

# jahresbericht 2021





## Inhaltsverzeichnis

Vereinszweck, Mitglieder	5
Jahresrechnung 2021	6
Bericht der Revisionsstelle	7
Veranstaltungen 2021	
- zawonet GV	8
- Inputreferat im Rahmen der GV	10
- Seebach zwischen Aufbruch, Abbruch und Bewahren	12
- Schlieren eine Stadt im Wandel	14
- Manegg - Austesten einer verträglichen Dichte	16
Organe	20
Agenda 2022	22
Mitgliedschaft & Impressum	23

Liebe Vereinsmitglieder,  
Liebe Interessierte am zahlbar Bauen und Wohnen

Auch 2021 stand im Zeichen der Corona-Pandemie mit allen ihren Einschränkungen. Wir führten deshalb keine Führungen in Häusern oder Wohnungen durch, auch keine Podien und Workshops, stattdessen Quartierrundgänge in den Regionen Zürich-Nord, -West und -Süd. Wir wollten wissen, was dort Neues entsteht, und ob dabei auch Beiträge zu zahlbarem Wohnen aufzufinden sind.

Im strömenden Sommerregen besuchten wir Zürich-Seebach, bewaffnet mit Gummistiefeln und Regenschirmen, und stellten fest, dass die Genossenschaften dort alle Häuser aus den vierziger Jahren abreißen, um neu und höher zu bauen. Nötig, aber schade! In Schlieren, das wir Spätsommer besuchten, entstehen ganze Quartiere neu, die früher eher triste Vorstadt im Limmattal hat schöne Gebiete mit hoher Wohnqualität erhalten, mit vielen zahlbaren Wohnungen. In der Manegg, die wir im späten Herbst besuchten, entstand Green City, ein riesengrosses Areal mit sehr unterschiedlichen Wohnformen. Dort war es kalt und düster, aber spannend war es allemal. Das Fazit: Zürich wächst in letzter Zeit stark, viele neuer Wohnraum entsteht, günstig ist der aber kaum.

Matthias Hubacher und Stephanie Gebhard  
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 62 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 wieder physisch statt am: Donnerstag, 31.03.2022, 18.00 Uhr im Bildungshaus Paulus Akademie, Pfingstweidstrasse 28, 8005 Zürich mit einem anschliessenden Inputreferat zum Jahresthema 2022: „Weiterbauen im Bestand“. Wir freuen uns wiederum auf eure zahlreiche und aktive Beteiligung!

## Jahresrechnung 2021

	Einnahmen CHF	Ausgaben CHF
Kontostand per 1.1.2021	7'439.17	
Mitgliederbeiträge	4'700.00	
Einnahmen Veranstaltungen, Spenden, Div.	224.10	
<hr/>		
Kosten Veranstaltung, Raummieten		1'640.60
Spesen Vorstand		0.00
Übriger Aufwand (Website, ZKB Kosten)		397.19
<hr/>		
<b>Total</b>	<b>12'636.27</b>	<b>2'037.79</b>
<b>Kontostand per 31.12.2021</b>		<b>10'325.48</b>

## Bericht der Revisionsstelle

Verein ZAWONET  
Zürich

### Revisionsbericht

Zuhanden der Generalversammlung vom 31. März 2022

Ich habe die Vereinsrechnung des Jahres 2021 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 genannten Vereinsjahr nach Einnahmen von total Fr. 4'924.10 und Ausgaben von total Fr. 2'037.79 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 2'886.31 und damit einem Saldostand per 31. 12. 2021 von Fr. 10'325.48 ab.

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

Wetzikon, den 8. März 2022

Der Revisor:

Beat Meier



## **zawonet - schriftliche Generalversammlung**

Die Generalversammlung hat am 22.04.2021 online mit überdurchschnittlich grosser Beteiligung und einem sehr interessanten anschliessenden Referat zum Jahresthema «Bezahlbares Wohnen an den Rändern» statt gefunden:

Ordentliche Traktanden der Generalversammlung 2021:

- Protokoll der 7. GV vom 26. November 2020
- Jahresbericht
- Rechnung 2020 / Revisorenbericht - Entlastung des Vorstandes
- Budget 2021
- Agenda / Veranstaltungen 2021
- Rücktritt von A.L. Diserens aus dem Vorstand
- Varia

Zum Ende des offiziellen Aktes ging ein herzliches Dankeschön an die Vorstandsmitglieder, für ihr grosses Engagement sowie an die Revisoren für ihre Bereitschaft, sich für Zawonet zu engagieren.

Dem scheidenden Vorstandsmitglied Anne-Lise Diserens wurde ein besonders herzliches Dankeschön ausgesprochen. Anne-Lise war von Anfang an im Vorstand dabei und hat in den 7 Jahren Grosses für den Verein geleistet, sowohl als Vorstandsmitglied, wie auch in der Vorbereitung zahlreicher Anlässe. Als Mitglied und Teilnehmerin an den Veranstaltungen bleibt Anne-Lise aber sehr gerne mit uns in Verbindung. Darüber freuen wir uns sehr und danken ihr ganz herzlich für ihren grossen Einsatz!

Last but not least wurde den Vereinsmitgliedern gedankt, die an der Generalversammlung 2021 teilgenommen haben.

**zawonet**

Verein  
Netzwerk  
zahlbar Wohnen

**zawonet**

Verein  
Netzwerk  
zahlbar Wohnen



## Inputreferat im Rahmen der GV

### Aktuelle Schwerpunkte der städtischen Wohnpolitik

Referenten: Günther Arber, Bereichsleiter Gesellschaft & Raum,  
Stv. Direktor Stadtentwicklung Zürich,  
Alex Martinovits Projektleiter, Volkswirtschaftler HSG,  
Koordinator Wohnpolitik Stadtentwicklung Zürich

Organisation: Mark Frey, Vorstand zawonet

Günther Arber und Alex Martinovits von der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich (STEZ) haben uns in der Zoom-Veranstaltung neue und spannende Einblicke in «die aktuellen Schwerpunkte der städtischen Wohnpolitik» eröffnet. Die der Stadtpräsidentin Corinne Mauch unterstellte STEZ beschäftigt sich als Schnittstelle zwischen Politik, Wirtschaft, Bevölkerung und Verwaltung mit der Entwicklung des Wohnungsmarkts in allen Aspekten.

Gemeinnütziger Wohnraum (Kostenmiete) wird z.B. durch Vergabe von Baurechten, Beteiligung am Genossenschaftskapital, Restfinanzierungsdarlehen, zinslose Darlehen oder Abschreibungsbeiträge zur Verbilligung der Mietzinse unterstützt. Seit 2011 besteht das «Drittelziel» welches durch vermehrte Landkäufe und forcierten kommunalen Wohnungsbau angenähert wird. Die Stadt arbeitet dazu mit rund 100 gemeinnützigen Baugenossenschaften, Stiftungen (SAW, PWG, SEW, kinderreiche Familien) und Vereinen zusammen. Im sozialräumlichen Monitoring werden sozioökonomischen Strategien und Instrumente im Kontext der inneren Verdichtung aufgezeigt. Gemäss dem Leitfaden „Sozial nachhaltige Ersatzneubauten und Sanierungen“ besteht der erste von vier Erfolgsfaktoren aus „bezahlbare Mieten durch Kostenreduktion und angemessener Belegung“. Preisgünstiger Wohnraum geht einher mit limitierten Erstellungskosten, Belegungsvorgaben und Kostenmiete. Der § 49b PBG ist ein

neuer Puzzlestein für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum da künftig auch privat Investierende - insbesondere bei Mehrausnutzung - einen Beitrag an das Gemeinwohl leisten müssen.

In der anschließenden Diskussion wurde die bisher zur Verfügung stehenden Instrumente insbesondere in Bezug auf ihre Wirksamkeit zur Erreichung des Drittelsziels beim gemeinnützigen Wohnungsbau bis 2050 intensiv diskutiert.



## Bezahlbares Wohnen an den Rändern

### Seebach zwischen Aufbruch, Abbruch und Bewahren

Besichtigung: Donnerstag, 24. Juni 2021

Quartierrundgang mit Verena Steiner, Architektin, Vorstand zawonet und dem Gastreferenten Kurt Williner, GL Mitglied, Architekt und Leiter Bau der Baugenossenschaft Glattal bgz

Organisation: Verena Steiner/Balz Amrein/Fred Frohofer, Vorstand zawonet

Rund 15 Teilnehmende fanden sich bei strömendem Regen für den Rundgang zusammen. Im Schutz von Sonnenschirmen die den Regen abhielten, wurde die Gruppe über die historischen Hintergründe und politischen Zusammenhänge orientiert, welche das ideelle Terrain für die Nachkriegssiedlungen bilden. In Stichworten: Die beiden Etappen der Eingemeindungen von Zürich 1893 und 1943, die aufkommende Arbeiterbewegung und der Landesstreik 1918, der wachsende Einfluss der sozialdemokratischen Partei mit ihrer Lichtgestalt Emil Klöti als Wegbereiter des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das «Rote Zürich», bis hin zum internationalen Bebauungsplanwettbewerb 1918 mit Auswirkungen bis in die heutige Zeit.

Einführend stellte Kurt Williner, die bgz und ihre Ziele vor:

- Die Gebäude der Nachkriegszeit wurden innert Rekordzeit erstellt, mit den Materialien, die damals zur Verfügung standen. Überall wurde gespart, die Grundrisse knapp bemessen und die Statik bis zur Grenze ausgereizt. Die Bausubstanz eignet sich deshalb schlecht für An- und Aufbauten.

- Die bgz bemüht sich um eine soziale Durchmischung ihrer Siedlungen. So bietet sie auch subventionierte Wohnungen an für einkommensschwache Bevölkerungskreise, obwohl sie das nicht zwingend müsste. Subventionen sind mit grossem administrativem Aufwand

verbunden - aber - soziale Durchmischung wirkt sich positiv auf Quartier und Schulwesen aus.

- Die Altbauten sind im Betrieb oft nicht mehr wirtschaftlich: anstehende Reparaturen, hoher Energieverbrauch, teurer Unterhalt der Grünräume etc. Auch ist das Grundriss-Angebot für Familien oft nicht mehr zeitgemäss. So findet die Idee von Ersatzneubauten bei den bgz-Mitgliedern meist grosse Zustimmung.

- Der Prozess für die Siedlungserneuerung wird gemeinsam mit den Mitgliedern geführt. Er ist lange, aufwendig und dauert über Jahrzehnte. Dazu gehört auch eine Umsiedlungsstrategie für die Bewohnerschaft mit Angeboten innerhalb der gleichen Siedlung bzw. Ersatz im Neubau. Die Miete im Neubau mag leicht höher sein, wird aber durch Komfortsteigerung kompensiert. In den Altbauten erfolgt jeweils eine Zwischennutzung durch Studenten, Jugendwohnhilfe etc.

- Viele Siedlungen in Seebach sind nach den Ideen der Gartenstadt-Bewegung angelegt. Den Aussenräumen wird deshalb bereits auf Stufe Wettbewerb grosse Bedeutung zugemessen.



## Bezahlbares Wohnen an den Rändern

### Schlieren eine Stadt im Wandel

Besichtigung: Donnerstag, 09. September 2021

Quartierrundgang mit Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften und Standortförderung Schlieren und dem Architekten Michael Geschwentner vom Architekturbüro Steib Gmür Geschwentner Kyburz.

Organisation: Anne-Lise Diserens/Monika Sailer, Vorstand zawonet

Früher war Schlieren bekannt für seine günstigen Wohnungen. Wie präsentiert sich die Situation heute? Dies war die Fragestellung im Vorfeld. Die Erkenntnis aus beiden besichtigten Gebieten war, dass die Mietpreise sich den Zürcherpreisen angenähert haben.

Albert Schweizer führte uns durch den neuen Stadtteil „amRietpark“ auf dem ehemaligen Geistlich- und Färbi-Areal nahe dem Bahnhof mit ihren neuen Wohn- und Gewerbebauten und dem alles verbindenden Park. Die Führung wurde sehr informativ und spannend gestaltet.

Unmittelbar danach ging es weiter mit der Besichtigung der innovativen Stadtsiedlung „Reitmen“. Diese wurde durch die beiden Architekturbüros Haerle Hubacher und Steib Gmür Geschwentner Kyburz nach einem Wettbewerbserfolg realisiert. Michael Geschwentner führte sehr fundiert und anschaulich durch neue sehr gelungene Quartier.

Im Anschluss an die Besichtigung wurde die Diskussion bei einem Apéro, offeriert durch die Stadt Schlieren, weitergeführt.



## Bezahlbares Wohnen an den Rändern

### Manegg - Austesten einer verträglichen Dichte

Besichtigung: Donnerstag, 07. Oktober 2021

Quartierrundgang mit Denise Janes, Gebietsmanagerin beim Amt für Städtebau (AfS), Maria Åström, Geschäftsführerin der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Thomas Wölfel, Mitglied der Geschäftsleitung bei neff neumann architekten, Christoph Franz, Architekt und Bewohner der Manegg.

Organisation: Sebastian El Khouli/Stephanie Gebhard/Katrin Pfäffli,  
Vorstand zawonet

Die Manegg liegt inselartig eingebettet zwischen Sihl und Autobahn A3 im Süden von Zürich – sie zählt zu den bedeutenden Entwicklungsgebieten der Stadt. Das rund 20 Hektare grosse Gebiet befindet sich seit gut 20 Jahren im Umbruch - es entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. 2000 startete die Stadt zusammen mit den GrundeigentümerInnen eine kooperative Entwicklungsplanung, aus der die Grundsätze zur Gebietsentwicklung, der übergeordnete private Gestaltungsplan Manegg (2011) sowie der Quartierplan Manegg hervorgegangen sind. Ursprünglich war man zu Beginn der kooperativen Entwicklungsplanung für die Manegg von einem Büro- und Gewerbeanteil von 80-90% und nur etwa 10-20% Wohnanteil ausgegangen. Auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen und Bedürfnisse auf dem Zürcher Immobilienmarkt seit Beginn der 2000er-Jahre ist der Wohnanteil sukzessive gestiegen. Künftig werden im Gebiet mehr als 4000 Menschen wohnen und rund 4000 Personen arbeiten – 2013 waren es noch rund 1000 Beschäftigte.

Im Frühjahr 2017 schrieb der «Tagi» noch hoffnungsvoll «Die Zeitkapsel im Zukunftsprojekt», über das geplante «Vorzeigeprojekt der

2000-Watt-Gesellschaft», um dann im darauffolgenden Winter einen ersten Erfahrungsbericht eines Bewohners mit dem Titel «Die City ist nicht meine Stadt» abzdrukken. Auch die NZZ widmete sich im Frühjahr 2018 dem neuen Stadtquartier und fragte «Wollen wir so leben?», um die Frage im Untertitel gleich selbst zu beantworten: «Im Süden Zürichs wird ein Quartier für die 2000-Watt-Gesellschaft gebaut. Hoffentlich sieht unser aller grüne Zukunft anders aus.»

Nachdem wir bereits im Frühjahr 2017 mit dem zawonet das von Adrian Streich Architekten für die Baugenossenschaft Hofgarten erstellte Baufeld B3 von Greencity besichtigt hatten, haben wir gut 4 Jahre später auf unserem Quartierrundgang verschiedene Sichtweisen auf die Entwicklung der letzten Jahrzehnte gehört und beleuchtet – aus dem Blickwinkel der Stadtentwicklung (Denise Janes - Gebietsmanagerin beim Amt für Städtebau AfS), einer EigentümerIn (Maria Åström - Geschäftsführerin der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP), einer PlanerIn (Thomas Wölfel - Mitglied der Geschäftsleitung bei neff neumann architekten) und einer BewohnerIn (Christoph Franz – Architekt, ehemaliges zawonet-Vorstandsmitglied und Bewohner der Manegg) - und uns selber eine qualifizierte Meinung über die Entwicklung der Manegg bilden und beim abschliessenden Apéro in der «Olive» diskutieren können.

Eine positive und durchaus unerwartete Überraschung war, dass sich in den letzten 4 Jahren trotz der Pandemie bereits ein funktionierendes Quartierleben entwickelt hat und die Zufriedenheit der Bewohner deutlich höher ist als es die kritischen Stimmen in der Tagespresse vermuten lassen. Der sich noch im Bau befindliche Abschnitt des Manegg-Areals mit mehr als 500 Wohnungen wird das Areal zudem noch stärker an das angrenzende Naherholungsgebiet des Sihlraums anbinden und die Durchlässigkeit auf dem Areal verbessern.

Trotz teilweiser sehr anspruchsvoller und gelungener Versuche der AuftraggeberInnen und ArchitektInnen, gute Lösungen für die insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz anspruchsvolle Situation zu finden, bleiben jedoch einige Schwächen der städtebaulichen Grundkonzeption auch jetzt weiterhin spürbar:

Im Entwicklungsplan war nie ein Zentrumgebiet mit einem so hohen Wohnanteil vorgesehen. Die daraus resultierenden städtebaulichen Konsequenzen - z.B. bei der gewählten städtebaulichen Grunddisposition (überwiegend linear orientierten Zeilenbauten entlang der Hauptverkehrsachsen und der Sihl, offene Wohnhöfe zur Autobahn), der Erschliessungssituation des Areals (stark trennende Wirkung der Allmendstrasse sowie der Sihltalbahn und schlechte fussläufige Erschliessung der Greencity in Querrichtung), der teilweise sehr hohen und grossmasstäblichen Baukörper sowie den fehlenden Flächen für Schulraum - werden wohl auch zukünftig spürbar bleiben. Insbesondere die auf Investorengerechtigkeit ausgelegte Grösse der Baufelder und die Höhe der Volumen sind Themen, die auch zukünftig im Rahmen der Diskussionen über Strategien zur Schaffung von zahlbarem Wohnraum, weiterhin kontrovers zu diskutieren sein werden.



## Organe

### zawonet Vorstand 2021

Co-Präsident/in:

**Matthias Hubacher**

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

**Stephanie Gebhard**

STUDIO JES GmbH, SIA  
Rüdigerstrasse 10, 8045 Zürich  
sg@studio-jes.ch, G 044 552 66 44

Aktuarin:

**Monika Sailer**

Malojaweg 3, 8048 Zürich  
monikasailer@gmx.net, 078 827 20 77

Kommunikation/  
Delegat.Echoraum Wohnen:

**Sebastian El Khouli**

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

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/Mitgliederbeitrag:

**Balz Amrein**

Balz Amrein / Architektur / Brückenbau  
Hardturmstr. 169, 8005 Zürich  
mail@balzamrein.ch, G 043 960 36 41

Stv. Kasse/Mitgliederbeitr.: **Verena Steiner**  
Architektur und Planung  
Martastrasse 122, 8003 Zürich  
v.steiner@vaust.ch, G 044 242 71 72

Vernetzung/Anlässe: **Mark Frey**  
Leimbachstrasse 223, 8041 Zürich  
markfrey@gmx.net, 076 507 67 17

Anlässe: **Fred Frohofer**  
Kalkbreitestrasse 6, 8003 Zürich  
fred@frohofer.ch, 079 648 18 68

## 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 2022 - Weiterbauen im Bestand

### zawonet GV

Do. 31. März zawonet Generalversammlung mit Vortrag

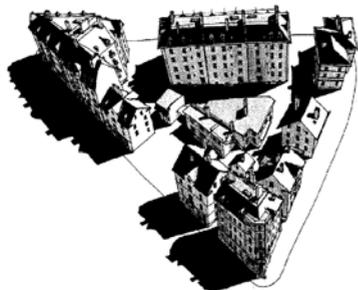
### zawonet Veranstaltungen

Do. 30. Juni Das Dreieck, Zürich

Fr. 02. Sept. Areal Westfeld, Basel & Rennbahnklinik, Muttenz

Do. 06. Okt. Umnutzung: Gewerbe/Büro zu Wohnraum

Weitere Informationen: [www.zawonet.ch](http://www.zawonet.ch): „agenda 2022“



## Mitgliedschaft - Impressum

### Mitgliedschaft

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

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

### Impressum

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

Redaktion: Stephanie Gebhard

