

# Jahresbericht 2015

zawonet

Verein Netzwerk zahlbar wohnen

Liebe Vereinsmitglieder und Interessierte am zahlbar Bauen und Wohnen,

Wir blicken auf ein erkenntnisreiches zweites Jahr zawonet zurück, in dem wir unsere Tätigkeiten fortsetzen und vertiefen konnten.

## Referat «Design to cost» an der GV

Den Auftakt machte der Architekt **Valentin Loewensberg** an unserer GV vom 24. März 2015 mit dem spannenden Referat «Design to cost». Er berichtete über die Entwicklung eines kostengünstigen Neubaus des Mehrfamilienhauses Claridapark 4 in Wald ZH mit 20 Mietwohnungen. Bestimmende Vorgabe für ein preisgünstiges Vorhaben, war der lokale Wohnungsmarkt mit einem vergleichsweise tiefen Mietzinsniveau.



Der Architekt setzte mit seiner **Kostenstrategie** bei der Geometrie und Baustruktur an: Elemente, ohne entscheidende Bedeutung für die architektonische Qualität, wurden konsequent auf das Minimum reduziert, z.B. bei Liftanlagen oder Leitungsschächten oder dem auf Decken und Wohnungstrennwände beschränkten Einsatz von Beton.



Valentin Loewensberg betonte, es sei auf räumlicher Grosszügigkeit zu beharren, da diese für die Baukosten nicht massgebend sind. Auch wir von zawonet sind der Ansicht, dass eine intensive, konzeptionell sorgfältige Planungs- und Entwurfsarbeit eine zentrale Voraussetzung ist für günstiges Bauen.

## Altbausanierung Apollostrasse 3, Zürich

**Matthias Hubacher**, Architekt, zeigte an der Führung vom 27. März zum Thema Umbau/Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1911 in Zürich-Hottingen ein schönes Beispiel einer massvollen Altbausanierung. Trotz behutsamen Eingriffen bei den Grundrissen entstanden sechs hochwertige Wohnungen unterschiedlicher Grösse und zwei Ladenlokale im Erdgeschoss zu für den Kreis 7 absolut vertretbaren Mietzinsen von 312 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr.



## Kostenstrategie

- Reduktion der Eingriffstiefe
- Verzicht auf erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen



### Neubausiedlung Etzbergpark, Winterthur

Quasi in Fortsetzung des an der an unser Podiumsveranstaltung vom 20. November 2014 gehaltenen Referats von Architekt **Beat Rothen** zum günstigen Bauen, konnte sich eine stattliche Anzahl von Fachleuten und Bauherren vor Ort vom Ergebnis überzeugen. Die 2015 fertig gestellte Neubausiedlung Etzbergpark in Winterthur-Seen befindet sich auf dem ehemaligen Tanklager-Areal der ED. Kübler & Co. AG.

Fünf, entlang der Bahnlinie linear aufgereichte, in Länge und Tiefe jedoch variierende Baukörper mit 191 Wohnungen in vier verschiedenen Grundtypen sowie einem Gewerbeanteil von 20% bieten eine sehr grosse Wohnungsvielfalt.



### Kostenstrategie

Dass die Mietzinsen mit 210-250 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr trotz guter Ausstattung absolut im Rahmen bleiben, hing v.a. von der Grösse des Bauvorhabens, den grossen, kompakten Baukörpern sowie einer durchgehenden, sehr einfach gehaltenen Tragkonstruktion ab. Aufgrund des Einbezugs der aufgrund der früheren Nutzung als Tanklager vorbestehenden Ölwanne resultierte eine etwas überdimensionierte und dennoch kostengünstige Tiefgarage, in der übrigens neben 183 Autos auch 515 Velos Platz finden.



### Wohnhaus im Kulturpark, Zürich-West

Das Wohngebäude mit 54 Mietwohnungen ist Teil der Gesamtüberbauung «Kulturpark». Mit dem Mix von 1.5 - 6.5-Zimmer-Wohnungen und Gewerbeobjekten mit rund 650 m<sup>2</sup> wird ein familiengerechtes, generationenübergreifendes, gemeinschaftliches, urbanes Wohnen angestrebt. Die Bewohner und Bewohnerinnen suchen den Kontakt untereinander und tragen mit ihrem Wissen und ihren Aktivitäten zum Kulturpark als nachhaltiger Lebensraum bei >[www.kulturpark.ch](http://www.kulturpark.ch).

Da es sich bei dieser Wohnüberbauung um einen Bauherr handelt, der nicht im herkömmlichen Sinn renditeorientiert vorgeht und auf eine maximale Wertschöpfung des Landpreises verzichtet können günstigere Wohnungen angeboten werden, als es der Ortsüblichkeit entspricht. Zudem wurde beim Bau mit einem kompakten Baukörper auf eine ressourcenbewusste Bauweise geachtet.

Dementsprechend fielen die Mietpreise mit einer Bandbreite, je nach Lage und Grösse der Wohnung, von 220 - 312 Fr./m<sup>2</sup>/Jahr verhältnismässig moderat aus.





### Hunzikerareal in Leutschenbach

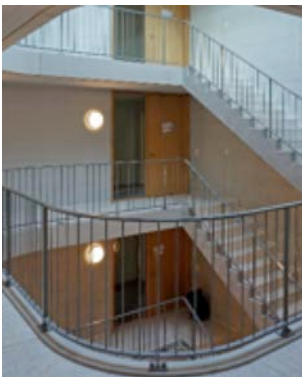
Am 22. Mai führte **Andreas Hofer**, Architekt und Geschäftsleitungsmitglied der Baugenossenschaft mehr als wohnen durch das nahezu fertig gebaute Hunziker Areal. Die 2007 neu gegründete Genossenschaft versteht sich als Innovationslabor für den gemeinnützigen Wohnungsbau. In der Planung, im Umgang mit Materialien, Gebäude- und Wohnkonzepten suchte sie neue Wege. Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist Teil des Programmes und hat da und dort zu Kompromissen, aber auch zu überraschenden Ansätzen geführt. Dieses Grossprojekt umfasste 13 Wohn- und Gewerbehäuser mit 370 Wohnungen, ausgerichtet auf eine sehr grosse Vielfalt an Haushaltstypen und -grössen. Es wurde ganz besonders auf eine moderate, ressourcenbewusste Bauweise geachtet.



#### Kostenstrategie:

- grosse Volumen, grosse Gebäudetiefe
- Minimierung der unterirdischen Flächen (drei Gebäude sind nicht unterkellert)
- Ausbaustandards (Oberflächen, Küche/Bad)
- Low-Tech (einfache, robuste Lösungen) für tiefe Betriebskosten

Anmerkung: Mit einer autoarmen Siedlung kann namentlich auf kostspielige und raumintensive Parkierungsanlagen im Untergrund verzichtet werden!



### Podium vom 26. November - Rezepte II

Wie schon im Vorjahr, führte **Judit Solt**, Chefredaktorin tec21, durch das zawonet-Podium im Cabaret Voltaire. **Andreas Binkert** (Partner bei Nüesch Development AG) sowie **Urs Primas** (Schneider Studer Primas Architekten) erläuterten je ihre Strategien für das Erstellen von kostengünstigem Wohnraum anhand zweier Grossprojekte, nämlich «Greencity» (Andreas Binkert) auf dem Manegg-Areal in Zürich-Leimbach sowie dem Zwicky-Areal in Dübendorf (Urs Primas). Zwei Projekte mit vielen Gemeinsamkeiten:

- suboptimale Lage am Stadtrand
- Lärmbelastung durch Bahn und Strasse
- hoher fixer Anteil an gemeinnützigen Wohnungen
- Grösse und hohe bauliche Dichte.

Eine ganz zentrale Bedeutung kommt dabei der baulichen Dichte, dem Schutz vor Lärmemissionen (Bahn und Strasse) aber auch der geschickten, zweckmässigen Erschliessung zu. Bei deklarierten jährlichen Quadratmeter-Kosten von 250.— (Greencity) bzw. 230.— (Zwicky Süd) scheint dieses Ziel erreicht zu werden.



Für die Podiumsdiskussion wurde die Runde mit **Markus Feer**, Bereichsleiter Wohnen, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, erweitert.

#### Gemeinsame Erkenntnisse

- Hinterfragen des Ausbaustandards zwingend
- Parkplätze gemäss den gesetzlichen Vorgaben sind Kostentreiber
- Anforderungen aus 2000-Watt-Gesellschaft werden überschätzt
- hohe bauliche Dichte

(Fortsetzung)

Die Podiumsveranstaltung fand übrigens wiederum ihren Niederschlag im hochparterre sowie im tec21/espazium.

### Gespräche mit der Stadt Zürich

2015 fand kein Treffen mit dem Hochbauvorstand der Stadt Zürich statt. Wir sind aber weiterhin dankbar für konkrete Fallbeispiele, wo behördliche Auflagen oder unzureichend koordinierte Entscheidungen unnötige oder unverhältnismässige Kostenfolgen auslösen. Wir sind seitens Stadtrat Odermatt herzlich eingeladen, solche Beispiele zur Sprache zu bringen, um gemeinsam nach Verbesserungsmöglichkeiten zu suchen.

### Echoraum Wohnen des Stadtrates

Die Tätigkeiten von Zawonet blieben nicht unberührt. Es freut uns daher ausserordentlich, dass wir von der Wohndelegation des Stadtrates, bestehend aus der Stadtpräsidentin Corine Mauch, Bauvorstand André Odermatt und Finanzvorstand Daniel Leupi erstmals an eine Echoraum-Veranstaltung eingeladen wurden. Hier tauschen sich Organisationen rund um das Wohnen in der Stadt Zürich (Interessenverbände, Amtsstellen, Investoren usw.) regelmässig aus.

### Vorstand in eigener Sache

Aufgrund der Wahl von Carmen-Walker-Späh in den Regierungsrat, erklärte **Richard Späh**, Mitinitiator und Gründungsmitglied von zawonet, aus familiären Gründen seinen Rücktritt aus dem Vorstand. Wir haben dafür grosses Verständnis und danken Richard für seinen grossen Einsatz!

### Ausblick

Auch neuen Jahr wird es darum gehen, weitere **anschauliche Beispiele zu finden** für zahlbares – man könnte aber auch sagen – durchdachtes, kostenbewusstes Bauen.

Mit der Besichtigung von Zwicky Süd knüpfen wir wiederum am November-Podium im Cabaret Voltaire an und suchen die Auseinandersetzung am konkreten Projekt. Ermutigt durch die Resonanz der vier sehr gut besuchten Führungen im Berichtsjahr, werden wir den Fokus künftig noch vermehrt auf Projekte ausserhalb der Stadt Zürich richten.

Werfen Sie daher einen Blick auf unsere Agenda, abrufbar unter [www.zawonet.ch](http://www.zawonet.ch).

zawonet hat aktuell 43 Einzel- und Firmenmitglieder und auch das interessierte Umfeld erweitert sich weiter. Um unser Angebot ausbauen zu können, müssen wir unsere **Mitgliederbasis erweitern**. Hierfür bitten wir Sie um Ihre Unterstützung, indem Sie Interessierte am Besten gleich mitnehmen an unsere Veranstaltungen.

Bis bald – an der GV oder einer unserer Führungen!

Für den Vorstand  
**Matthias Hubacher** und **Christian Portmann**  
Co-Präsidium zawonet

## Jahresrechnung 2015

	Einnahmen	Ausgaben
Gewinnvortrag Vorjahr/Kontostand per 1.1.2015	849.00	
Mitgliederbeiträge	2950.00	
Einnahmen Veranstaltungen (Kollekte), Spenden, Div.	859.80	
Bankkonto Zinsertrag	0.05	
Veranstaltungskosten/Raummieten		1761.00
Übriger Aufwand (Website)		118.80
Bankkonto Spesen		38.90
Total per 31. Dezember	4658.85	1918.70
Gewinn 2015	1891.15	
Kontostand ZKB per 31.12.2015	2740.15	

## zawonet Vorstand

### Co-Präsidium

**Matthias Hubacher**

Zollikerstrasse 206, 8008 Zürich

info@matthiashubacher.ch, 076 576 31 61

**Christian Portmann**

CONPORT AG Beratung + Management

Förllibuckstr. 30, 8005 Zürich

portmann@conport.ch, G 043 818 24 00

### Aktuarin/Anlässe

**Verena Steiner**

Architektur und Planung

Brauerstrasse 51, 8004 Zürich

v.steiner@vaust.ch, G 044 242 71 72

### Stv. Aktuar

**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

Hardturmstr. 169, 8005 Zürich

mail@balzamrein.ch, G 043 960 36 41

### Stv. Kassier

**Beat Högger**

Rechtsanwalt

Scheuchzerstrasse 192, 8057 Zürich

beat.hoegger@hoegger-law.ch, 078 600 18 58

### Anlässe

**Paul Bissegger**

Bissegger Architekten

Merkurstrasse 83

8032 Zürich

paul@bissegger.org, G 044 251 44 63

**Anne-Lise Diserens**

dipl. Architektin ETH /architektour

Hohenklingenstrasse 8, 8049 Zürich

a.diserens@swissonline.ch, G 044 341 30 85

## zawonet-Revisionsstelle

**Beat Meier**

Büro für Architektur

Bahnhofstr. 134, 8620 Wetzikon

info@beatmeier-arch.ch, G 044 931 20 10

## Mitgliedschaft

Möchten Sie zawonet beitreten oder in anderer Form unterstützen? Näheres unter [zawonet.ch](http://zawonet.ch) unter dem Menüpunkt *Anmeldung*.

Beiträge:

- 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](http://www.zawonet.ch)

[info@zawonet.ch](mailto:info@zawonet.ch)