

**Beilage 1 zu GR Nr. 2023/298**

## **Texte SAW Geschäftsbericht 2022**

**Startseite → Fokus → Einstieg**

### **Synergien suchen, Mehrwert finden**

Verdichten, ersetzen, neu bauen und Modelle für nachhaltige Wohnformen im Alter finden – das sind die Kernpunkte der Wachstumsstrategie der SAW. In Zusammenarbeit mit anderen Bauträger\*innen werden neue Siedlungen erstellt und die Möglichkeiten vielfältiger Synergieeffekte ausgelotet. Wie die SAW ihre Aufgaben meistert und wie engagierte Mieter\*innen die Zusammenarbeit erleben, erzählt das Dossier zum Jahresbericht.

<Video: "Auf dem Weg zur altersfreundlichen Stadt", von Stadtrat Andreas Hauri, Stiftungsratspräsidenten der SAW>

## Fokus→Dossier

### Synergien suchen, Mehrwert finden

*Dreitausend, statt der derzeit gut zweitausend Alterswohnungen will die SAW in zehn Jahren anbieten. Das ist eine Steigerung um 50 Prozent. Wer die Situation auf dem Städtzürcher Wohnungsmarkt kennt, kann sich vorstellen, dass dies keine einfache Aufgabe ist. Die SAW setzt in hohem Mass auf Kooperationen.*

Will die SAW wachsen, braucht sie Partner\*innen: in verschiedenen Departementen der Stadtverwaltung, unter den gemeinnützigen Wohnbauträger\*innen und in der Bereitstellung von Dienstleistungen. Und nicht zuletzt braucht sie die Unterstützung von Politik und Bevölkerung, um ihre hohen Ziele zu erreichen. Im vergangenen Jahr hat die SAW deshalb Spezialist\*innen für Städtebau und Fachleute aus dem gemeinnützigen Wohnbau, verschiedene Städtische Dienstabteilungen sowie die Quartierbewohner\*innen in die Entwicklung ihrer Projekte einbezogen. Dabei hat sich deutlich gezeigt: Wo Menschen und Meinungen aufeinandertreffen, entsteht Mehrwert.

Partnerschaften und Kooperationen sind für die SAW nichts Neues. Schon seit ihrer Gründung arbeitet sie beispielsweise mit der Spitex Zürich und den Alterszentren, den heutigen Gesundheitszentren für das Alter, zusammen. Neu ist jedoch, dass Politik und Öffentlichkeit diese Zusammenarbeit fordern. Neu ist auch die Grösse der Projekte, welche die SAW gemeinsam mit anderen entwickelt. Damit sie gelingen, passt die SAW ihre Kooperations- und Mitwirkungsprozesse dem jeweiligen Projekt an. Das zeigen die Beispiele, die wir Ihnen im Folgenden vorstellen.

#### Am weitesten

Am weitesten fortgeschritten ist die Kooperation der SAW mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien SFW und Liegenschaften Stadt Zürich LSZ im Neubauprojekt Letzi. Im November 2021 erfolgte der Spatenstich zu dieser grossen Überbauung am Bahnhof Altstetten, wo insgesamt 265 Wohnungen entstehen: 131 Alterswohnungen, 53 Wohnungen für Familien mit mehr als drei Kindern sowie weitere 81 Wohnungen, die von der Stadt bewirtschaftet werden. Schon seit Beginn der Projektplanung ist das Zusammenspiel zwischen den drei Bauträgerinnen eng verflochten. Parallel zum Fortschreiten der Bauarbeiten geht es darum, auch für den künftigen Betrieb Synergien zu finden und ein gemeinsames Konzept für das soziale Zusammenleben der verschiedenen Generationen und Kulturen zu erarbeiten. Wie bei allen Kooperationsprojekten gilt es auch hier, verschiedene Betriebskulturen in Einklang zu bringen und innovative Kompromisse zu finden.

<Diashow: Grundsteinlegung Letzi>

#### Am grössten

Eines der grössten Kooperationsprojekte der SAW betrifft die Siedlung Felsenrain in Seebach. Für diese hatte sich die SAW zum Ziel gesetzt, die Zusammenarbeit mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SFW) zu suchen und gemeinsam eine generationendurchmischte Siedlung zu realisieren – dies noch bevor eine [Umfrage zu den Wohnvorstellungen von Zürcher\\*innen im Alter](#) bestätigte, dass die Mehrheit der über 55-Jährigen generationendurchmischte Wohnformen bevorzugt. Mit dem Ziel, älteren Menschen bei Bedarf einen niederschweligen Übergang von einer selbständigen Lebensform in eine Wohnform mit

Pflege und Betreuung rund um die Uhr zu ermöglichen, gewann die SAW die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) als dritte Kooperationspartnerin. In diesem Dreieck entstand das Projekt [«Felsenrain: neu – gewohnt»](#). Bei dessen Entwicklung waren Mieter\*innen, Quartiervereine, Anwohner\*innen sowie Mietende beider Stiftungen eingeladen, ihre Ideen in einem mehrstufigen Dialogprozess einzubringen. Dieser umfasste zwei grosse Workshops sowie mehrere kleinere Echogruppen und war eng mit der Testplanung verzahnt. Bis zur Ausschreibung des Architekturwettbewerbs und bis zum Baubeginn dauert es noch eine Weile. Wenn alles nach Plan geht, erfolgen die Bauarbeiten zu diesem neuen und innovativen Quartierteil ab 2028.

<Diashow: Dialog-Workshops Felsenrain>

<Betonte Verlinkung zur Projektwebsite>

### **Am urbansten**

Ähnlich weit entfernt ist der Baubeginn des wahrscheinlich urbansten Neubauprojekts der SAW. Dieses entsteht auf dem Josefareal mitten im Kreis 5, am Standort der früheren Kehrichtverbrennungsanlage und der Zentralwäscherei, die momentan zwischengenutzt wird. Dort sollen neben rund 130 Alterswohnungen auch Pflegeangebote, Quartierräume, ein grosses Hallenbad sowie ein Werkhof von Grün Stadt Zürich entstehen. Um die Bevölkerung einzubeziehen, wurden und werden zwei Mal jährlich Dialogveranstaltungen zum Stand der Planung durchgeführt. Zudem sind Vertreter\*innen verschiedener Interessensgruppen aus dem Quartier in Workshops eingebunden und stehen auf diese Weise mit den Fachleuten aus Städtebau und Architektur im Austausch. Hier koordiniert die SAW ihre Arbeiten nicht «nur» mit den GFA, sondern auch mit dem Sportamt und Grün Stadt Zürich. Nach der 2021 abgeschlossenen Testplanung konnte 2022 das Entwicklungskonzept abgeschlossen und die Machbarkeitsstudie in Angriff genommen werden. Bis zum Einzug der Mieter\*innen dauert es voraussichtlich noch rund zehn Jahre.

<Link-Button: Website Josefareal>

### **Am emotionalsten**

Vor zwei Jahren führte die Ankündigung der SAW, die langen Wartelisten aufzugeben und ihre freiwerdenden Wohnungen stattdessen analog zu andern Wohnungsanbieter\*innen auszuscheiden und den Vergabeprozess zu digitalisieren, zu breiten Diskussionen in Öffentlichkeit und Politik. In der Folge beschloss die SAW eine dreijährige Übergangsphase mit dem Ziel, in dieser Zeit gemeinsam mit Betroffenen und Fachpersonen einen breit abgestützten Vorschlag für ein neues, nach wie vor altersgerechtes Vergabesystem mit entsprechendem Unterstützungsangebot für On- und Offliner\*innen zu erarbeiten. Die Diskussionen dazu fanden in mehreren sogenannten Echoräumen statt. Aktuell liegen verschiedene Lösungsvorschläge zu Händen des Stiftungsrates vor. Bis etwa Mitte 2024 sollte das neue System umgesetzt werden können. Die eingangs erwähnten Diskussionen haben nicht nur dazu beigetragen, dass Verwaltung, Fachleute und Betroffene konstruktiv zusammenarbeiten. Sie sorgten auch für eine verstärkte Öffentlichkeit der Forderung nach deutlich mehr bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen in der Stadt Zürich.

<Diashow: Echoraum-Treffen NZA>

### **Am farbigsten**

Regenbogenfarben leuchten über dem Kooperationsprojekt [«Espenhof Nord: Wir leben Vielfalt»](#). Ein Projekt der SAW gemeinsam mit dem Verein [queerAltern](#) und den Gesundheitszentren für das Alter. Das bis ins Ausland beachtete Neubauprojekt bietet in einem der drei Häuser im Espenhof Platz für alternde Menschen, die sich selbst als queer bezeichnen. Anfang 2023 steht es in den Baustartlöchern: Die Baubewilligung liegt vor und der Bau beginnt noch im laufenden Jahr, sodass voraussichtlich im Frühling 2026 die ersten Mieter\*innen einziehen können. Die Kooperation mit queerAltern bietet vielfältige und bereichernde Auseinandersetzungen zu Grundsatzfragen rund um ein vorurteilsfreies Zusammenleben, um Rückzug und Gemeinschaft und nicht zuletzt zum Umgang mit gesetzlichen Vorgaben, welche gesellschaftlichen Entwicklungen hinterherhinken, wie sich dies beispielsweise an der Thematik von genderneutralen Garderoben zeigte. Die Fragestellungen sind für alle Beteiligten spannend und die gemeinsame Herangehensweise schafft zukunftsweisende Lösungen.

<Link-Button: Bauprojekt Espenhof Nord>

### **Am unmittelbarsten**

Ihre langjährigen und vielfältigen Kooperationserfahrungen dienen der SAW auch in ganz anderen Bereichen: Indem sie beispielsweise 2022 ihre Mitarbeitendenteams aus Spitex, Hauswartung, Sozialdienst und Vermietung neu zusammengesetzt und zu einem interdisziplinären Betreuungsnetz weiterentwickelt hat, fördert sie die Kooperation auch innerhalb der eigenen Organisation. Die neu sehr enge, fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit der SAW-Mitarbeitenden bietet einen Mehrwert für alle Beteiligten – vor allem aber für die Mieterinnen und Mieter; ihnen stehen in den Siedlungen verschiedene Ansprechpersonen für ihre Anliegen zur Verfügung.

Um älteren Menschen auch ausserhalb der SAW-Siedlungen den Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, bietet die SAW ihr Dienstleistungsangebot aus Hauswirtschaft, Wäscherei und Sozialdienst auch anderen gemeinnützigen Wohnbauträger\*innen an. Bereits heute profitieren die Stiftung Friedbrunnen und die Genossenschaft Bahoge, die beide in der Nachbarschaft von SAW-Siedlungen liegen, von diesem niederschweligen Angebot.

Kooperationen erfordern von allen Beteiligten Offenheit und die Bereitschaft zum Dialog. Wenn sie gelingt, sind die Ergebnisse fruchtbar, motivierend und belebend für alle. Sich dessen bewusst, ist das Interesse der SAW gross, ihre bisherigen, spannenden und in jedem Fall bereichernden Kooperationserfahrungen in Zukunft weiter auszubauen.

**→ zum Porträt →**

## Fokus → Porträt

### «Die Auseinandersetzung mit der Zukunft ist immer spannend»

*Silvia und Franz Keist wohnen seit zwölf Jahren in der SAW-Siedlung Dufourstrasse. Das engagierte Ehepaar hat sich am Dialogprozess Felsenrain: neu – gewohnt beteiligt. Sie erzählen, warum sie teilgenommen, und was sie dabei erfahren haben.*

«Gemeinschaft ist uns wichtig. Innerhalb unserer grossen Familie ebenso wie an unserem Wohnort. Deshalb haben wir uns von Anfang an in der Siedlung Dufourstrasse, in der wir eine schöne Dreizimmerwohnung haben, engagiert: Begonnen hat es mit Gesellschaftsspielen, wo wir zuerst nur mitgeholfen haben, ein regelmässiges Treffen im Gemeinschaftsraum zu organisieren. Als es unserer Nachbarin, die das Treffen ins Leben gerufen hatte, zu viel wurde, haben wir allein weitergemacht. Genau so war es beim Suppen-z’Mittag, der alle drei Monate stattfand. Später kam der Lotto-Nachmittag dazu, das wöchentliche Yoga, der monatliche Apéro, die Grill-Abende im Sommer... Von all diesen Gemeinschaftsaktivitäten ist leider nur das Yoga geblieben. Wie unsere Nachbarinnen und Nachbarn werden auch wir älter, und die Zahl der Teilnehmenden bei unseren Treffen wurde zuletzt immer kleiner. Als dann die Pandemie ausbrach, schlief unsere Siedlungsgemeinschaft etwas ein. Jetzt ist für uns der Aufwand zu gross, wieder von vorne anzufangen, und übernehmen wollte bisher niemand.

Als wir gefragt wurden, ob wir uns am Dialogprozess zur Entwicklung der zukünftigen Siedlung Felsenrain beteiligen möchten, mussten wir nicht lange überlegen. Uns mit der Zukunft und mit anderen Menschen auseinanderzusetzen, fanden wir schon immer spannend. Ausserdem sind wir grundsätzlich am Thema Alterswohnen interessiert. Franz war vor der Pensionierung Architekt und Silvias Mutter, die als junge Frau, mit gerade mal 38 Jahren, eine Hirnblutung erlitten hatte, musste über viele Jahre gepflegt werden. Sie wohnte in einer behindertengerechten Wohnung der Pro Infirmis, die heute zu einer SAW-Siedlung gehört. Vielleicht haben wir uns deshalb schon früh damit auseinandergesetzt, wie wir leben möchten, wenn wir älter und nicht mehr so mobil sind.

Und so haben wir uns vor etwa 15 Jahren für eine Alterswohnung angemeldet. Das Quartier war uns weniger wichtig, wir fühlen uns rasch überall zuhause. Am neuen Ort sollte es aber flach sein und viele Läden haben, nicht so steil und unbelebt wie beim Waidspital, wo wir früher gewohnt hatten. Etwas mehr als drei Jahre mussten wir warten, bis wir in diese schöne Wohnung im Seefeld umziehen konnten. Zwölf Jahre ist das schon her.

<Dia-Show: Silvia und Franz Keist in ihrer Wohnung>

Wenn man älter wird, braucht man mehr Ruhe und Erholung. Auch wenn wir unsere Enkelkinder heiss lieben, sind wir doch jedes Mal ziemlich erschöpft, wenn wir sie hier zu Besuch hatten. Darum stehen wir der Idee, alte Menschen und kinderreiche Familien ins gleiche Haus zu packen, wie das im Felsenrain angedacht ist, eher skeptisch gegenüber. In einem Haus mit so vielen Kindern zu leben, wäre uns viel zu laut und hektisch. In verschiedenen, benachbarten Häusern können wir uns das schon besser vorstellen. Aber noch ist das Projekt «Felsenrain: neu – gewohnt» ja nicht abgeschlossen. Es werden sicher noch viele Ideen gewälzt und verworfen und neu gefunden, bis die neue Siedlung steht. Wir hoffen, dass wir dann zur Besichtigung eingeladen werden – und vielleicht fünf Jahren später noch einmal, um zu sehen, ob die schönen Ideen der Realität standhalten konnten.

**«Als wir gefragt wurden, ob wir uns am Dialogprozess zur Entwicklung der zukünftigen Siedlung Felsenrain beteiligen möchten, mussten wir nicht lange überlegen».**

Silvia und Franz Keist, SAW-Siedlung Dufourstrasse

Die beiden eintägigen Dialog-Workshops waren enorm spannend. Wir lernten ganz unterschiedliche Menschen kennen: Fachleute, Nachbar\*innen aus dem Quartier, andere Mieter\*innen der SAW und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Verantwortlichen der beiden Stiftungen – und natürlich die Architekt\*innenteams, die gleichzeitig die Testplanung entwickelt haben. Wir haben verschiedene Fragen an Sechsertischen diskutiert, deren Besetzung alle zwanzig Minuten neu gemischt wurde. So haben wir in diesen zwei Tagen sehr viele verschiedene Menschen und sehr viele verschiedene Meinungen kennengelernt. Die Diskussionen aus den Workshops trugen wir auch zu unseren Nachbar\*innen und in unsere Familie. Dabei haben wir festgestellt, dass das generationendurchmischte Wohnen desto besser ankommt, je jünger die Menschen sind. Das hat uns aber nur in unserer Überzeugung bestärkt, dass es angenehmer ist, wenn wir Alten in eigenen Häusern wohnen und die Familien ein Haus weiter. Aber – auch das haben wir an den Workshops erfahren – es gibt sehr viele, sehr unterschiedliche Vorstellungen davon, wie ältere Menschen in der Zukunft wohnen wollen. Wir haben glücklicherweise auch keinen Grund, umzuziehen. Schliesslich gefällt es uns in der Siedlung Dufourstrasse immer noch ausserordentlich gut.

→ zu den Aktivitäten →

**Aktivitäten→ Rückblick und Ausblick**  
→ **Übersichtsseite**

## Wie die SAW aus Synergien Mehrwert generiert

Es gibt viel zu tun: Wie die Verantwortlichen der Stiftung Alterswohnungen das vergangene Jahr erlebt haben und was im kommenden geplant ist, erfahren Sie auf diesen Seiten.

<Video: «Immer am Puls der Zeit – auch in Zukunft» von Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW>

### Die SAW bereitet den Boden für ihr Wachstum

Die SAW soll ihren Wohnungsbestand enorm vergrössern. Wie die SAW diese Aufgabe im vergangenen Jahr angegangen ist und wie sie in die Zukunft geht, erfahren Sie im Rück- und Ausblick.

**Aktivitäten→ Rückblick**

## Das Jahr 2022

Eine Grundsteinlegung, zahlreiche Bauprojekte, Mitwirkungsprozesse und vielfältige Kooperationen bestimmten das SAW-Jahr 2022. Mit dem Ende der Schutzmassnahmen kehrte viel Leben in die Siedlungen zurück. Im [Ausblick](#) erfahren Sie, was für 2023 geplant ist.

## Rückblick

*Was hat die Stiftung Alterswohnungen im Jahr 2022 geleistet? Erleben Sie das vergangene Jahr im Rückblick der Direktion sowie der Bereiche Finanzen & Vermietung, Bau & Entwicklung, Infrastruktur & Unterhalt sowie Spitex & Sozialdienst.*

### Direktion

#### Im Dialog mit der Bevölkerung

Wie sehen die Idealvorstellungen von Zürcherinnen über 55 Jahre zum Wohnen im Alter aus? Wie könnte sich das Zusammenleben von älteren Menschen und Familien mit vielen Kindern in der Siedlung Felsenrain in Zukunft gestalten? Wie soll der Zugang zu Alterswohnungen in Zukunft gestaltet werden? All diese Fragen stellte die SAW im vergangenen Jahr den Menschen, die in Zukunft eine Alterswohnung in Zürich bewohnen könnten, in verschiedenen Mitwirkungsverfahren, Dialogprozessen, Echoräumen und Workshops. Die Ergebnisse sind bereichernd und wegweisend für die weitere Arbeit der Stiftung. Auf ihrer Website bietet die SAW vertiefte Einblicke in diese spannenden Prozesse: Auch innerhalb der SAW werden Synergien gesucht und gefunden. So arbeiten die Teams von Spitex, Sozialdienst, Vermietung und Hauswartung seit Beginn des Jahres neu im dezentralen interdisziplinären Betreuungsnetz zusammen und können von drei Standorten aus näher auf die Bedürfnisse der Mieter\*innen eingehen. Die Bauprojekte (siehe unten) schreiten wie geplant voran, das Ziel, bis 2035 rund 1000 neue Alterswohnungen für die Bevölkerung der Stadt Zürich anbieten zu können, rückt in greifbare Nähe. Rund 600 Wohnungen sind bereits jetzt im Realisierungsprozess.

<Bildstrecke: Dialogprozess Felsenrain: neu – gewohnt>  
<Link-Buttons zu Umfrage- und Projekt-Subpages>

### Die SAW am Bildschirm

Zwei Mal diente die SAW auch Filmschaffenden als Inspiration: Der Kurzfilm [«Der Behördenhasser»](#) von Jonas Ulrich, der im weitesten Sinne im Umfeld der SAW verankert ist, wurde mit dem Zürcher Filmpreis ausgezeichnet. Die Siedlung Hardau diente als Hintergrund für eine Szene der SRF-Serie «Neumatt». Beide Sendungen können auf [www.PlaySuisse.ch](http://www.PlaySuisse.ch) nachgeschaut werden. Auch der von der Hamburger Körper-Stiftung organisierte Besuch von Alters- und Stadtverantwortlichen aus ganz Deutschland zum Thema [«Age and the City»](#) wurde filmisch festgehalten und kann im Internet angeschaut werden.

<Bildstrecke: Filmbilder Age&theCity, Der Behördenhasser, Neumatt. Eindrücke von den Dreharbeiten zu Neumatt in der Hardau>

<Link-Buttons zu den Filmen und zur Expedition der Körper-Stiftung>

### Soziokultur: Wiederaufnahme der Aktivitäten

Nach zwei restriktiven Pandemie Jahren konnten 2022 die soziokulturellen Aktivitäten wieder aufgenommen werden. Die Möglichkeit, innerhalb der Siedlungen soziale Kontakte zu pflegen, war vermisst worden und wurde entsprechend geschätzt. Die Veranstaltungs- und Kursangebote stiessen auf noch verhaltenes, aber steigendes Interesse. Gut besucht waren auch die traditionellen Grill-Nachmittage in den Siedlungen, die in den Sommermonaten endlich ohne Einschränkungen durchgeführt werden konnten. Auch das beliebte [«agil&mobil»](#)-Gedächtnis- und Bewegungstraining fand wieder im gewohnten Rahmen als Präsenzunterricht statt. Die öffentlichen Veranstaltungen, welche jeden zweiten Donnerstag in einer der SAW-Siedlungen stattfinden, konnten wie in früheren Jahren im Tagblatt ausgeschrieben werden. Die kostenlosen Vorträge mit spannenden medizinischen, kulturellen und gesellschaftlichen Themen sind immer gut besucht. Die SAW Soziokultur lancierte verschiedene Projekte zur digitalen Unterstützung ihrer Mieterschaft in Form von kostenlosen IT-Cafés. Vor allem die beiden generationenverbindenden Angebote, «Lernende bilden Senior\*innen aus» in den Frühlingsferien 2022 sowie das Corporate Volunteering der Firma Samsung im Herbst 2022 sind auf so grossen Anklang gestossen, dass sie auch im neuen Jahr angeboten werden.

<Foto: agil&mobil-Training>

<Link zur [Subpage](#)>

## Finanzen & Vermietung

### Zahlen sind Zeichen der Zeit

Die SAW bereitet den Boden für ihr Wachstum, das schlägt sich in einem erhöhten Aufwand nieder. Ausgewirkt haben sich ausserdem die Kostensteigerung aufgrund der geopolitischen Lage und Mehraufwände aus der Aufarbeitung des Unterhaltsstaus. Neben der Entwicklung neuer, an den Bedürfnissen künftiger Generationen ausgerichteter und ressourcenschonender Wohnformen und dem Engagement im Rahmen der Altersstrategie, treibt die SAW bestehende Bauprojekte weiter voran und evaluiert neue Vorhaben mit der Zielsetzung bis 2035 mindestens 1000 zusätzliche Alterswohnungen realisiert zu haben. Diese anspruchsvolle Wachstumstrategie erfordert über Jahre nicht ertragswirksame Vorleistungen und einen Ressourcenaufbau im Personalbestand. Auch diese Auswirkungen zeigen sich in der Erfolgsrechnung.

Aktuell werden freiwerdende Wohnungen primär für die Umsiedlung von Mieter\*innen und Menschen in Wohnnot genutzt. Die SAW arbeitet an einem neuen System für die künftige Vergabe ihrer Wohnungen. Ziel ist, die heutigen Wartelisten mit Wartezeiten von zum Teil über zehn Jahren durch ein faires, transparentes und zeitgemässes Vergabesystem zu er-



setzen. Ein erster Anlauf für die angestrebte Umstellung im Jahr 2021 wurde sistiert, nachdem diese bei zahlreichen Senior\*innen auf Widerstand gestossen war. Die SAW hat sich entschieden, den neuen Prozess partizipativ zu entwickeln, unter Einbezug von Fachleuten und Betroffenen. Das Projekt ist im Frühling 2022 gestartet. In zwei «[Echoräumen](#)» brachten verschiedene Organisationen für das Alter sowie Menschen, die selbst auf der Warteliste für eine SAW-Wohnung waren oder sind, ihre Expertise ein. Die Erkenntnisse aus den Gesprächsrunden fliessen in die weitere Erarbeitung der Prozesse ein. Ein dritter «Echoraum» ist im Frühling 2023 geplant.

<Foto: Workshop-Atmosphäre im Echoraum>

<Link-Button zur Subpage [Echoräume](#)>

## Bau & Entwicklung

### Mehr Alterswohnungen in Sichtweite

Mit der Grundsteinlegung am 15. Juni 2022 wurde der Neubau der [Siedlung Letzi](#) gestartet, ein Kooperationsprojekt der Liegenschaften Stadt Zürich [LSZ](#), der SAW und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien [SFW](#). Die ersten Geschosse des Rohbaus sind bereits deutlich sichtbar und der Erstbezug der 131 zusätzlichen SAW Wohnungen steht 2025 an. Als weitere wichtige Meilensteine seien hier die rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau [Espenhof Nord](#) sowie die eingereichten Baugesuche für die beiden Ersatzneubauten Espenhof West und Werdhölzli im Herbst 2022 zu erwähnen. In Zürich Nord hat die SAW die Zusage für die Übernahme einer Parzelle in der Nachbarschaft des Fernsehens SRF erhalten und den offenen Projektwettbewerb mit gut 40 teilnehmenden Architekturbüros gestartet. Anfang 2023 startet die Planungsphase mit dem Siegerteam. Ebenfalls im Norden von Zürich wurde mit dem Abschluss der Dialog- und Testplanung zur Erneuerung der Siedlung Felsenrain die Grundlage für den Architekturwettbewerb im 2023 gelegt. Diese grosse und in Zukunft generationenverbindende Siedlung wird von der SAW, der Stiftung für kinderreiche Familien und den Gesundheitszentren für das Alter gemeinsam entwickelt. Parallel zu diesen laufenden Projekten führt die SAW mehrere Machbarkeitsstudien zur Evaluation anderer möglicher [Bauprojekte](#) in verschiedenen Stadtteilen durch.

<Foto: Visualisierung Heidi Abel >

<Link-Button: Subpage [Bauprojekte](#)>

## Infrastruktur & Unterhalt

### Monitoring zur Energie-Erzeugung

Netto-Null ist ein globales Konzept. Es bedeutet, dass weltweit nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausgestossen werden, als ihr mit natürlichen oder technischen Mitteln wieder entzogen werden können. Um die Erderwärmung deutlich abzuschwächen, müssen die Treibhausgasemissionen weltweit bis spätestens 2050 auf netto null sinken. [Die Stadt Zürich will bis 2040 klimaneutral werden](#). Für die Stadtverwaltung gilt Netto-Null bereits bis 2035. In diesem Rahmen erfolgte im vergangenen Jahr eine Erhebung der Daten zu Energieerzeugung, Baujahr und Flächen in allen 34 Siedlungen. Die Energieerzeugung erfolgt an den Siedlungsstandorten sehr unterschiedlich: Sechs Anlagen werden noch mit Öl beheizt, neun Anlagen mit Gas, eine Anlage mit Erdwärme, zwei Anlagen mit Holzpellets und drei Anlagen mit Wärmepumpen. Dreizehn Anlagen sind bereits an die Fernwärme angeschlossen. Die Datenerhebung bildet die Grundlage für einen Absenckplan mit der primären Zielsetzung des Ersatzes aller fossilen Heizungen.

### Nachhaltige Bewirtschaftung

Die [naturnahe Bewirtschaftung der Grünflächen](#) wurde nachhaltig aufgebaut, die fachlich korrekte Pflege unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte ist sichergestellt. Sichtbar wird dies an bunten Blumenwiesen, welche deutlich seltener gemäht werden, an Holz- und Laubhaufen, die Lebensraum für verschiedenste Insekten, Käfer, Mikroorganismen etc. bieten und an Bäumen, die zunehmend natürlichen Schatten bieten.

<Bild: Nachhaltige Bewirtschaftung Rebwies>

<Link zu Subpage [Dienstleistungen](#)>

## Spitex & Sozialdienst

### Interdisziplinäre Betreuung und mehr Präsenz in den Siedlungen

Die interdisziplinäre Zusammenarbeit der [Hauswartung](#) mit Spitex, [Sozialdienst](#) und Vermietung konnte weiter ausgebaut werden. Die Teamleitungen der verschiedenen Fachbereiche teilen sich an den drei Gebietsstützpunkten ein gemeinsames Büro und stehen so in regelmässigem, unkompliziertem Austausch. An den interdisziplinären Mieterkordinationsitzungen werden für Anliegen, Wünsche und Probleme der Mietenden gemeinsam Lösungen gesucht. Dieses bereichsübergreifende Zusammenwirken ist effizient und erlaubt eine ganzheitlichere Problembekämpfung näher bei den Menschen.

Die [Spitex SAW](#) hat im Jahr 2022 schrittweise begonnen, in den SAW Siedlungen sogenannte Siedlungspräsenzen zu etablieren: Mindestens einmal pro Woche ist in den Siedlungen während ein bis zwei Stunden eine Ansprechperson vor Ort, die zu allen Belangen der SAW Auskunft geben und Unterstützung bieten kann. Um die Konstanz zu gewährleisten und womöglich zu verstärken, wurden bestehende Mitarbeitende aus dem Spitex-Team mit dieser Aufgabe betraut. Sie fungieren jeweils in derselben Siedlung als Ansprechpartner\*innen für die Mieterschaft. Im ersten Jahr der Implementierung konnte festgestellt werden, dass durch das neue Angebot nicht nur das Zuständigkeitsgefühl der Mitarbeitenden deutlich erhöht wurde, sondern dass auch das aktive Siedlungsleben deutlich gefördert wurde. Die [Siedlungspräsenz](#) wird schrittweise in weiteren Siedlungen aufgebaut.

<Foto: Siedlungspräsenz in der Hardau>

<Link-Button: [Gesundheit&Haushalt](#)>

→ zum Ausblick →

## Aktivitäten → Ausblick

### Mehr Alterswohnungen

Mit neuen Bauprojekten, Kooperationen und Mitwirkungsprozessen gestalten wir die Zukunft. Die SA wird wachsen. Im [Rückblick](#) erfahren Sie, welche Herausforderungen 2022 gemeistert wurden.

### Ausblick

Um neue Modelle für das Wohnen im Alter entwickeln zu können, braucht es innovative Bauprojekte und Kooperationen. Die Siedlungsgemeinschaften sollen mit partizipativen Aktivitäten gestärkt werden.

## Direktion

### Neue Wohnformen sind gefragt, kostengünstige Alterswohnungen erst recht

Basierend auf der [Umfrage und den Workshops zur Evaluation neuer Wohnformen](#) und -wünsche wird sich die SAW im kommenden Jahr vertieft damit auseinandersetzen, wie sich zukünftig Wohnen im Alter gestalten lässt, um den Forderungen einer nachhaltigen Bauweise und Bewirtschaftung, nach Verdichtung, nach mehr flexiblen Nutzungen, nach generationenverbindenden Wohnformen etc. gerecht zu werden und dennoch die Kostenlimiten der Wohnbauförderung einzuhalten, um auch weiterhin einen hohen Anteil an subventionierten Wohnungen bieten zu können. Neue Wohnformen sind bereits in die Planung des Ersatzneubaus Werdhölzli und in die Neubausiedlung Heidi Abel, direkt neben dem Fernsehstudio Leutschenbach, eingeflossen. Es entstehen die ersten Cluster Wohnungen der SAW. Hochhausbauten, mehr Kleinwohnungen und suffizientere Wohnungsgrundrisse leisten an diesen beiden Standorten wichtige Beiträge an die Zielsetzung, mehr Wohnungen auf kleinerem Raum anbieten zu können.

Die SAW wird weiterhin an ihrem hochgesteckten Ziel arbeiten, den Wohnungsbestand bis 2035 um 50 Prozent zu erhöhen, und auch im kommenden Jahr Ausschau nach weiteren Wachstumsmöglichkeiten halten. Sie hat den Ruf von Politik und Bevölkerung gehört: Es braucht deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich, nicht nur, aber insbesondere für ältere Menschen.

<Bild: Andrea Martin-Fischer, Direktorin>

### Soziokultur: Nachbarschaften stärken, Partizipation fördern

Eine gute Nachbarschaft stärken sowie Partizipation fördern: Das sind weiterhin die wichtigsten Ziele der SAW-Soziokultur. Im Rahmen der Altersstrategie 2035 soll die Zusammenarbeit innerhalb der städtischen Altersinstitutionen gestärkt werden. Bereits bestehende Alterssiedlungen sollen zusammen mit den benachbarten Gesundheitszentren für das Alter (GFA) zu quaternahen Begegnungsorten werden. Dazu beitragen werden auch generationenübergreifende Projekte, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinschaftszentren, den Drehscheiben, die als niederschwellige Informations- und Beratungsangebote über alle Dienstleistungen der Stadt eröffnet wurden, und weiteren Institutionen im Quartier vorgesehen sind. Für die SAW stehen gemeinsame soziokulturelle Anlässe mit anderen Organisationen im Fokus. Ein erstes Angebot sind offene Mittagstische in den Cafeterias und Restaurants der GFA nach dem Motto: *Alleine hingehen, gemeinsam essen*. Auch im neuen Jahr wird ein kostenloser IT-Support angeboten, zum Beispiel der Compi-Plausch. In verschiedenen Siedlungen organisiert die SAW Kaffee- und Spielnachmittage, die nach einem Vierteljahr unter Eigenregie der Mieterschaft fortgeführt werden können und stösst so die Selbstorganisation an.

<Foto: Titelbild Agenda>

<Link-Button: Subpage [Aktuelles und Agenda](#)>

## Finanzen & Vermietung

### Synergien weiter ausbauen, Prozesse optimieren

Die laufenden Projekte im Bereich Altersstrategie, Neu- und Umbauprojekte sowie der hohe Aufwand zur Erfüllung der Forderung nach mehr Alterswohnungen werden das Ergebnis der kommenden Jahre belasten. Die SAW wird sich deshalb auf die Synergiegewinne aus Kooperationen, laufende Prozess- und Systemoptimierungen sowie die Nutzung des Kosteneinsparpotenzials im Bereich Beschaffung und Unterhalt fokussieren. Das Projekt «Neuer Zugang Alterswohnungen» hat im Rahmen der Dialogveranstaltungen viele Möglichkeiten für weitere Kooperationen gezeigt und die Zusammenarbeit der verschiedenen Dienstleistenden für das Wohnen im Alter gestärkt. Mit dieser guten Basis wird die SAW in den kommenden Monaten den Boden bereiten für weiteren kostengünstigen Wohnraum für ältere Menschen in der Stadt Zürich.

<Bild: Colette Hämmerle, Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

<Download-Button: [Zahlen 2022](#)>

<Link-Button: [Jahresrechnung](#)>

## Bau & Entwicklung

### Baustart im Espenhof

Mitte 2023 wird der Ersatz der Gründungssiedlung Espenhof Nord durch Neubauten in Kooperation mit dem Verein queerAltern, den Gesundheitszentren für das Alter GFA sowie der Stadt Zürich als Betreiberin eines Kindergartens starten. Ebenfalls im laufenden Jahr wird mit dem Baubeginn für den Ersatzneubau Espenhof West gerechnet. Die Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel sowie die denkmalgerechte Gesamtinstandsetzung der Siedlung Hardau gehen in die Projektierungsphase. Für die Standorte Thurgauerstrasse und Josefareal, jeweils Kooperationen mit Immobilien Stadt Zürich IMMO und den GFA, werden die Machbarkeitsstudien abgeschlossen. Auf der Grundlage der Projektierungskredite können die Wettbewerbe starten. Beide Projekte bieten die Chance, SAW-Siedlungen mit den Angeboten der städtischen Gesundheitszentren und weiteren Dienstabteilungen zu vernetzen. Zusammen mit der Stiftung Wohnungen für kinderreichen Familien SFW und den GFA wird 2023 der Projektwettbewerb für den Ersatzneubau der Siedlung Felsenrain durchgeführt. Die Kooperationspartnerinnen erhoffen sich eine spannende Bandbreite an Lösungsvorschlägen und innovative Ansätze für das Zusammenleben der verschiedenen Generationen.

<Caspar Hoesch, Bereichsleiter Bau & Entwicklung>

## Infrastruktur & Unterhalt

### Sorgsamer Umgang mit Energie

Klimabewusstsein, Energiesparen und Nachhaltigkeit sind die Losungsworte unserer Zeit. Ziel ist nach und nach alle noch fossil betriebenen Heizanlagen der SAW an die Fernwärme anzuschliessen oder durch moderne, nachhaltige Technologien zu ersetzen. Der Bereich Infrastruktur und Unterhalt wird für das Portfolio der SAW eine Photovoltaik-Strategie erarbeiten. Für den Bau allfälliger PV-Anlagen hat die SAW mit ewz einen Rahmenvertrag abgeschlossen und ewz unterstützt die SAW bei der Erarbeitung der PV-Strategie. Doch damit ist es nicht getan: Das Kernstück jeder Liegenschaft ist die Haustechnik. Dabei steht zuerst die einwandfreie Funktion der Anlagen im Zentrum. Der Energieverbrauch einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus ist erheblich. Durch die Überprüfung der Steuerungen und

Energieoptimierungen können Verbrauch und Kosten erheblich gesenkt werden. 2023 werden fünf Siedlungen im Gebiet Nord überprüft und bei Bedarf entsprechende Massnahmen umgesetzt.

<Bild: Guido Maurer, Bereichsleiter Infrastruktur & Unterhalt>

## Spitex & Sozialdienst

### Fachjahresthema Gewalt

Die Spitex SAW wählt jedes Jahr ein Fachthema, mit dem sich alle Mitarbeitenden der SAW vertieft auseinandersetzen. Für das Jahr 2023 lautet das Thema: Gewalt. Die Schulungen zum Thema sind interdisziplinär geplant, damit bereichsübergreifend Erfahrungen ausgetauscht werden können. In den Schulungen werden verschiedene Formen von Gewalt aufgezeigt und erläutert. Im Zentrum stehen Lösungsansätze am Beispiel konkreter Erfahrungen aus dem professionellen Berufsalltag. 2024 soll das Thema Gewalt nochmals aufgenommen und vertieft bearbeitet werden. Somit ist gewährleistet, dass alle Mitarbeitenden lösungsorientierte Informationen und Instrumente kennenlernen, die sie im Alltag fachgerecht und nachhaltig anwenden können.

<Bild: Andreas Dreier, Bereichsleiter Spitex & Sozialdienst>

**→ zu den Zahlen →**

**Zahlen → Kennzahlen → Jahresrechnung  
→ Einstiegsseite**

**Die Fakten**

In unserem ausführlichen Rechnungsbericht finden Sie alle finanzrelevanten Zahlen sowie verschiedene Kennzahlen und Statistiken der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

**Mehr als Zahlen**

Die Kennzahlen und die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen zeigen, wie vielfältig sich das Engagement der SAW für ihre Mieter\*innen und deren Zukunft gestaltet.

**Der Zahlenteil zum Download**

Sie suchen einen schnellen Zugang zu den Zahlen der SAW? Sie können diese [hier](#) als PDF herunterladen. Darin finden Sie alle finanzrelevanten Angaben sowie diverse Kennzahlen und Statistiken aus dem Alltag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

<Download-Button zum [Zahlen-PDF](#)>

**Zahlen → Kennzahlen**

**Kennzahlen 2022**

In der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich teilen sich 160 Mitarbeitende insgesamt 118 Stellen. 2155 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

<Tabellen gemäss [Zahlen-PDF](#)>

**Zahlen → Jahresrechnung**

**Jahresrechnung 2022**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Ergebnis von CHF 12'140 ab.

<Tabellen gemäss [Zahlen-PDF](#)>

<Ende>