



Vor dem Wachstumssprung

**Stiftung
Familienwohnungen**
Geschäftsbericht 2023

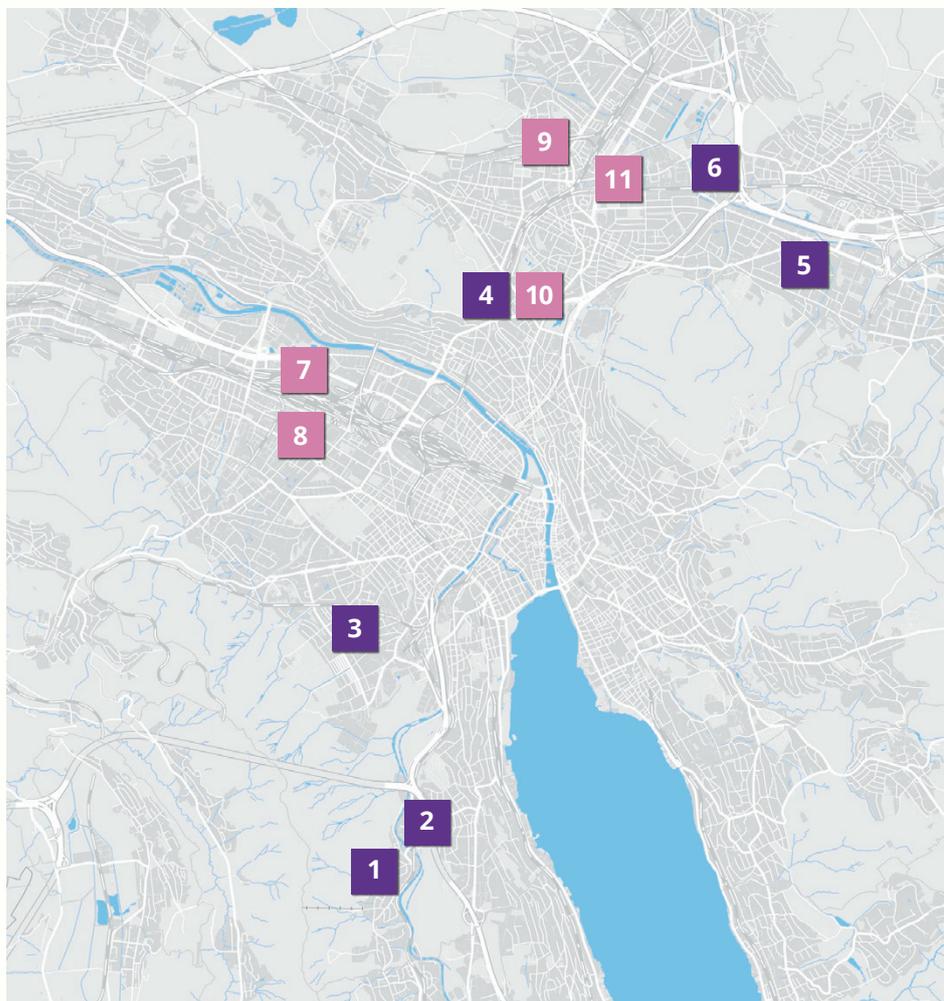
Siedlungen und Projekte der Stiftung

Siedlungen

- 1 Siedlung Leimbach**
8041 Zürich
59 Wohnungen
- 2 Siedlung Manegg**
8041 Zürich
20 Wohnungen
- 3 Siedlung Friesenberg**
8055 Zürich
206 Wohnungen
- 4 Siedlung Brunnenhof**
8057 Zürich
72 Wohnungen
- 5 Siedlung Luchswiese**
8051 Zürich
42 Wohnungen
- 6 Siedlung Auzelg**
8050 Zürich
142 Wohnungen/
Reiheneinfamilien-
häuser

Bauprojekte für mehr Wohnraum

- 7 Siedlung Letzi**
- 8 Siedlung Koch-Quartier**
- 9 Siedlung Felsenrain**
- 10 Siedlung Brunnenhof**
- 11 Siedlung Thurgauerstrasse**



Inhalt

Editorial der Präsidentin.....	3
Editorial der Geschäftsführerin.....	4
Bericht der Geschäftsführerin.....	6
Mitarbeitende.....	13
Stiftungsrat.....	14
Nachbarschaftsleben in Leimbach.....	15
Zahlen und Fakten.....	18

Impressum

Herausgeberin: Stiftung Familienwohnungen, Sonja Anders
Redaktion und Realisierung: diktum.ch und Gestalterei, Zürich
Fotos: Lena Wiesli@diktum.ch (Porträts), zvg | Februar 2024

Editorial

Die Stiftung Familienwohnungen wächst

In der Stadt Zürich ist günstiger Wohnraum knapp. Mit bezahlbaren Wohnungen für kinderreiche Familien unterstützt die Stiftung Familienwohnungen von der Wohnraumknappheit betroffene Personen. Dabei unterhält die Stiftung nicht nur ihren Bestand, sondern plant und baut laufend neue Wohnungen.

Wenn alle Projekte realisiert sind, die sich derzeit in Planung und im Bau befinden, wird die SFW zusätzlich zu den 541 bestehenden Wohnungen 189 neue Wohnungen vermieten können. Für Bau und Erhalt dieser Wohnungen benötigt sie mehr Personal. So bewilligte der Stiftungsrat im Jahr 2023 entsprechend zusätzliche Stellenprozente. Es konnte je eine neue Stelle für Portfolio Management und Facility Management geschaffen werden. Zudem wurden das Finanz- und Rechnungswesen und die kaufmännische Bewirtschaftung aufgestockt.

Ergänzend hat sich die Stiftung aktiv an einem Projekt zur Erreichung von Synergien zwischen den städtischen Wohnbaustiftungen beteiligt. Mit diesem Projekt möchte die Stadt ihre Wohnbaustiftungen stärken und einen Beitrag zur Erreichung des wohnpolitischen Drittelsziels (= Wachstumsziels) leisten. Mit geeigneten Massnahmen soll mehr gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden, idealerweise generationenübergreifend und sozial durchmischt.

Im Jahr 2024 wird die Stiftung ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Wir freuen uns bereits darauf und haben mit der Vorbereitung der Festlichkeiten begonnen. Vorgesehen sind unter anderem Feste in allen Siedlungen unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie ein Jubiläumsevent für die diversen Stakeholder der Stiftung.

Die Stiftung Familienwohnungen wächst, um dem grossen Bedarf an günstigem Wohnraum für Familien zu begegnen. Ich danke der Geschäftsführerin Sonja Anders, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie dem Stiftungsrat herzlich für ihr grosses Engagement.



Michèle Bättig
Präsidentin des Stiftungsrats

Editorial

Kooperationen sind aufwendig und bereichernd zugleich

Baulandreserven sind ein knappes Gut. Als Organisation allein eine Siedlung zu bauen, wird immer schwieriger. In Kooperationen mit anderen Bauträgern Projekte zu entwickeln, ist deutlich anspruchsvoller, führt jedoch zu viel mehr städtischer Diversität und Durchmischung.

So ging die Stiftung verschiedene Kooperationen mit anderen Bauträgern ein. Um anspruchsvollen Kooperationsprojekten gerecht zu werden, entwickelten wir gemeinsam und zu Beginn einer Projektentwicklung mit unseren Partnern ein Zukunftsbild. Damit werden Visionen zur Nutzung, zur Durchmischung und zum Zusammenleben gestärkt und begleiten den Bauprozess von der ersten Projektidee bis zur Bewirtschaftung der Gebäude. So kann mit einem Zukunftsbild und einem Betriebskonzept immer wieder überprüft werden, was wichtig ist und ob sich das Projekt in die richtige Richtung entwickelt.

Die nachfolgend beschriebenen Projekte zeigen auf, wie und mit welchen Partnern die Stiftung wachsen wird. Die Wohnsiedlung Letzi ist eine Kooperation mit der Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), im Koch-Quartier baut die SFW gemeinsam mit der Baugenossenschaft Kraftwerk1, und in der Wohnsiedlung Felsenrain entsteht ein Generationenwohnen mit der Stiftung Alterswohnungen. In der Wohnsiedlung Thurgauerstrasse wird die Stiftung Familienwohnungen gemeinsam mit der Genossenschaft Wogeno Zürich ein Baufeld bebauen. Somit wird das Wohnungsangebot der Stiftung SFW in den nächsten Jahren um 35 Prozent wachsen.

Einblick in das Ergebnisforum zur künftigen Wohnsiedlung Felsenrain



Wo der Boden so knapp wie nie zuvor ist, wird das Bauen komplizierter. Zudem ist die Projektentwicklung gemeinsam mit Kooperationspartnern am Anfang aufwendiger. Gegenseitiges Vertrauen, ein gemeinsames Projektverständnis und Absprachen sind die Basis für alle späteren Projektschritte und werden mit Sorgfalt entwickelt.

Kooperationen sind aber auch sehr bereichernd: Arbeiten können aufgeteilt werden, neue Geschäftskulturen und Inputs kommen dazu, und die Durchmischung in den Siedlungen wird gestärkt. Auch Siedlungsinfrastrukturen und Gewerbekonzepte können kooperativ entwickelt und die Räume gemeinsam vermietet werden.

Im beschriebenen Geschäftsjahr organisierte die SFW zwei Architekturwettbewerbe. Für die Sanierung der Gebäudehülle Friesenberg wurde ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben und erfolgreich juriiert. Für das Generationenwohnprojekt Felsenrain wurde gemeinsam mit der Stiftung Alterswohnungen ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben.

Um die Mieterschaft frühzeitig zu informieren, organisierte das Verwaltungsteam Mieterinformationsveranstaltungen zu Bauvorhaben in den Wohnsiedlungen Friesenberg und Brunnenhof. Darüber hinaus wurden gemeinsam mit der sozialen Planung Zukunftsbilder entwickelt.

Um das Wachstum und die daraus entstehenden Aufgaben bewältigen zu können, muss das Verwaltungsteam wachsen. Personalrekrutierungen konnten trotz Fachkräftemangel erfolgreich abgeschlossen werden. Die Stiftung ist ein attraktiver Arbeitgeber. Wir freuen uns auf die Unterstützung in der Bau- und Projektentwicklung und im Facility Management.



Sonja Anders
Geschäftsführerin

Bericht der Geschäftsführerin

Wachstum prägte das Geschäftsjahr in verschiedener Hinsicht: Die Geschäftsstelle bewarb sich erfolgreich für das Grossprojekt Thurgauerstrasse, blieb dran bei den Bauvorhaben Brunnenhof und Friesenberg sowie bei den Neubauprojekten Letzi, Koch-Quartier und Felsenrain und investierte viel Zeit in Sanierungen und Gebäudeunterhalt. Besonders wertvoll war es, die Heizungsanlagen kurzfristig zu justieren.

Geschäftsstelle

Das Team der Geschäftsstelle beschäftigte sich intensiv und länger als geplant mit der Migration auf die neue Bewirtschaftungssoftware Abacus. Es dauerte bis lange nach den Sommerferien, bis die Finanz- und die Mieter*innen-Daten übertragen waren. Per Ende Jahr funktionierte der elektronische Rechnungslauf dann einwandfrei.

In den Siedlungen hat die Verwaltung die Unterhaltsarbeiten stark vorangerieben. Als besonders erfolgreich erwiesen sich die Justierungen der älteren Heizungsanlagen.

Energetische Betriebsoptimierungen

Einsparungen von bis zu einem Viertel

Um die Umwelt und das Portemonnaie der Mieter*innen zu schonen, veranlasste die Stiftung Optimierungen der Heizungsanlagen in allen Siedlungen (ausser der erst 2017 gebauten Manegg). In enger Kooperation mit dem Unternehmen Amstein + Walthert wurde eine umfassende Überprüfung sämtlicher Heizungsanlagen durchgeführt. Der Einsatz hochmoderner Instrumente ermöglichte nicht nur die Identifikation offensichtlicher Mängel, sondern auch die frühzeitige Erkennung potenzieller Herausforderungen hinsichtlich eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Betriebs. In sämtlichen Siedlungen konnten durch die ergriffenen Massnahmen beachtliche Einsparungen realisiert werden.

Das Resultat kann sich sehen lassen: Der Energieverbrauch liess sich teilweise markant senken, wie eine klimakorrigierte Auswertung der ersten drei Monate (2022/2023) zeigt:

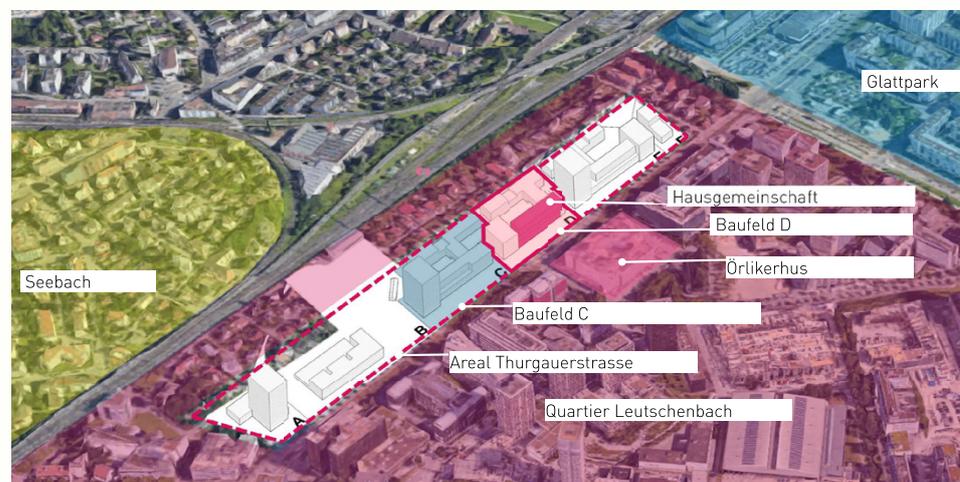
Wohnsiedlung	Einsparung
Auzelg	18%
Brunnenhof	11%
Friesenberg	10%
Leimbach	25%
Luchswiesen	4%

Projekt Thurgauerstrasse

«Meet your neighbours» überzeugte

Für ein städtisches Grundstück an der Thurgauerstrasse waren zwei Baurechte ausgeschrieben. Die Stiftung SFW bewarb sich zusammen mit der Genossenschaft Wogeno Zürich mit einer gemeinsamen Zukunftsvision. Unsere Bewerbung «Meet your neighbours» überzeugte die Jury. Das Konzept sieht eine Überbauung vor, die Raum für eine engagierte, durchmischte und generationenübergreifende Bewohnerschaft bietet. Ein zentraler Bestandteil des Konzepts sind der Austausch und die Begegnung zwischen den Mieter*innen der SFW und der Wogeno.

Auf dem Baufeld D wollen SFW und Wogeno Zürich gemeinsam eine neue Siedlung bauen.



Darüber hinaus wollen SFW und Wogeno die Durchmischung im Quartier Leutschenbach fördern, ein breit abgestimmtes Nutzungskonzept mit der Stadt und der Nachbarschaft ausarbeiten, umfassend zur ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen, und dies alles in einem wirkungsorientierten, kooperativen Ansatz und mit ökonomischer und sozialer Weitsicht an die Hand nehmen. Der Projektwettbewerb ist frühestens für 2025 vorgesehen.

Die SFW rechnet hier mit einem Zuwachs von ungefähr 52 neuen Familienwohnungen. Das zweite Baurecht erteilte die Stadt einem Team der drei Baugenossenschaften ABZ, Mehr als wohnen und Grubenacker.

Eine bunte Nachbarschaft soll entstehen an der Thurgauerstrasse: Visualisierung aus dem Bewerbungsdossier.

Illustration:
Ana Marija Pinto



Projekt Felsenrain

Wettbewerb im Gange

Die Stiftung SFW ist Partnerin beim Projekt «Felsenrain neu gewohnt». Gemeinsam mit der Stiftung Alterswohnungen (SAW) und den Pflegezentren der Stadt Zürich entwickeln wir für das Areal Felsenrain in Zürich-Seebach, das der SAW gehört, eine Strategie, die zukunftsfähiges Alterswohnen mit Generationenwohnen, Verdichtung und Vernetzung im Quartier verbindet.

Die Erarbeitung der strategischen Ziele für die Erneuerung der Siedlung Felsenrain erfolgte in einem speziellen Prozess eines parallelen Dialogverfahrens und einer Testplanung. Eine wichtige Erkenntnis aus diesem Prozess ist der hohe Stellenwert der sozialen Planung im weiteren Projektverlauf.

Im Berichtsjahr führte die Trägerschaft einen Architekturwettbewerb mit Präqualifikation durch. Von den 53 Eingaben wählte das Preisgericht 9 Teams für die Weiterbearbeitung aus. Beurteilt werden die Arbeiten nach einer Vielzahl von Kriterien in den Handlungsfeldern Gesellschaft, Wirtschaft, ökologische Nachhaltigkeit. Eine erste Jurysitzung fand Ende November statt, der abschliessende Entscheid ist für Anfang 2024 vorgesehen.



www.felsenrain-neu-gewohnt.ch

Projekt Koch-Quartier

An der Nahtstelle der Stadtteile Albisrieden und Altstetten wachsen die Bauten des neuen Quartiers in die Höhe.



Grundstein gelegt

Mit dem Bau des neuen Koch-Quartiers geht es rasch vorwärts. Die Stiftung wird sich als Globalmieterin bei der Genossenschaft Kraftwerk1 einmieten und 28 Wohnungen mit 4,5 und 5,5 Zimmern anbieten.



www.kochquartier.ch

Die beiden Genossenschaften ABZ und Kraftwerk1, die Gewerbeentwicklerin SENN und Grün Stadt Zürich realisieren gemeinsam das Koch-Quartier. Bis 2026 entstehen an der Nahtstelle von Albisrieden und Altstetten gemeinnütziges Wohnen, Ateliers für kreatives Arbeiten, Werkstätten für produzierendes Gewerbe, Läden, Gastronomie- und Kulturräume sowie erholsamer Grünraum.

Am 23.10.2023 legte die vielköpfige Bauträgerschaft im Beisein von drei Stadträt*innen den Grundstein für die mehrheitlich genossenschaftliche Siedlung. Frühestens 2026 startet der Bezug. Insgesamt entstehen im Koch-Quartier rund 325 gemeinnützige Wohnungen.

Wohnsiedlung Letzi

Rohbau vollendet, Konzepte finalisiert

Die Siedlung Letzi umfasst Wohnungen von drei Bauträgern, neben der SFW der Stiftung Alterswohnungen (SAW) und von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Gemeinsam streben wir eine maximale Nutzung betrieblicher Synergien an, insbesondere in der Umgebung, in den Gewerbeflächen im EG und im 1. OG sowie in den Gemeinschaftsräumen und in der Tiefgarage. Dank der Zusammenarbeit der drei Bauträgerschaften und des vielfältigen Wohnungsmixes bietet die Siedlung Platz für verschiedene Generationen und Lebensmodelle.

Im Berichtsjahr wurden der Rohbau, das Konzept zum nachbarschaftlichen Zusammenleben und zur Gewerbevermietung abgeschlossen. Je ein Konzept zur Bewirtschaftung, zum Betrieb, und zur Erstvermietung wird 2024 finalisiert. Es konnte auch ein erstes Gespräch mit dem polnischen Künstler Pawel Althamer geführt werden. Er wird nach Bezug der Siedlung mit der Bewohnerschaft ein partizipatives Kunst+Bau-Projekt mit dem Namen «New Earth» durchführen, das am Ende in eine noch offenen Form münden soll.

Kunst am Bau für die Siedlung Letzi: New Earth wird sich noch entwickeln.



Wohnsiedlung Brunnenhof

Im prägnanten Kopfbau sind 20 grosse Wohnungen vorgesehen: Visualisierung des Richtprojekts.



Erweiterungsbau in Planung

Die bestehende Siedlung aus dem Jahr 2007 soll um einen 13-stöckigen Kopfbau mit etwa 20 5,5-Zimmer-Wohnungen erweitert werden. Dazu ist vorgesehen, dass die Stiftung Familienwohnungen eine angrenzende Parzelle der Stadt Zürich erwerben kann. Die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung am Bucheggplatz basiert auf einer aufwendigen Planung, insbesondere was die Umgebung und die Ansprüche aller involvierten städtischen Ämter betrifft. Wegen des starken Verkehrslärms, der von der Hofwiesenstrasse ausgeht, kann die Stiftung nur 80 Prozent der Geschossfläche von ca. 3500 m² als Wohnflächen nutzen; im Parterre und in den beiden darüberliegenden Geschossen sind deshalb öffentliche und gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Im Berichtsjahr wurde ein Gestaltungsplan für das Bauvorhaben erarbeitet und termingerecht Ende Oktober eingereicht. Er soll zusammen mit dem Landgeschäft im Herbst 2024 dem Gemeinderat vorgelegt werden. Die Mieter*innen der Stiftung wie auch jene der Stadt sind über das Vorhaben informiert. Im Hintergrund arbeitet das Projektteam bereits intensiv am Bauprojekt. Ziel ist es, das Baugesuch im Sommer 2024 einzureichen.

Teestube für die Bewohner*innen

In der Siedlung Brunnenhof wurde auf Initiative der Mieterschaft eine Teestube eröffnet. Der monatlich geplante Anlass am Sonntagnachmittag wird von jeweils einem Duo aus einem Haus organisiert und ist als Ort der Begegnung offen für alles – sei es Film, Spielen, Schwatzen oder einfach Teetrinken.

Wohnsiedlung Auzelg

In diesem Perimeter wird untersucht, wie die städtischen und die SFW-Liegenschaften weiterentwickelt werden können.



Entwicklungsleitbild angelaufen

Untersucht werden soll, wie der Standort qualitativ, sozial nachhaltig und im Sinne der städtischen Wohnbaupolitik weiterentwickelt werden kann, um mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und die soziale Durchmischung zu fördern. Denn diese ist in der Siedlung der SFW so wenig vorhanden wie auf dem angrenzenden Grundstück der Stadt Zürich.

Die SFW möchte im Quartier Auzelg eine Kooperation mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eingehen und die grossen Ausnutzungsreserven somit nicht in erster Linie für ihre Klientel, sondern für Alterswohnungen nutzen. Sie strebt damit eine breitere Altersdurchmischung der Bewohnenden im Quartier an. Auch LSZ strebt die grösstmögliche Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven auf ihren Grundstücken an. Mit ergänzenden Neubauten soll das Wohnungsangebot für heute im Auzelg unterrepräsentierte Bevölkerungsgruppen verbessert werden. Damit wird einerseits ein Beitrag zur Erreichung des vom Städtzürcher Stimmvolk beschlossenen Drittelsziels betreffend gemeinnützige Wohnungen geleistet, andererseits kann der grossen Wohnungsnot im preisgünstigen Wohnungssegment entgegengewirkt werden.

Für die Testplanung fiel die Wahl auf das Team Salewski Nater Kretz, das sich unterstützen lässt bei den Themen Freiraum, Nachhaltigkeit, Verkehrsplanung und Sozialraum.

Ende Oktober fand eine Begehung mit dem Planungsteam und mit Vertreter*innen verschiedener städtischer Ämter und Dienststellen statt. Künftig sind Workshops mit den Planenden und den Beteiligten geplant.

Frauen-Frühstück

Eine Frauengruppe trifft sich regelmässig zu Austausch, Kaffee und Frühstück. Auf dem Programm stehen auch Vorträge zu Angeboten der Stadt Zürich, beispielsweise des Vereins SESJ (Starke Eltern, starke Jugendliche).

Wohnsiedlung Friesenberg

«Hellozurich» verspricht neue Identität

Für die energetische Gebäudehüllensanierung wurde ein selektiver Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Nach der Präqualifikation wurde das Verfahren mit sechs Teams anonym weitergeführt.

Das Architekturbüro Egli Rohr Partner aus Baden reichte zusammen mit der WSG aus Glattbrugg ein städtebaulich beeindruckendes Projekt ein und erhielt für «hellozurich» den Zuschlag. Mit einer hinterlüfteten Holzfassade, einem raffinierten Farbkonzept und einer Balkonerweiterung werden die Liegenschaften in neuer Frische erstrahlen und zu einer neuen Identität finden. Die Jury fasste zusammen: «Der Beitrag «hellozurich» ist in allen Aufgabenbereichen sehr sorgfältig ausgearbeitet und wertet die Siedlung mit einfachen Mitteln und einer attraktiven Kostenübersicht überzeugend und nachhaltig auf.» Die Arbeiten sind ab Frühling 2025 bis Ende 2026 geplant. Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten wird im Sommer 2027 erwartet.

Die markanten neuen Fassaden werten die Siedlung auf und verleihen ihr eine neue Identität.



Frauen und Kinder sind präsent, Väter halten sich zurück

Der 2023 dreimal durchgeführte Vätertreff hat noch Entwicklungspotenzial, denn es nahmen erst wenige Väter daran teil. Das Angebot wird trotzdem weitergeführt, denn präsente Väter werden als Gewinn für die Siedlung betrachtet.

Jeden zweiten Mittwochmorgen treffen sich Frauen aus dem Quartier bei Kafi und Kuchen, um gemeinsam über die Erziehung ihrer Kinder zu sprechen. Dabei werden Themen wie Pubertät, Umgang mit dem Computer oder dem Handy, Fragen zur Schule oder Lehrstelle besprochen. Ein Besuch im Laufbahnzentrum Zürich und im Sprachkaffee des MAXIM Theater stiess auf reges Interesse.

Am 20. Dezember fand ein Winterfest statt. Organisiert wurde es als gemeinsames Projekt mit dem Mittelstufentreff des GZ Heuried und der Stiftung. Die Kinder planten begeistert mit und eröffneten einen Crêpes-Stand. Der Starkregen zwang uns, das Fest im kleinen Gemeinschaftsraum durchzuführen. Mit circa 50 Kindern wurde es trubelig, laut und lustig.

Mitarbeitende



Sonja Anders
Geschäftsführung
Immobilienentwicklung



Helen Koch
Leitung Soziales und
Siedlungsarbeit
Stellv. Geschäftsführung



Melanie Bollmann
Leitung Finanz- und
Rechnungswesen



Pema Sharlhey
Leitung
Immobilienbewirtschaftung



Philippe Weber
Leitung
Betriebsunterhalt



Evelyn Geis
Sachbearbeitung
Immobilienbewirtschaftung



Monika Hirschmann
Sachbearbeitung
Finanzen



Selena Munari
Sachbearbeitung
Immobilienbewirtschaftung



Markus Schärer
Hauswartung Siedlungen
Brunnenhof und Luchswiese



Kristijan Juric
Hauswartung
Siedlung Friesenberg



Urs Morandi
Hauswartung
Siedlung Auzeleg



Mira Gansner
Lernende KV
2. Lehrjahr (seit August 23)



Cengiz Kilic
Fachmann Betriebsunterhalt
2. Lehrjahr



Noah Rümmele
Lernender KV
3. Lehrjahr (bis Juli 23)



Sham Firay
Fachmann Betriebsunterhalt
3. Lehrjahr

Stiftungsrat

Für die Amtsdauer 2022 bis 2026 gewählte Mitglieder

Michèle Bättig, Präsidentin (seit 2014 im Stiftungsrat, seit 2022 Vorsitz)
Andri Silberschmidt, Vizepräsident, Präsident Finanzkommission (seit 2020)
Heinz Schatt, Präsident Baukommission (seit 2018)
Alexandra Heeb (seit 2021)
Andrea Leitner Verhoeven (seit 2018)
Karin Meier-Bohrer (seit 2018)
Res Keller (seit 2022)
Adrian Rehmann (seit 2022)
Vera Ziswiler (seit 2022)
Yvonne Züger (seit 2022)

Neu in der Geschäftsstelle



Monika Hirschmann,
Sachbearbeitung
Finanzen

Monika Hirschmann

«Ich Sorge dafür, dass alle Zahlen übereinstimmen.»

«Die Stiftung Familienwohnungen (SFW) leistet einen bedeutenden Beitrag zum sozialen Frieden in der Stadt Zürich. Umso mehr freut es mich, für ein sinnstiftendes Unternehmen tätig zu sein.»



Selena Munari,
Sachbearbeitung
Immobilien-
bewirtschaftung

Selena Munari

«Dazu beitragen, dass Familien ankommen.»

«Es ist sinnstiftend, für die SFW tätig zu sein, denn bezahlbarer Wohnraum ist knapp und betrifft uns alle. Im Alltag dazu beizutragen, dass Familien ein Zuhause finden und ankommen können, begeistert mich. Ebenso die Palette an Angeboten über das Wohnen hinaus, wie zum Beispiel die Möglichkeit zur Mitwirkung.»



Mira Gansner,
Lernende KV
2. Lehrjahr

Mira Gansner

«Bei Anfragen zur Verfügung stehen.»

«Mich freut es, Familien mit meiner Arbeit bei der Stiftung Familienwohnungen in der Bewirtschaftung weiterzuhelfen und ihnen bei Anfragen zur Verfügung stehen zu können.»

Neue Wege in Leimbach



An einem Nachbarschafts-Workshop im Vorjahr formulierten die Teilnehmer*innen zwei konkrete Vorhaben: Die Gemeinschaft nahm sich eine Verbesserung der Spielplätze sowie ein Siedlungsfest vor. Engagierte Arbeitsgruppen setzten nicht nur diese beiden Vorhaben um, sondern widmeten sich auch dem Gärtnern, der Willkommenskultur in der Siedlung und einer Siedlungsversammlung.

Drei neue Spielplätze

Aus Sicherheitsgründen musste die Verwaltung zwei der Spielplätze abbrennen. Für die Neuplanung wurden die Bewohner*innen frühzeitig einbezogen.

Sie begingen unter der Leitung der Sozialarbeiterin der SFW zweimal den Aussenraum, begleitet von Spielplatz- und Gartenfachleuten, und liessen sich über das Raumkonzept und die Bepflanzung informieren.

An einem späteren Treffen mit dem Spielplatzbauer wurden die Vorschläge besprochen und angepasst. Zur grossen Freude der Kinder konnten sie die drei neuen Spielplätze vor den Herbstferien bereits in Beschlag nehmen. So verfügt die Siedlung nun über einen Sandplatz mit Ziehbrunnen, eine Rutschbahn mit Kletternetzen und zwei Weidentipis mit Sitzbaumstämmen.

Ein heiteres Sommerfest

«In den ersten Projektschritten fördern festliche Aktivitäten das Miteinander und schweissen zusammen. Sie fördern das Gemeinschaftsgefühl unter Nachbar*innen und die Identifikation mit der Siedlung», sagt SFW-Sozialarbeiterin Helen Koch.

Am Siedlungsfest tischten die Bewohner*innen reichhaltige Speisen auf.



Die Arbeitsgruppe, die sich für das Siedlungsfest formierte, bestand aus acht Teilnehmer*innen. Drei davon nahmen regelmässig an den Sitzungen teil und engagierten sich tatkräftig in der Festorganisation. «In der interkulturellen Siedlungsarbeit ist zu berücksichtigen, dass nicht alle an jeder Sitzung teilnehmen können. Viele arbeiten, oft sind sie auch krank oder müssen einfach ihre Kinder versorgen», erklärt dazu Siedlungscoach Katharina Barandun.

Unmittelbar vor dem Fest ging das Organisationskomitee mit einer Liste von Haustür zu Haustür, um die Nachbar*innen zu ermutigen, etwas für das Festbuffet beizusteuern und natürlich teilzunehmen.

Bei prächtigem Spätsommerwetter ging das Fest mit etwa 35 Erwachsenen und 30 Kindern über die Bühne. International hausgemacht das Buffet, lokal geprägt die Getränkebar der offenen Jugendarbeit (OJA) Wollishofen – beides sorgte für eine heitere Stimmung, in der viele Begegnungen möglich waren. Seitens der SFW waren eine Person aus dem Vermietungsteam, die Sozialarbeiterin und die Geschäftsführerin anwesend.

Gartenbeete, Siedlungsversammlung und «Willkommen in Leimbach»

Nicht ganz so gut wie die Arbeitsgruppen gediehen im Berichtsjahr die neu in Betrieb genommenen Gartenbeete. Es zeigte sich, dass der Boden dafür nicht geeignet ist. Die Stiftung stellte daraufhin sechs Hochbeete auf.

Zwei der vier Gartenmitglieder waren regelmässig im Garten und übernahmen viel Verantwortung. Es zeigte sich im Verlauf des Jahres, dass ihnen dieser Ausgleich zum Familienalltag und das neue Hobby guttaten.

Im November trafen sich 35 Bewohner*innen zu einer konstruktiven Siedlungsversammlung. Sie dient als Brücke zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft, zum gegenseitigen Austausch und zur Vorstellung der diversen Arbeitsgruppen, zu denen sich weitere Interessierte eingeschrieben haben. Künftig soll jährlich eine Siedlungsversammlung stattfinden.

Sechs neue Mietparteien fanden im Berichtsjahr in Leimbach ein neues Zuhause. Bei Mieterwechseln soll künftig eine Kultur des Willkommens gelebt werden, damit sich neue Familien von Anfang an zu Hause fühlen und sich am Miteinander beteiligen. Im November zeigten sich zwei Personen aus der Siedlung bereit, sich mit der Unterstützung von Siedlungscoach Katharina Barandun dafür zu engagieren.

Zahlen und Fakten

Die Anzahl Nationalitäten in der Mieterschaft lag bei 63 (2022: 57 Nationen). Die Zusammensetzung der Bewohner*innen ist also noch etwas diverser geworden, es ist fast ein Drittel der weltweit existierenden Nationen vertreten.

Die Zahl der Wohnungswechsel nahm im Vergleich zum Vorjahr zu. Jedoch lag die Fluktuation weiterhin tief. Das steuerbare Einkommen der Haushalte betrug beispielsweise in der Siedlung Leimbach im Durchschnitt 34'100 Franken. Der Anteil Kinder unter den Bewohner*innen beträgt annähernd zwei Drittel.

Siedlungs- und Wohnungsspiegel

Siedlung	Wohnungen	Personen	Kinder	Kinder in %
Au/Auwiesen	142	725	471	65,0
Brunnenhof	72	416	279	67,1
Friesenberg	206	880	538	61,1
Leimbach	59	333	226	67,9
Luchswiese	42	225	154	68,4
Manegg	20	109	71	65,1
Total	541	2688	1739	64,7

Wohnungswechsel 2023

Siedlung	Zimmer						Gesamt
	1	2/3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	
Au/Auwiesen	0	3	1	5	0	0	9
Brunnenhof	1	0	0	0	3	0	4
Friesenberg	1	1	3	5	1	0	11
Leimbach	1	0	0	4	1	0	6
Luchswiese	0	0	0	2	1	0	3
Manegg	0	0	3	1	0	0	4
Total	3	4	7	17	6	0	37

Siedlungspanorama

Luchswiese

42 Wohnungen, 40 subventioniert, 2 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	9 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	55 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	20 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	61 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		11

Brunnenhof

72 Wohnungen, 52 subventioniert, 20 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	16 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	82 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	61 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	99 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		8

Friesenberg

206 Wohnungen, freitragend, gehandhabt wie subventioniert

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	30 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	108 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	96 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	225 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		66

Leimbach

59 Wohnungen, freitragend, gehandhabt wie subventioniert

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	21 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	62 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	42 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	88 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		13

Für die zahlreichen Kinder zählte das Siedlungsfest in Leimbach zu den Highlights.



Manegg

20 Wohnungen, 12 subventioniert, 8 freitragend

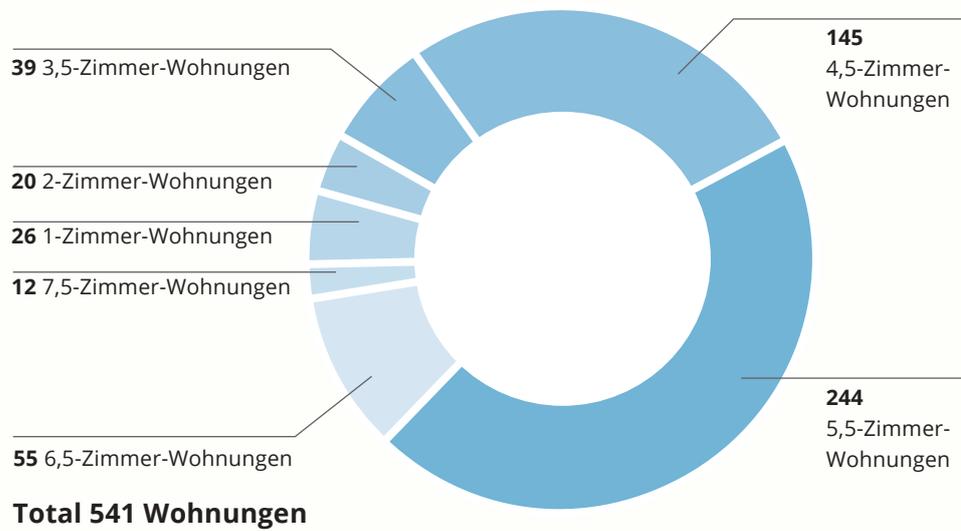
Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	5 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	30 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	10 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	24 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		3

Auzelg (inkl. Auwiesenstrasse und Opfikonerstrasse)

120 EFH subventioniert, 22 Wohnungen freitragend

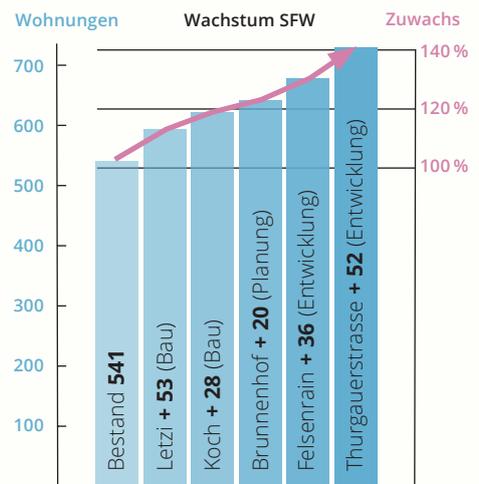
Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017–2022)	20 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010–2016)	86 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006–2009)	96 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997–2005)	230 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		28

Wohnungen im Bestand



Anzahl Wohnungen in Planung/im Bau

Letzi	+ 53 Wohnungen
Koch-Quartier	+ 28 Wohnungen
Brunnenhof	+ 20 Wohnungen und Gewerbeflächen
Felsenrain	+ ca. 36 Wohnungen
Thurgauerstrasse	+ ca. 52 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
Total	+ ca. 189 Wohnungen



Nationalitäten

2020	49 Nationalitäten
2022	57 Nationalitäten
2023	63 Nationalitäten

Durchschnittliches steuerbares Einkommen am Beispiel der Siedlung Leimbach

2023	CHF 34'106
------	-------------------

Stiftung Familienwohnungen
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich
T +41 44 412 32 18
sfw-info@zuerich.ch
stiftung-familienwohnungen.ch

Stiftung
Familienwohnungen



Im Jahr 2024 feiern wir das
hundertjährige Bestehen
der Stiftung Familienwohnungen!

100 JAHRE
SFW

