

## jahresbericht 2018





## **Inhaltsverzeichnis**

Vereinszweck, Mitglieder	5
Jahresrechnung 2018	6
Bericht der Revisionsstelle	7
Veranstaltungen 2018	
- Podium: Blick über den Tellerand	8
- GV mit Gastreferat	11
- Werkhof Binz	12
- Grüngasse, Zürich	14
- Erlenmatt Ost, Basel	16
- Exkursion nach Tübingen, DE	18
Agenda 2019	21
Organe	22
Mitgliedschaft & Impressum	24

Liebe Vereinsmitglieder,  
Liebe Interessierte am zahlbar Bauen und Wohnen

Binz, Basel, Tübingen - im fünften Jahr unserer Vereinsgeschichte wagten wir den „Blick über den Tellerrand“ und liessen uns hierbei weder durch Stadt- Nutzungs- noch Landesgrenzen, bei der Auswahl der von uns besichtigten Projekte beschränken.

Nebst vielfältiger Einblicke in neu erstellte Wohnbauprojekte, die im Rahmen verschiedener Baugemeinschaften angegangen wurden öffneten wir unseren Blick, im Rahmen der Begehung der Grüngasse, ebenso gegenüber dem durchdachten Umgang mit bestehenden Strukturen.

Die vom Baubüro in situ vorgenommene Neuordnung und Konzeption Ihres Gewerbeprojektes in der Binz lässt uns erkennen, dass sich unser Streben nach zahlbarem Raum nicht einzig auf das Wohnen beschränkt und wie ihm, mit dem Ort angemessenen und gut dosierten Massnahmen entsprochen werden kann.

In Hinblick auf das neue Vereinsjahr wünschen wir allen Mitgliedern einen wachen Blick gegenüber den Entwicklungen in der Bauwelt sowie die Ausdauer und den Mut stets über den Tellerrand zu schauen.

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 60 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

Donnerstag, 21. März 2019, 18 h Siedlung Kalkbreite, Raum Flex 4  
Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich (VBZ-Haltestelle Kalkbreite)

Die Einladung wird den Mitgliedern Ende Februar 2019 per Post zugestellt.

## Jahresrechnung 2018

	Einnahmen CHF	Ausgaben CHF
Kontostand per 1.1.2018	4'026.80	
Mitgliederbeiträge	4'590.00	
Einnahmen Veranstaltungen, Spenden, Div.	1'019.90	
<hr/>		
Spesen Vorstand		0.00
Kosten Veranstaltung, Raummieten		5'365.03
Übriger Aufwand (Website, Bankspesen)		369.15
<hr/>		
<b>Total</b>	<b>9'636.70</b>	<b>5'734.18</b>
<b>Kontostand per 31.12.2018</b>		<b>3'902.52</b>

## Bericht der Revisionsstelle

Verein ZAWONET  
Zürich

### Revisionsbericht

Zuhanden der Generalversammlung vom 21. März 2019

Ich habe die Vereinsrechnung des Jahres 2018 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 fünften Vereinsjahr nach Einnahmen von total Fr. 5'609.90 und Ausgaben von total Fr. 5'734.18 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 124.28 und damit einem Saldostand per 31. 12. 2018 von Fr. 3'902.52 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 12. Februar 2019

Der Revisor:

Beat Meier



„Blick über den Tellerrand“

**zawonet Podium im Cabaret Voltaire, 1. Februar 2018**

Referate:

- Matthias Henzler, Fachbereich Projektentwicklung Tübingen, DE
- Niko Wohlfromm, Projektleiter bei Pool Architekten, Zürich
- Urs Buomberger, Leiter Projektbüro Stiftung Habitat

Moderation: Karin Salm, Journalistin

Organisation: Sebastian El Khouli, Anne-Lise Diserens,  
Christian Portmann, Vorstand zawonet

Nachdem in den letzten Podiumsveranstaltungen schweiz- und hier insbesondere zürich-spezifische Ansätze aus verschiedenen Perspektiven diskutiert wurden, haben wir in diesem Podium Strategien und Projekte aus anderen Städten und Ländern mit vergleichbaren Rahmenbedingungen beleuchtet. Eine spannende und hierzulande noch wenig bekannte Organisationsform sind die Baugemeinschaften, welche in der Schweiz auf Grund der starken Verbreitung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zurzeit noch ein Nischendasein fristen: Interessierte Familien, Alleinstehende, Gewerbetreibende oder Investoren schließen sich zusammen, um nach ihren eigenen Vorstellungen ein Haus oder eine Überbauung zu errichten. Im Gegensatz zum Modell der Genossenschaft werden die Mitglieder der Baugemeinschaften aber nicht zu Mietern und Genossenschaftsmitgliedern, sondern zu (Mit-)Eigentümern ihrer Wohnung bzw. des Hauses.

**Matthias Henzler**, Leiter der Fachabteilung Projektentwicklung der Stadt Tübingen zuständig für die Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen, sowie für die Betreuung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsbereichen. Er stellte uns das „Tübinger Quar-



**Wer baut die Stadt ?  
Die Idee der privaten Baugemeinschaften**



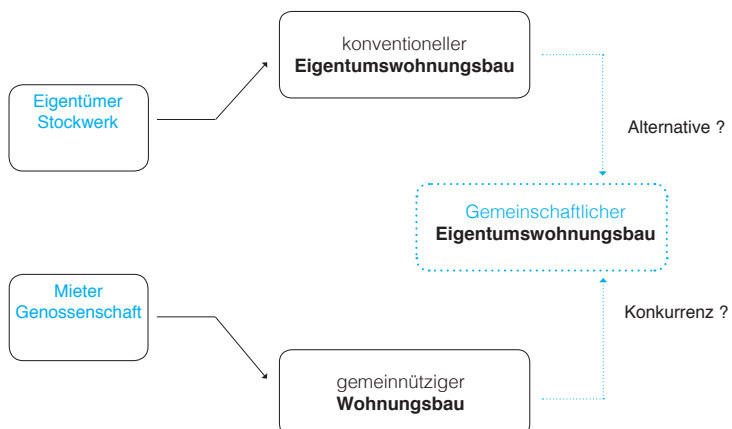


tiersentwicklungsmodell“ vor, dass bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren in der Universitätsstadt Tübingen seit über 25 Jahren den Schwerpunkt bildet.

Im Zentrum steht das Modell der Baugemeinschaften: Interessierte planen und bauen gemeinsam nach ihren eigenen Vorstellungen ein Stadthaus. Die Baugemeinschaften erhalten von der Stadt eine Option auf ein Grundstück, das sie nach Ablauf der Reservierung von der Stadt erwerben können. Auf diese Weise ist das Bauen kostengünstiger, individueller und identitätsstiftender als das „Haus von der Stange“.

**Niko Wolfromm**, ist Architekt und arbeitet als Projektleiter bei Pool Architekten. Anhand seiner an der ETH bei Prof. Menz erarbeiteten Masterarbeit „Baugemeinschaften in der Schweiz“ hat er uns die Übertragbarkeit des Konzeptes auf die Schweiz, sowie Unterschiede und Gemeinsamkeiten bei der Entwicklung von kostengünstigem Wohnungsbau in Deutschland und der Schweiz aufgezeigt.

## Eigentumsform und Ausrichtung des Wohnungsbaus



**Urs Buomberger** ist Leiter des Projektbüros der Stiftung Habitat. Er hat in seinem Referat von dem Projekt „Erlenmatt Ost“ in Basel berichtet, wo Baugemeinschaften zum Einsatz kommen. Habitat setzt sich seit 1996 für attraktiven und günstigen Wohnraum in der Region Basel ein.



## Information an Mietparteien



Kernthemen der anschließenden Podiumsdiskussion waren: Welche Zielgruppen und soziale Schichten werden adressiert? Welche Modelle des Zusammenlebens und Zusammenwohnens werden angestrebt? Vor- und Nachteile des Bauens und Wohnens in der Gemeinschaft? Inwieweit helfen Baugemeinschaften bei der Bereitstellung von zahlbarem Wohnraum? Gibt es Zusammenhänge zwischen der gewählten Organisationsform und den daraus resultierenden städtebaulichen Strukturen?

„Verwalten von und Wohnen in Gemeinschaftssiedlungen in Zürich“

**zawonet GV, Siedlung Kalkbreite, Raum Flex, 20. März 2018**

Gastreferat: Dimphie Slooters, Architektin, Vorstandsmitglied der Genossenschaft Kraftwerk 1

Lebendig und engagiert referierte Dimphie Slooters über die Anfänge der Genossenschaft Kraftwerk1, die auf die 80-er Bewegung in Zürich zurückgeht und mittlerweile 3 Wohnsiedlungen realisieren konnte: Hardturm, Heizenholz und Zicky-Süd.

In einer Strategie 2014-2024 zog die Genossenschaft nun Bilanz, überprüfte das Erreichte und denkt über Veränderungen nach. Sie erläuterte die aktuell laufenden Vorbereitungen für das nächste (Partizipations-) Projekt auf dem Koch-Areal in Zürich Albisrieden. Über seine Zukunft wurde am 10. Juni in einer Vorlage des Stadtrates abgestimmt.

Des Weiteren gab uns Dimphie, als Bewohnerin der True-Love-Gross-WG, einen Einblick in das Zusammenleben innerhalb dieser Einheit als auch in der Genossenschaft Kalkbreite und insbesondere über Nutzung und Vorteile gemeinschaftlicher Einrichtungen.

„Fokus Gewerbe - Umbau, Neubau, Aufstockung “

## **Werkhof Binz - innovativer Umgang mit Vorhandenem**

Führung vom 18. April 2018 mit Marc Angst, Baubüro in situ AG

Organisation: Anne-Lise Diserens, Vorstand zawonet

Das Werkstattgelände hatte sich seit dem Ende der Ziegelfabrikation zu einer kleingewerblichen Nische entwickelt. Statt sie zu verdrängen, hatte das Baubüro in situ AG 2016 mit Umbauten, Aufstockungen und Neubauten das Gelände sorgfältig verdichtet.





Nebst der ansässigen Mieterschaft, finden so 35 neue Ateliers, Denkstuben und Werkstätten Platz. Alt- und Neubauten bieten rohe, einfach materialisierte und anpassbare Räume mit einer Grundversorgung an Solarstrom und Internet, sowie gemeinsamen Gemeinschaftstoiletten. Beeindruckt hat die Teilnehmenden der sorgfältige Umgang mit dem Bestehenden, die kreative Nutzung der vorhandenen Materialien und die Verdichtung mit neuen Holzmodulen. Mit diesem interessanten, unprätentiösen Ansatz entstanden bezahlbare Gewerberäume, auch gut anwendbar auf den Wohnungsbau.

## „Fokus Wohnen - Umbau, Aufstockung und Neubau “

### Grüngasse, Zürich

Führung vom 24. Mai 2018 mit den Architekten Matthias Hubacher und Andreas Zimmermann

Organisation: Matthias Hubacher/Verena Steiner, Vorstand zawonet

An der Grüngasse besichtigten wir drei mögliche Strategien zur städtischen Verdichtung und Erneuerung. Bei allen Objekten spielten wirtschaftliche Überlegungen eine tragende Rolle. In Kombination mit je unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen haben Sie zu verschiedenen Lösungen geführt.

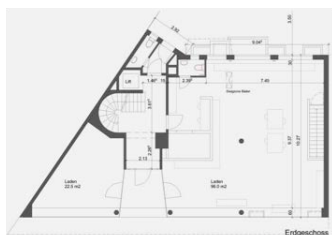




## **Erneuerung: MFH Grüngasse 4**

Architekt Matthias Hubacher, Zürich

Planung und Durchführung der technischen und baulichen Gesamt-sanierung des Mehrfamilienhauses aus den Fünfzigerjahren, mit vier 3 1/2- und einer 3-Zi-Wohnung, sowie zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss. Ausführung Oktober 2017 bis April 2018.



## **Aufstockung: MFH Grüngasse 5**

BKF Architektur AG, Zürich

Die Liegenschaft aus dem Jahr 1891 wurde umfassend saniert und das Dachgeschoss mit vorgefertigten Holzelementen ergänzt und aufgestockt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal, im 1. bis 4. OG je eine 3-Zi-Wohnung und in den Dachgeschossen zwei 2-Zi-Wohnungen auf zwei Ebenen. Ausführung 2018, Bezug ab August 2018

## **Neubau: Wogeno Wohn- und Geschäftshaus Grüngasse 10**

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Die maximale Ausnutzung des Grundstücks und die flexiblen Grundrisse bilden die Basis für die Nachhaltigkeit dieses Entwurfs aus dem Jahre 2011: Die gute Wohnlage in der Innenstadt sollte möglichst vielen Mietern zugutekommen. Dies gelang dank dem Hinterfragen gängiger Wohnungsgrößen, welche aber wegen der flexiblen Trennelemente sehr gut nutzbar sind.

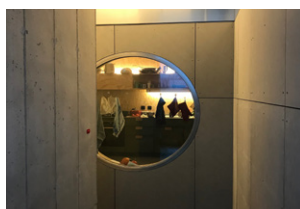
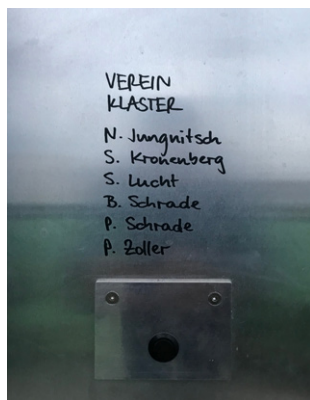
## „Urbanes Wohnen und Arbeiten“

### Erlenmatt Ost, Basel

Führung vom 31. August 2018 mit Isabelle Dietrich, Stiftung Abendrot und Vedrana Zalac, Genossenschaft Zimmerfrei

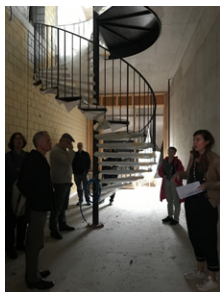
Organisation: Verena Steiner/Christoph Franz, Vorstand zawonet

Auf dem **Areal Erlenmatt Ost** in Basel entsteht anstelle des ehemaligen Güterbahnhofs bis Mitte 2019 ein Wohnquartier mit sozialen und gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und öffentlichen Einrichtungen für rund 500 Menschen. Die Stiftung Habitat trat als Gesamtentwicklerin des Areals und Bauträgerin auf, zusammen mit Genossenschaften, privaten und institutionellen Anlegern. Mit vielen verschiedenen Bau- und Wohnungstypen will man unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensentwürfen gerecht werden.





**Am Goldbachweg 12 und 14** realisierte die Stiftung Abendrot mit dem Atelier Abraha Achermann, Zürich rund 50 mehrgeschossige Wohneinheiten mit einfachem Grundausbau. Weitere Ausbauwünsche können bei Bedarf von der Mieterschaft selber und auf deren Kosten ergänzt werden.



**Am Goldbachweg 8** konnte die Wohngenossenschaft Zimmerfrei ihren ersten Neubau «StadtErle» realisieren. Nach den detaillierten Vorgaben der Bewohnerschaft gestaltete das Büro Buchner Bründler Architekten, Basel einen winkelförmigen Bau mit 33 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse, die über drei Treppenhäuser und Laubengänge erschlossen sind. Ein grosszügiger Gemeinschaftsraum mit Küche, die Dachterrasse sowie die äusseren Erschliessungsflächen werden gemeinschaftlich genutzt.



## „Baugemeinschaften “

### Tübingen, DE

Führung vom 26. Oktober 2018 mit Cord Söhlke, Baubürgermeister  
Universitätsstadt Tübingen und Matthias Henzler, Fachbereich Pro-  
jektentwicklung Universitätsstadt Tübingen

Organisation: Sebastian El Khouli, Stephanie Gebhard  
Vorstand zawonet

Die Universitätsstadt Tübingen schaut auf eine über 25jährige Ge-  
schichte und Erfahrung bei der Quartierentwicklung innerstädtischer  
Brachflächen zurück. Ziel der Massnahmen ist es, vielfältige und  
lebendige Quartiere mit hohem Lebens- und Identifikationswert  
für ganz unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer zu schaffen. Am  
Anfang leisteten die Akteure im Französischen Viertel Pionierarbeit  
– sowohl auf Seiten der Stadt als auch auf Seiten der Bauherren-  
schaft. Man betrat Neuland. Mittlerweile ist aus einem erfolgreichen  
Experiment die Regel geworden, so etwa im Mühlenviertel oder in  
der Alten Weberei.



Unsere 13-köpfige Exkursionsgruppe wurde über den ganzen Tag sehr kompetent geführt und begleitet von Matthias Henzler, der bereits auf dem ZAWONET-Podium 2018 im Cabaret Voltaire einen spannenden Vortrag zu dem Thema gehalten hatte. Unterstützt wurde er von Matthias Gütschow, der die Quartierentwicklungsprozesse im Französischen Viertel und im Loretto sehr eng begleitet hat und Cord Söhlke, einem der Hauptinitiatoren und -triebfedern des «Tübinger Modells».

Auf unserer Exkursion haben wir die Quartiere in der umgekehrten Reihenfolge ihrer Entwicklung besichtigen können und dadurch eine Zeitreise zurück zu den Anfängen des „Tübinger Quartiersentwicklungsmodell“ vollziehen können.

### **Französisches Viertel**

#### **(Entwicklung 1992-1996, Bauzeit 1996-2008)**

Im Französischen Viertel hat die preisgekrönte Tübinger Stadtentwicklung ihren Ursprung: Nachdem die Franzosen Anfang der 1990er-Jahre die Kasernen in der Südstadt verlassen hatten, kaufte die Stadt die Grundstücke. Sie plante und erschloss das Baugebiet. Anschließend verkaufte sie die Bauplätze an Baugemeinschaften, die hier Pionierarbeit leisteten. Entstanden sind Wohn- und Gewerbeflächen, die das Französische Viertel und das Loretto besonders für kleine und mittlere Unternehmen mit Service- und Dienstleistungsangeboten interessant machen. (2001 Deutscher Städtebaupreis)

### **Lorettoareal (Bauzeit: 1996-2007)**

Kleinteiligkeit, Mischung, Dichte und Vielfalt – das Loretto-Areal gilt als ein gelungenes Beispiel einer nachhaltigen, urbanen Stadtentwicklung. Das Gebiet wurde einst von französischen Truppen genutzt. Vorhandene Kasernenbauten wurden umgenutzt und in die Neubebauung integriert. Die Spannbreite der Bebauung reicht von kleinen Stadthäusern bis zu großen Blockrandbebauungen. Die Erdgeschosse der Bauten werden ganz unterschiedlich genutzt.

### **Mühlenviertel und Ölmühle (Bauzeit: 2006-10)**

Im Mühlenviertel in Derendingen ist ein lebendiges und gemischt genutztes Quartier entstanden, das der Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT) entwickelte. Ein Runder Tisch hatte die Bürgerschaft im Vorfeld eingebunden. Die Reihen-, Einzel- und Gartenhofhäuser wurden im Geschosswohnungsbau in Block- und Zeilenbebauung errichtet. Von der Vergangenheit des Areals als Industriegelände zeugt ein zentrales Maschinenhaus. Heute sind im Erdgeschoss ein Kindergarten, im Obergeschoss eine Altenpflegeschule und im 2. Obergeschoss Wohnungen der Bruderhaus-Diakonie beheimatet.



### **Stadtquartier Alte Weberei (Bauzeit: 2011-15)**

Die jüngste Quartierentwicklung in Tübingen hat auf einer 6 ha großen Industriebrache stattgefunden, auf der nach dem „Tübinger Quartiersentwicklungsmodell“ ein neues Wohnquartier entstanden ist. Dazu wurden die Bauflächen durch die Stadt erworben, entwickelt und später zu Festpreisen verkauft. Die Gestaltung der Blockinnenhöfe wurde unter Beteiligung aller Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt.

## Agenda 2019

### zawonet Podium

Do. 24 Jan. Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte

### zawonet GV

Do. 21 März zawonet Generalversammlung und Vortrag

### zawonet Besichtigungen

Do. 11 April Wohnen und Arbeiten am Vulkanplatz, Zürich

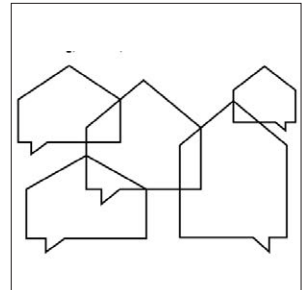
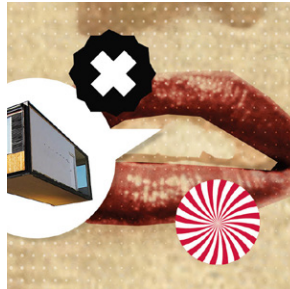
Do. 09. Mai Einzigartiges Mehrfamilienhaus in Lenzburg

Do. 29. Aug. Ersatzneubau Letzigraben, Zürich

### zawonet Workshop

Do. 24. Okt. „Umbauen im bewohnten Zustand“

Weitere Informationen: [www.zawonet.ch](http://www.zawonet.ch): „agenda 2019“





## Organe

### zawonet Vorstand

Co-Präsident: **Matthias Hubacher**  
Zollikerstrasse 206 | 8008 Zürich  
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**  
EBP Ernst Basler Partner  
Mühlebachstrasse 11 | 8008 Zürich  
markfrey@gmx.net | G 044 395 18 93

**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

## 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

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