 8932 Mettmenstetten
info@matthiashubacher.ch | 076 576 31 61
- Co-Präsidentin: **Stephanie Gebhard**
STUDIO JES GmbH, SIA
Rüdigerstrasse 10 | 8045 Zürich
sg@studio-jes.ch | G 044 552 66 44
- Aktuarin/Anlässe: **Verena Steiner**
Architektur und Planung
Brauerstrasse 51 | 8004 Zürich
v.steiner@vaust.ch | G 044 242 71 72
- Stv. Aktuar/Anlässe: **Christoph Franz**
team 4 architekten ETH/SIA AG
Nordstr. 110 | 8037 Zürich
franz@team4.ch | G 044 360 40 52
- Kassier: **Balz Amrein**
Balz Amrein / Architektur / Brückenbau
Hardturmstr. 169, 8005 Zürich
mail@balzamrein.ch | G 043 960 36 41
- Kommunikation: **Paul Bissegger**
Bissegger Architekten
Merkurstrasse 83 | 8032 Zürich
paul@bissegger.org | G 044 251 44 63

Anlässe:

Anne-Lise Diserens

dipl. Architektin ETH /architektour
Hohenklingenstrasse 8 | 8049 Zürich
a.diserens@swissonline.ch | G 044 341 30 85

Sebastian El Khouli

Bob Gysin+Partner BGP Architekten ETH SIA BSA
Ausstellungsstrasse 24 | 8021 Zürich
s.elkhouli@bgp.ch | G 044 278 40 40

Marc Frey

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

Christian Portmann

CONPORT AG – Beratung + Management
Förrlibuckstrasse 30 | 8005 Zürich
portmann@conport.ch | G 043 818 24 00

zwonet 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

Mitgliedschaft - Impressum

Mitgliedschaft

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

Vereinsbeiträge:

- Einzelmitgliedschaft: CHF 50.-/Jahr
- Kollektivmitgliedschaft: CHF 200.-/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