



Losgelöst im neuen Kleid

**Stiftung
Familienwohnungen**
Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Vorwort der Präsidentin	3
Vorwort der Geschäftsführerin	4
Bericht der Geschäftsführerin	5
Mitarbeitende	12
Stiftungsrat und Kurzinterviews mit neuen Stiftungsrät*innen	13
Schwerpunkt Nachbarschaftsleben Wohnsiedlung Leimbach	15
Zahlen und Fakten	18

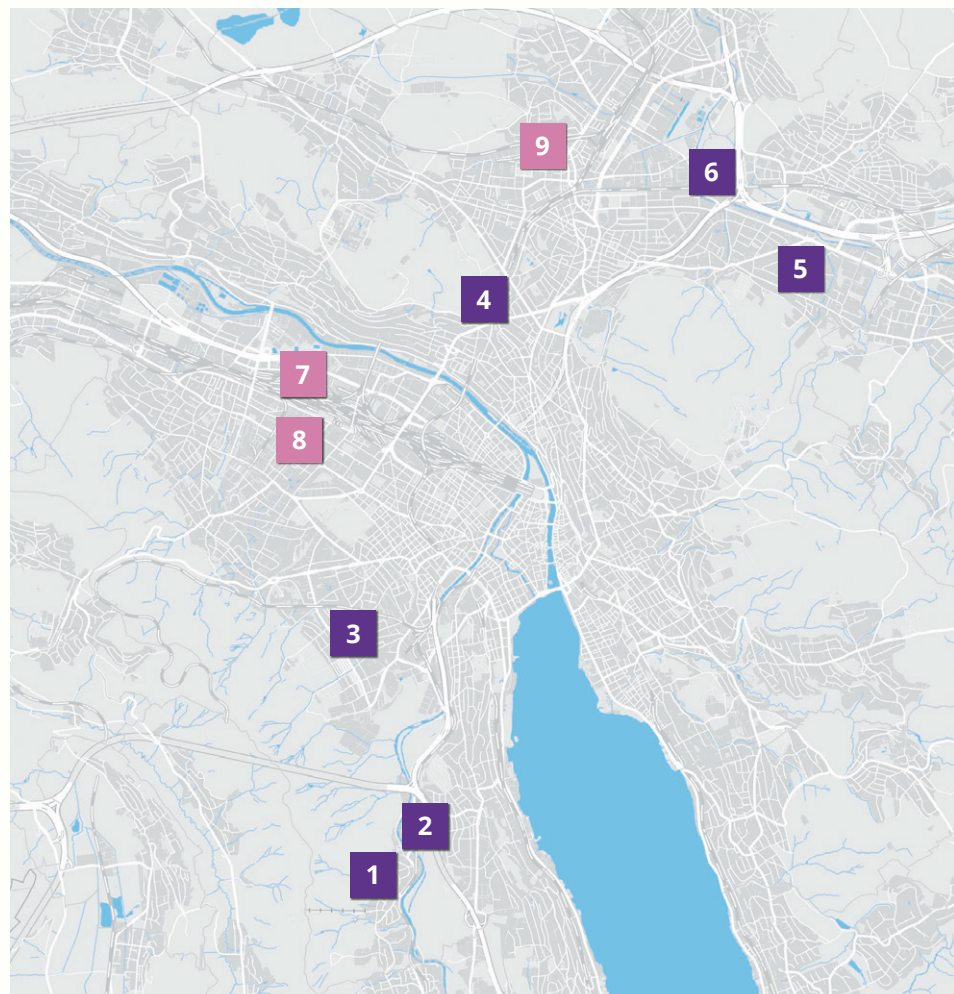
Siedlungen und Projekte der Stiftung

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

Projekte

- 7 Siedlung Letzi**
- 8 Siedlung Koch-Quartier**
- 9 Siedlung Felsenrain**



Impressum

Herausgeberin, Texte, Tabellen: Stiftung Familienwohnungen, Sonja Anders
Redaktion und Realisierung: diktum.ch & Gestalterei, Zürich; Fotos: Lena Wiesli@diktum.ch
(Titel, Porträts der Mitarbeitenden); Girts Apskalns (S. 15-17), zvg. SFW. | Februar 2023

Editorial

2022 war ein Jahr der Veränderung

Das Jahr 2022 stand bei der Stiftung im Zeichen der Veränderung: Daniel Leupi gab Ende April – nach neun Jahren – das Stiftungsratspräsidium ab. Herzlichen Dank ihm für seine weitsichtige, umsichtige und zukunftsgerichtete Führung. Anfang Mai durfte ich das Stiftungspräsidium übernehmen. Ich freue mich sehr auf die anstehenden Arbeiten und Herausforderungen. Ebenfalls Anfang Mai wurde die Stiftung dem Finanzdepartement zur Beteiligungsführung zugeordnet. Ergänzend zu den neuen Statuten, die seither gelten, haben wir ein Organisationsreglement erarbeitet. Auf der Geschäftsstelle wurde ein neues, innerhalb der Stadt eigenständiges IT-System implementiert. Das Erscheinungsbild der Stiftung wird erneuert, inklusive Homepage, Briefpapier & Co. Die Beteiligungsführung löste zahlreiche administrative Prozesse aus; Verträge und Zusammenarbeitsmodelle mussten überarbeitet und neu geregelt werden. *

Daneben läuft das Tagesgeschäft der Stiftung weiter: Neue Bewohner*innen ziehen ein, andere ziehen aus. Es werden zahlreiche Projekte für und mit den Mieterinnen und Mietern umgesetzt. Im Dezember kam zum Beispiel der Samichlaus in einzelne Siedlungen – in Leimbach wurde ein Nachbarschaftsprojekt begonnen. Die Siedlungen werden unterhalten, saniert und energetisch optimiert. Auch werden, wo immer möglich, neue Wohnungen gebaut, um die grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien mit mindestens drei Kindern zu decken. Dazu gehören zum Beispiel die neuen Wohnungen im Koch-Quartier, der Neubau im Letziareal oder das geplante Generationenprojekt im Felsenrain zusammen mit der Stiftung Alterswohnungen.

Wir werden auch nächstes Jahr alles daransetzen, damit kinderreichen Familien bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Zürich zur Verfügung steht. Ich danke der Geschäftsführerin Sonja Anders, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stiftung sowie dem gesamten Stiftungsrat für das grosse Engagement.



Michèle Bättig,
Präsidentin des Stiftungsrates

* Der Stiftungsrat hat 2022 «Stiftung Familienwohnungen» als neuen Namen bestimmt. Der bisherige amtliche Name «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» bleibt bis zur nächsten Statutenrevision im Handelsregister bestehen.

Editorial

Bald hundert Jahre und viel Neues

Mit dem Inkrafttreten der Statutenrevision per 1. Mai 2022 ist die Stiftung definitiv vom Finanzdepartement der Stadt Zürich losgelöst – nach bald hundertjährigem Bestehen! Gegründet wurde die Stiftung nämlich schon 1924. Bisher war es von Amtes wegen immer der Finanzvorstand der Stadt, der die Stiftung präsierte. Nun ist sie rechtlich selbständig und gehört damit zu den rund 180 Unternehmen, an denen die Stadt beteiligt ist, weil sie öffentliche Aufgaben oder Aufgaben im Interesse der Öffentlichkeit wahrnehmen.

Sodann oblag es den Verantwortlichen, eine Trägerstrategie zu formulieren, ein Organisationsreglement sowie ein Vermietungsreglement aufzusetzen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Unter diesen Vorzeichen organisiert sich die Stiftung nun selbst; dennoch orientiert sie sich an den Vorgaben der Stadt Zürich. Es mussten zahlreiche Verträge umgeschrieben und neu abgeschlossen werden. Auch die IT-Ablösung ist erfolgreich verlaufen, sowohl auf der Geschäftsstelle als auch bei den Hauswarten in den Siedlungen. Andere Bereiche des Tagesgeschäfts wie das Personalwesen und der Rechtsdienst sind von der Umstrukturierung ebenso betroffen und wurden im Berichtsjahr angepasst.

Die Loslösung war Anlass genug, über den Namen der Stiftung nachzudenken und die bisher eher umständliche Bezeichnung in Frage zu stellen. Ein neuer, kürzerer Name, nämlich Stiftung Familienwohnungen, abgekürzt SFW, wurde breit diskutiert und schliesslich abgesegnet – gerade noch rechtzeitig, um in die IT-Ablösung integriert zu werden. Das ermöglichte ein frisches, neues Erscheinungsbild; es signalisiert die bunte Bewohnerschaft und die Vielseitigkeit der Stiftung. Auf dieser Grundlage entsteht bis Frühjahr 2023 die neue Website.

Günstiger Wohnraum ist nach wie vor ein rares Gut, und das Team der Geschäftsstelle leistet grossartige Arbeit, unsere Wohnungen optimal zu besetzen und nachhaltig zu bewirtschaften. Daneben arbeiten wir auch intensiv daran, das Wohnraumangebot zu erweitern und zu entwickeln.



Sonja Anders,
Geschäftsführerin

Bericht der Geschäftsführerin

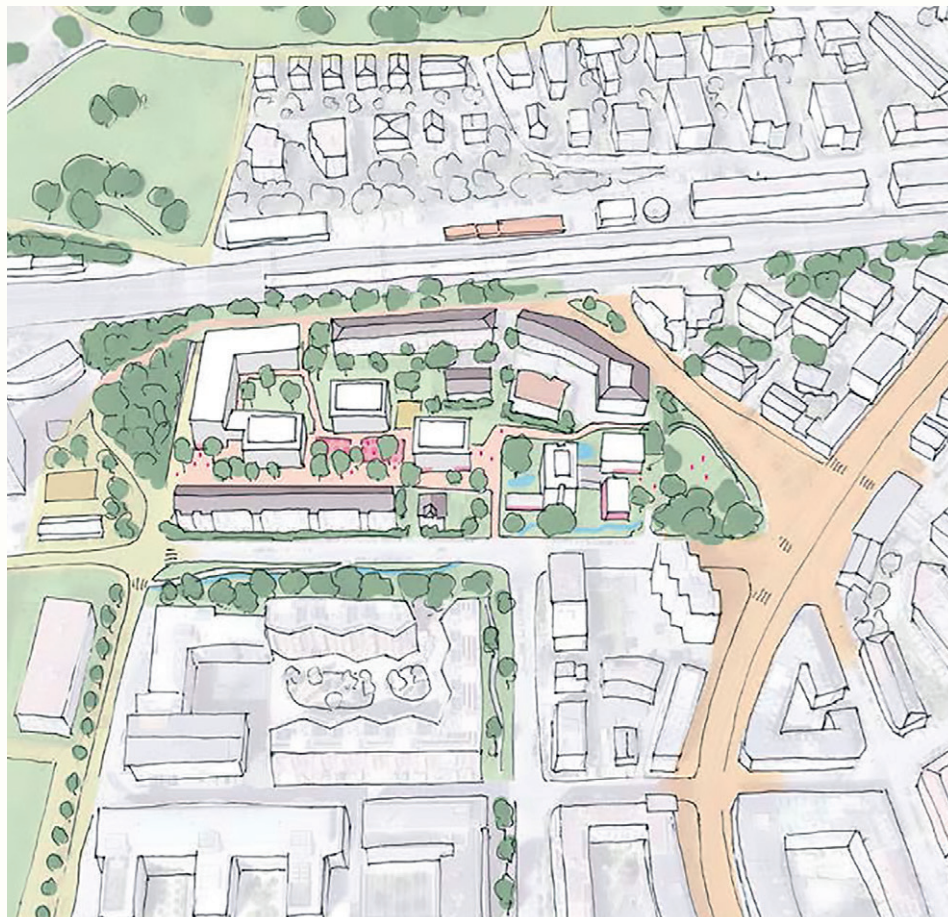
Während die Stadtbevölkerung in den vergangenen 20 Jahren um fast 100'000 Personen gewachsen ist, stagniert die Anzahl Wohnungen unserer Stiftung. Doch in den kommenden Jahren wird sie ein qualitatives und quantitatives Wachstum erfahren. Darauf arbeiten wir in der Geschäftsstelle intensiv hin.

Projekt Felsenrain

Zukunftsbild entwickelt

Die Stiftung 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.

Im Berichtsjahr wurde die Testplanung mit kooperativ zusammenarbeitenden Planungsteams und breit abgestütztem Fachwissen aus Begleitgruppen abgeschlossen. Anschliessend präsentierten SAW und SFW dem Baukollegium der Stadt ein Zukunftsbild der Siedlung. Nun gilt es, den Architekturwettbewerb vorzubereiten.



Die Skizze illustriert, wie sich der Quartierteil Felsenrain entwickeln könnte. Noch ist vieles offen.



www.felsenrain-neu-gewohnt.ch/projekt

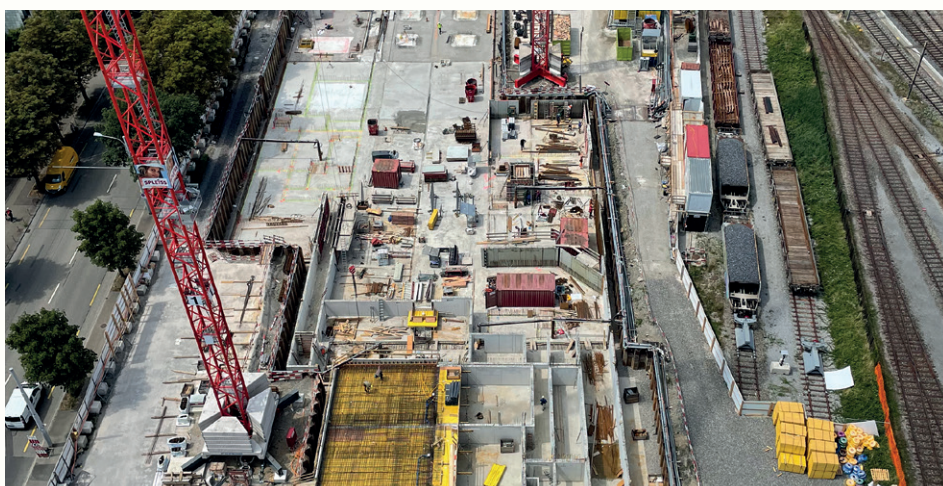
Wohnsiedlung Letzi Baufreigabe und Grundsteinlegung

Zusammen mit der Liegenschaften Stadt Zürich und der Stiftung Alterswohnungen baut die SFW in Zürich-West 53 Wohnungen, das entspricht knapp einem Drittel der Wohnfläche. Dank der Zusammenarbeit der drei Bauträgerschaften und des vielfältigen Wohnungsmixes bietet die Siedlung Platz für verschiedene Generationen und Lebensmodelle. Das fördert die Durchmischung im Quartier.

Geschäftsführerin Sonja Anders vertrat die Stiftung an der Grundsteinlegung.



Die Baustelle liegt zwischen den Bahngeleisen und der Hohlstrasse.



Die Verwaltungsteams aller drei Organisationen arbeiten intensiv zusammen in der Entwicklung des Bewirtschaftungsreglements, des Betriebskonzepts sowie in der sozialen Planung. Als Basis für all dies dient die 2021 unterzeichnete Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Am 15. Juni wurde feierlich der Grundstein gelegt. Im Berichtsjahr konnten 95 Prozent der Bauleistungen vergeben werden – wobei sich zeigte, wie stark die globalen Unsicherheiten die Preise in einzelnen Gewerken wie Stahl in die Höhe getrieben haben. Überraschend offenbarte sich beim Aushub der Baugrube im Sommer ein Grundwasserstrom, der zeitweise die Baustelle stilllegte und mit grossem Aufwand abgepumpt werden musste, was zu Mehrkosten führte.

Projekt Koch-Quartier

Gestaltungsplan in Kraft gesetzt

Visualisierung: Atelier Arpagaus Sommer Zarn



Die Visualisierung zeigt, wie das Gebäude von Kraftwerk1 aussehen könnte, in der die Stiftung ihr Wohnraum-Angebot erweitern kann.

Das gesamte Planerteam und die Bauträgerschaft bewirtschaften die Kosten mit grösster Aufmerksamkeit, um den Kostenvoranschlag und damit die Limiten der Wohnbauförderung weiter einzuhalten.



www.kochquartier.ch

Es geht vorwärts mit der Planung des neuen Koch-Quartiers. Die Stiftung wird sich als Globalmieterin bei der Genossenschaft Kraftwerk1 einmieten und 28 Wohnungen mit 4,5 und 5,5 Zimmern anbieten. Der private Gestaltungsplan für den neuen Stadtteil wurde in Kraft gesetzt. Mitte Februar 2023 haben die Bauarbeiten begonnen, und frühestens 2026 startet der Bezug. Insgesamt entstehen im Koch-Quartier rund 325 gemeinnützige Wohnungen.

Wohnsiedlung Auzelg

Testplanung angelaufen

Die Heizanlagen wurden im Sommer einer eingehenden Analyse unterzogen, um Verluste zu reduzieren und Kosten zu sparen. Nun sind Dichtungen, Ventile und Justierungen optimiert sowie Zähler revidiert.

Für ein Entwicklungsleitbild Auzelg ist ein Planungskredit für eine Testplanung bewilligt. 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. Zudem ist eine Erneuerung und bedarfsgerechte Erweiterung der Schulanlage notwendig.

Kinderhüttendorf im Herbst 2022

Den Kindern in der Siedlung Auzelg wurde im Berichtsjahr einiges geboten. In den Herbstferien organisierte die Pädagogische Aktion Zürich (PAZ) in Zusammenarbeit mit der Stiftung sowie dem GZ Hirzenbach eine Kinderdorf-Woche; zwölf Bauten entstanden in dieser Zeit und wurden am Ende stolz präsentiert. «Solche Aktionen tragen zu einem aktiven Siedlungsleben bei, so wird die Gemeinschaft gefördert», liess sich SFW-Mitarbeiterin Helen Koch in der Quartierpresse zitieren. Sie ist Leiterin Soziales und Siedlungsarbeit der

Stiftung. Besonders erfreulich war aus ihrer Sicht, dass sich auch Eltern beteiligten.

Das Kinderhüttendorf brachte viel Farbe und Freude auf die Wiese des GZ Hirzenbach.



Für die kleineren Kinder gabs auf dem Spielplatz neue Wippen, ein grosses Krokodil zum Reiten und der alte Kletterturm wurde restauriert und neu platziert. Die Neuheiten wurden in Zusammenarbeit mit der benachbarten Schule im Dezember feierlich enthüllt. Das Stiftungsteam begleitete den Anlass mit Punsch und Gebäck.

Zwei Tage später kam bereits der Samichlaus vorbei, und dies gewiss nicht mit leeren Händen. Dazu briet man Kastanien am Feuer, trank Punsch und knabberte an Guetsli.

Wohnsiedlung Friesenberg

Fassade wird erneuert

Die Überbauung soll bald eine neue Fassade erhalten. Im Berichtsjahr wurden die Ausnutzungsoptionen gründlich abgeklärt. In einer Machbarkeitsstudie wurden die möglichen Standorte für eine Verdichtung evaluiert. Damit soll vermieden werden, dass die anstehende Sanierung einer späteren baulichen Verdichtung in die Quere kommt. Ausserdem untersuchten die Baufachleute auch die Erdbebensicherheit der Tragwerke, den Zustand der Flachdächer sowie die Kanalisation.

Die neuen Lifte in den Hochhäusern wurden leider Opfer der globalen Liefer-schwierigkeiten und konnten noch nicht eingebaut werden. Zudem zeigte sich im Berichtsjahr ein gravierender Mangel der neuen Übergabestation des An-ergienetzes (der Familienheimgenossenschaft FGZ). Die Anlage stieg regel-mässig aus und musste für mehrere Monate mit einer mobilen Ölheizung überbrückt werden.

Quartierfest «F wie Friesi»



Die Linde wurde zum Denk-Mal, dank der vielen Handabdrücke der Sied-lungsbewohnenden.

Nach zwei Jahren pandemiebedingter Verzögerung konnte das Quartierfest «F wie Friesi» endlich durchgeführt werden. Das Fest bot eine reiche Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten und Veranstaltungen für Jung und Alt.

Für eine besondere Attraktion in der Siedlung der Stiftung sorgte der Holzkünstler Samuel Kreuzer. Er schnitzte eine Linde, die zur Sicherheit hatte gefällt werden müssen. Kinder und Erwachsene durften ihre Hände auf dem Stamm verewigen.

Wohnsiedlung Leimbach

Weniger Abfall, mehr Natur

Um dem allgemeinen Littering in der Siedlung entgegenzuwirken, wurde der Versuch unternommen, mit dem als Zürcher Abfallhai bekannten Design-Kübel mehr Angebote für die direkte Abfallentsorgung zu schaffen. Sollte sich diese Massnahme bewähren, werden auch die anderen Siedlungen entsprechend nachgerüstet. Mit Unterstützung von Grün Stadt Zürich wurde untersucht, wie die Umgebung der Siedlung einen Beitrag zur Biodiversität leisten könnte. Entstanden sind ein Plan und ein Konzept; in einem nächsten Schritt werden Massnahmen und Kosten ermittelt, um dann die Umsetzung im Frühjahr 2023 zu starten.

Dass Verpackungsmaterial in den Abfalleimer gehören würde, wissen auch in der Siedlung Leimbach alle.



Mitwirkung zum Zusammenleben

Von langer Hand vorbereitet, hat die Stiftung mithilfe eines externen Siedlungscoaches einen Mitwirkungsprozess gestartet. Mehr dazu auf Seite 15.

Wohnsiedlung Manegg

Aufwendige Mängelbehebung

Definitiv schief gelaufen ist etwas beim Verlegen der Kanalisationsrohre im Haus- teil der SFW. Allerdings in die falsche Richtung: Abwasser floss unter bestimmten Bedingungen zurück in die Duschwanne und flutete die Wohnungen. Dieser Baumangel konnte nun – Jahre nach dem Bezug – endlich behoben werden.

Brunch in der Junisonne

Auf Initiative der Siedlungskommission Manegg trafen sich Mieter*innen der SFW sowie der Genossenschaft GBMZ am 12. Juni zum Sommerbrunch im Innenhof. Der gut besuchte Anlass fand bei schönstem Wetter statt und bot eine grosse kulinarische Auswahl.

Stiftungsrat

Neuwahlen und Gründung von Kommissionen

Mit der Ersatzwahl für die 2020 zurückgetretene Karin Vasella konnte im zweiten Quartal mit Res Keller ein neues Mitglied für die Baukommission gewonnen werden. Sie setzt sich aus Res Keller und Heinz Schatt zusammen und bereitet in enger Zusammenarbeit mit Sonja Anders Anträge baulicher Natur an den Stiftungsrat vor. Zudem ermöglicht die Baukommission inhaltliche Diskussionen zu strategischen Entscheiden, die später dem Stiftungsrat unterbreitet werden.

Dank der Wahl von Adrian Rehmann war es möglich, zusammen mit Andri Silberschmidt auch eine Finanzkommission zu gründen. Übergeordnete Finanzfragen wie Jahresrechnung, Budget, Mittelbeschaffung und Controlling können nun gemeinsam mit der Geschäftsleitung und der Leitung Finanz- und Rechnungswesen, Melanie Bollmann, fachlich diskutiert werden, bevor sie später als Antrag dem Stiftungsrat vorgelegt werden.

Chancen-Risiken-Workshop

Am Ende des Jahres 2022 wurde ein Chancen- und Risiken-Workshop durchgeführt, geleitet von einem Mitarbeiter der Finanzverwaltung der Stadt Zürich. Der letzte derartige Workshop hatte vor mehr als zwei Jahren stattgefunden. Anwesend waren vier Stiftungsrät*innen, wobei ein Stiftungsrat die frisch gegründete Finanzkommission vertrat. Seitens der Geschäftsstelle nahmen die Geschäftsführerin und die Leiterin Finanz- und Rechnungswesen teil.

Einige Ereignisse wurden neu beurteilt, andere hatten sich erledigt. Es ist vorgesehen, im neuen Jahr die Resultate in einem Bericht zusammenzufassen, um diesen im Stiftungsrat zu verabschieden und in den Gremien zu verankern.

Die Mitarbeitenden der Stiftung



Sonja Anders
Geschäftsführung
Immobilientwicklung



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



Markus Schärer
Hauswartung Siedlungen
Brunnenhof und Luchswiese



Kristijan Juric
Hauswartung
Siedlung Friesenberg



Betim Amzai
Hauswartung Siedlungen
Leimbach und Manegg



Urs Morandi
Hauswartung Siedlung Auzelg



Sham Firay
Fachmann Betriebsunterhalt
2. Lehrjahr



Noah Rümmele
Lernender KV
2. Lehrjahr



Cengiz Kilic
Fachmann Betriebsunterhalt
1. 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 im Stiftungsrat

Res Keller

Ich bin 63 Jahre alt und von Beruf selbständiger Projektentwickler.

Darum bin ich bei der Stiftung Familienwohnungen

Mit meiner breiten Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau möchte ich die Stiftung in der Entwicklung und Umsetzung von Bauprojekten unterstützen.

Was ich mir für die Zukunft der SFW wünsche

Die Stiftung soll sowohl quantitativ als auch qualitativ wachsen, indem sie zusammen mit interessierten Partnern sozial durchmischte Siedlungen realisiert. Im Austausch mit anderen gesellschaftlichen Gruppen können sich unseren Familien neue Perspektiven eröffnen.

Adrian Rehmann

Von Beruf bin ich Betriebswirtschafter und selbständiger Immobilienreuhänder. In der Freizeit bin ich Familienmensch, lese gerne und fahre leidenschaftlich Velo.

Darum bin ich bei der Stiftung Familienwohnungen

Selbst haben wir vier Kinder grossgezogen (ich bin stolzer Grossvater) und traue mir darum zu, die Bedürfnisse von Familienhaushalten zu kennen. Und weil ich seit über 30 Jahren im gemeinnützigen Wohnungsbau in vielen Funktionen tätig bin, kenne ich die Werkzeuge und Instrumente, um die SFW erfolgreich zu halten: zusammen mit Stiftungsrat, Geschäftsstelle und allen vor Ort Tätigen – zum Wohle der Mietenden.



Res Keller
63 Jahre
selbständiger
Projektentwickler



Adrian Rehmann
59 Jahre
Immobilienreuhänder

Was ich mir für die Zukunft der SFW wünsche

Wohnen ist der grösste Kostenfaktor im Haushaltsbudget der meisten Bewohnenden in der Schweiz und ganz besonders in Zürich. Darum wünsche ich der SFW ein gesundes Wachstum auf solider finanzieller Basis: um Wohnen für Viele zu ermöglichen.



Vera Ziswiler
41 Jahre
Co-Geschäftsführerin
Genossenschaft FuturX

Vera Ziswiler

Ich bin Co-Geschäftsführerin Genossenschaft FuturX (Arbeitsintegrationsprogramm für Jugendliche und junge Erwachsene), Bewerbungskoach, alt Gemeinderätin Stadt Zürich.

Darum bin ich bei der Stiftung Familienwohnungen

Als ehemalige Gemeinderätin der Stadt Zürich bin ich vertraut mit Wohnbau- und Stadtentwicklungsfragen; als interessierte Bürgerin ist mir bewusst, wie wichtig bezahlbarer Wohnraum in der Stadt ist und wie gross die Gefahr (gerade für Familien) ist, aus der Stadt verdrängt zu werden; aus meinem Arbeitsumfeld kenne ich die Lebensumstände von Kindern und Jugendlichen aus sozial schwächeren Familien. Ich möchte meinen Beitrag leisten für optimale Bedingungen für kinderreiche Familien in Zürich mit einer starken SFW.

Was ich mir für die Zukunft der SFW wünsche

Ich wünsche mir die SFW als engagierte, starke Fürsprecherin und Partnerin für kinderreiche Familien in der Stadt, mit einem geschärften Bewusstsein für eine gute soziale Durchmischung und die zentralen Themen der betroffenen Familien und deren Kinder.



Yvonne Züger
44 Jahre
Portfoliomanagerin
bei Liegenschaften
Stadt Zürich

Yvonne Züger

Ich bin verheiratet, Mutter von einem Kind, Architektin und Immobilienökonomin. Aktuell arbeite ich als Portfoliomanagerin bei Liegenschaften Stadt Zürich und bin strategisch verantwortlich für gemeinnütziges Wohnen in den Kreisen 6, 9 und 10. Meine Schwerpunkte sind die Bestandesentwicklung und die Nachhaltigkeit.

Darum bin ich bei der Stiftung Familienwohnungen

Aus meiner Sicht bietet die Stadt Zürich eine sehr hohe Lebensqualität. Dies ist nur möglich mit einer guten sozialen Durchmischung. Mit bezahlbaren Wohnungen für kinderreiche Familien wird dieser Aspekt unterstützt. Ich sehe den guten Zweck in der Stiftung und möchte mit meinem Einsatz einen Mehrwert für die Stadt generieren. Ebenfalls ist es mir wichtig, etwas Neues dazuzulernen.

Was ich mir für die Zukunft der SFW wünsche

Kinder sind unsere Zukunft, ich wünsche mir, dass unsere Kinder zuversichtlich in die Welt blicken und ihre Grundbedürfnisse gedeckt werden. Die SFW kann dazu einen Beitrag leisten, und ich wünsche mir, dass dieser Beitrag bestmöglich gelingt.

Neue Chancen für die Nachbarschaft



Kennenlernen beim Austausch mit Nachbar*innen ist eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität.

In der Siedlung Leimbach hängt bisweilen der Hausegen schief. Littering im Aussenraum und im Treppenhaus, hohe Polizeipräsenz im Quartier und Konflikte in der Waschküche sind zu beobachten. Mit professioneller Hilfe sollen sich nun die Bewohnenden besser mit dem Wohnraum identifizieren, sich um das Zusammenleben kümmern und sich die gemeinschaftlichen Räume aneignen. Bereits sind zwei Meilensteine erreicht.

In Leimbach soll man nicht nur schön wohnen, sondern auch gut leben und sich daheim fühlen. Denn ein gutes, aktives nachbarschaftliches Zusammenleben, wo sich die Nachbar*innen kennen und sich auch mal unter die Arme greifen, steigert die Wohn- und Lebensqualität. Und ein gut gepflegter, von den Bewohnenden belebter Aussenraum schafft Identität, aktiviert und stärkt das nachbarschaftliche Zusammenleben. «Der Mehrwert ist eine Siedlung, in der sich die Nachbar*innen austauschen, in der die Mieter*innen sich wohlfühlen, Verantwortung für das Wohnumfeld übernehmen und Sorge zu ihrem Wohnraum tragen», fasst Helen Koch, die Projektleiterin auf Seiten der Stiftung, zusammen.

Im Oktober lud das Projektteam die Bewohner*innen der 14 Häuser zum Siedlungsapéro ein. Ziel war es, erst einmal die Bewohnerschaft kennenzulernen, sie für das Projekt zu sensibilisieren und fürs Mitmachen zu gewinnen. 35 Erwachsene und 40 Kinder nahmen teil; die Kinder mit besonders viel Enthusiasmus.

2023 wollen die Bewohner*innen ein Siedlungsfest ausrichten

Im zweiten Schritt ging es darum, erste Ansätze einer Kultur des Zusammenlebens zu erarbeiten. Dazu lud das Projektteam im November zu einem halb-

Dank des speziellen Programms für Kinder und Jugendliche waren die Eltern frei für den Workshop.



tägigen Workshop ein. Es nahmen 22 Mieter*innen der Stiftung teil – beim Kinderprogramm machten 14 Kinder mit. Sie vergnügten sich unter Anleitung mit Spielen und Breakdancen.



Das Projektteam stellte fünf Themen-Stammtische auf; zwei davon wurden von externen Organisationen (Verein «Starke Eltern, starke Jugend» sowie die Offene Jugendarbeit OJA) besetzt. Im Verlauf des Workshops kristallisierten sich bald zwei dringende, wichtige Anliegen heraus:

1. Die Spielplätze, insbesondere für die kleinen Kinder, sollen bis Sommer 2023 instandgesetzt bzw. eingerichtet werden.
2. Es soll 2023 ein Siedlungsfest durchgeführt werden.

Viele weitere Ideen zur Verbesserung der Infrastruktur, aber auch des Zusammenlebens fanden Eingang in eine erste Sammlung. Nun heisst es «Weiter so!». Bereits im Januar treffen sich die Arbeitsgruppen, um die nächsten Schritte in die bessere Nachbarschaft gemeinsam zu gehen.

Ergebnisoffen arbeiten



Um die Nachbarschaft in der Siedlung Leimbach zu stärken, engagierte die Stiftung mit Katharina Barandun einen Siedlungscoach als externe Unterstützung. Im Interview berichtet sie über ihre ersten Erfahrungen.

Wie beschreiben Sie Ihre Arbeit in wenigen Sätzen?

Ich bin eine klassische «Nachbarschaftsbauerin». Ich leite die aufwendigen Prozesse einer Partizipation ein und begleite sie bis zur Umsetzung und Vollendung eines Projekts. Bei einer Erstvermietung setze ich auf Begegnungsmöglichkeiten, damit sich die neue Nachbarschaft baldmöglichst nach dem Einziehen kennenlernt. Das dient der Konfliktprävention.

Bei einer bestehenden Siedlung wie in Leimbach setzen wir von Beginn an auf Partizipation. Denn wenn die Bewohnenden nicht mitmachen, ist das Projekt nicht nachhaltig.

Wie erleben Sie die Siedlung Leimbach aktuell im laufenden Projekt?

Die Bewohnenden engagieren sich für das gute Zusammenleben. Sie sind dankbar, dass sie in ihrem Prozess unterstützt werden.

Was ist Ihrer Erfahrung nach wichtig in der Zusammenarbeit mit Mieter*innen?

Immer wieder den zu Mut haben, ergebnisoffen zu arbeiten. Dies bedeutet auch, dass sich im interkulturellen Setting in der Umsetzung ganz andere Wege öffnen.

Die Familien sind stark mit ihrem Alltag beschäftigt. Welche Faktoren fördern das Interesse an einem gelebten Miteinander in den Siedlungen? Welche hindern eher daran?

Alle Bewohnenden wollen in Ruhe und Frieden mit ihrer Familie in der Siedlung leben. In der Umsetzung sind sie die Hauptpersonen. Motivierend wirkt, dass sie – wie etwa in Leimbach – mithelfen können, den Spielplatz zu gestalten. Es sind die kleinen, kontinuierlichen Schritte, die zum Ziel führen. Dabei gilt es, die Lebenssituation der Bewohnenden beim Design der Massnahmen zu berücksichtigen.

Zahlen und Fakten

Die Zahl der Wohnungswechsel bleibt mit etwa fünf Prozent konstant tief. Im Durchschnitt sind die Wohnungen von fünf Personen belegt, fast zwei Drittel davon sind Kinder. Das steuerbare Einkommen der Haushalte in unseren Siedlungen ist tief. In der Siedlung Luchswiese beispielsweise betrug es durchschnittlich 28'712 Franken im Jahr. Das entspricht weniger als der Hälfte des Medians in der ganzen Stadt Zürich.

Die Anzahl Nationalitäten in der Mieterschaft lag bei 57 (2020: 49 Nationen). Die Zusammensetzung der Mieterschaft ist also noch etwas diverser geworden.

Wohnraum für über 1700 Kinder

Siedlung	Wohnungen	Personen	Kinder	Kinder in %
Au/Auwiesen	142	725	472	65.1
Brunnenhof	72	415	277	66.7
Friesenberg	206	883	538	60.9
Leimbach	59	335	227	67.8
Luchswiese	42	226	154	68.1
Manegg	20	107	69	64.5
Total	541	2691	1737	64.5

Wohnungswechsel 2022

Zimmer	1	2/3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	Gesamt
Au/Auwiesen	1	1	0	1	0	0	3
Brunnenhof	0	0	2	2	2	0	6
Friesenberg	2	1	1	2	1	0	7
Leimbach	0	0	1	5	0	0	6
Luchswiese	2	0	1	0	2	1	6
Manegg	0	0	0	0	0	0	0
Total	5	2	5	10	5	1	28

Siedlungspanorama**Luchswiese**

42 Wohnungen, 40 subventioniert, 2 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	7 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	47 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	29 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	62 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		10

Brunnenhof

72 Wohnungen, 52 subventioniert, 20 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	19 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	84 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	54 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	103 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		7

Friesenberg

206 Wohnungen, freitragend, gehandhabt wie subventioniert

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	18 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	118 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	95 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	243 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		28

Leimbach

59 Wohnungen, freitragend, gehandhabt wie subventioniert

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	17 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	60 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	37 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	103 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		12

Manegg

20 Wohnungen, 12 subventioniert, 8 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	7 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	23 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	13 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	23 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		3

Auzelg (inkl. Auwiesenstrasse und Opfikonerstrasse)

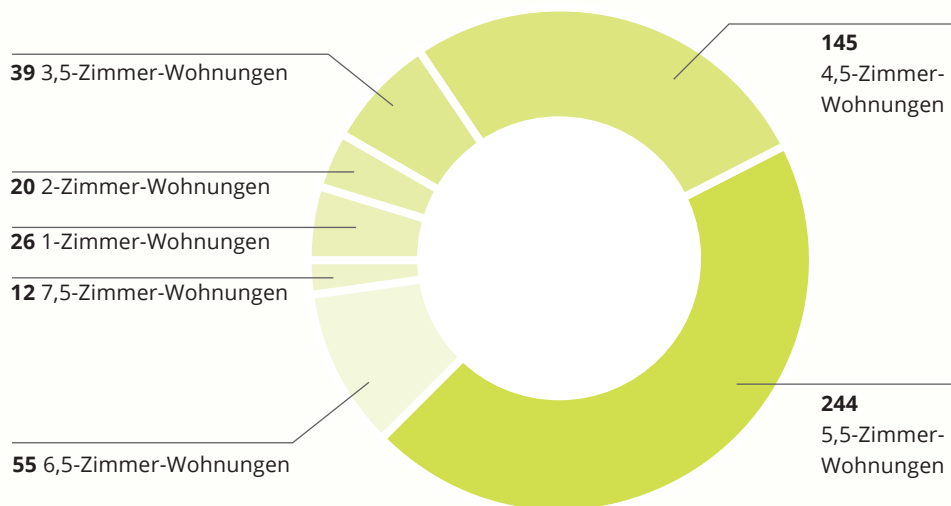
120 EFH subventioniert, 22 Wohnungen freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2017-2022)	16 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2010-2016)	92 Kinder
Oberstufenschülerinnen und -schüler	(Jg. 2006-2009)	103 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 1997-2005)	223 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		20

Viele Auzelg-Kinder beteiligten sich im Herbst am Hüttendorf.



Wohnungen im Bestand



Total 541 Wohnungen

Anzahl Wohnungen im Bau

Letzi	+ 53 Wohnungen
Koch-Quartier	+ 28 Wohnungen
Felsenrain	+ 30 Wohnungen
Total	+ 111 Wohnungen

Nationalitäten

2022 **57 Nationalitäten**

Durchschnittliches steuerbares Einkommen am Beispiel der Siedlung Luchswiese

2022 **Fr. 28'712.-**

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

**Stiftung
Familienwohnungen**

