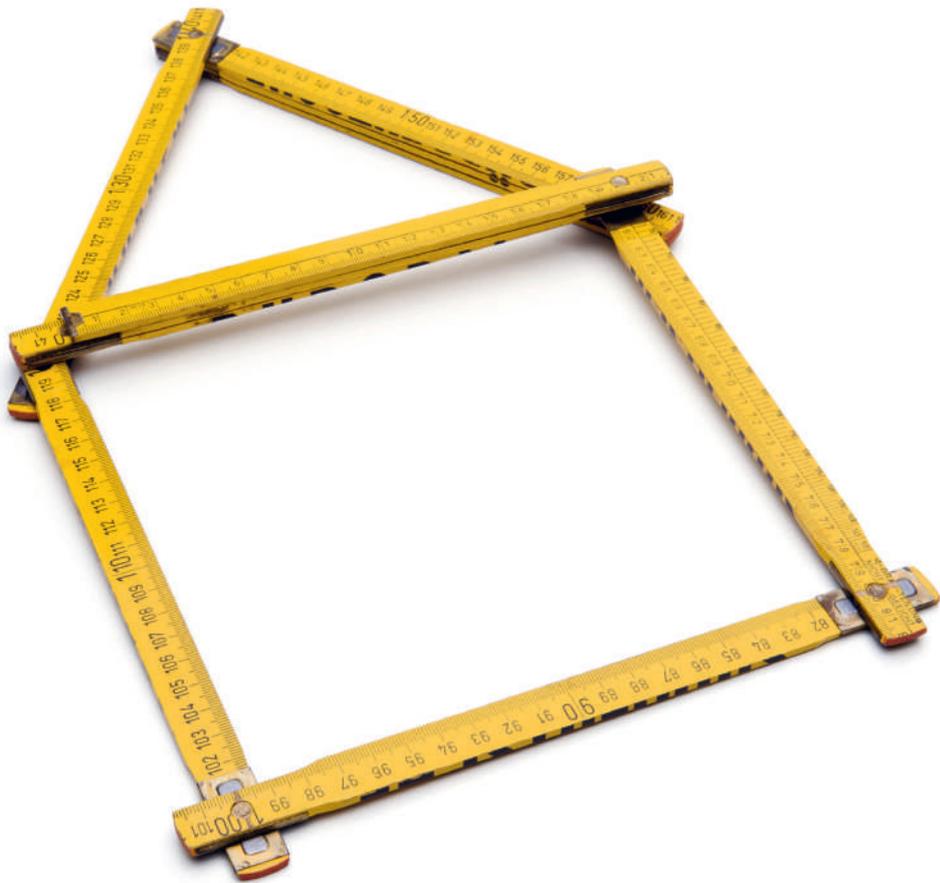


B  
E

episode

3 | 2023

P



# wo – wie – wonige

---

## **Wohnungsvergabe**

Wer wann wie  
zum Zuge kommt

## **Wohnungsglück**

Wie ergeht's  
einem Neuzuzüger

## **Wohnungen für Gäste**

Wo ist wann  
eine frei

## **Statuten überarbeiten**

Warum  
wie – was

---

<b>Editorial</b>	<b>4</b>
<b>facts &amp; figures</b>	<b>6</b>
<b>W wie Wohnungsvergabe</b>	<b>7</b>
<b>Das Handling der Prios</b>	<b>8</b>
<b>Ein Glücksfall</b>	<b>10</b>
<b>Wohnungen für Gäste</b>	<b>11</b>
<b>Infos der Geschäftsstelle</b>	<b>14</b>
<b>Aus dem Vorstand</b>	<b>17</b>
<b>BEP-Power</b>	<b>24</b>

**Impressum**

Herausgeberin: BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals  
Redaktion: Eva Eidenbenz  
Gestaltung: Giger Grafik, giger-grafik.ch  
Fotos: Tom Kawara, tomkawara.com (sofern nicht anders vermerkt); Titelseite: Adobe Stock  
Druck: Vögeli AG  
Papier: Pureprint naturweiss



# Liebe Leserinnen und Leser

«Wo-Wo-Wonige!» Den Älteren unter Ihnen dürfte dieser Slogan der Zürcher Wohnungsbewegung von Ende der achtziger Jahre bekannt sein. Wie damals ist auch heute die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich sehr tief. Es ist enorm schwierig, eine neue und erst recht eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Vorschläge, wie das Problem gelöst werden könnte und sollte, werden in den Medien, an Veranstaltungen und in privaten Gesprächen sehr kontrovers diskutiert.

Genossenschaften wie die BEP haben eine Verantwortung, sich für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzusetzen. Wir sind eine etablierte, grosse Wohnbaugenossenschaft. Wir wollen uns engagieren und die Möglichkeiten nutzen, um neue Siedlungen zu erwerben und bestehende so umzubauen, dass mehr Menschen darin Platz finden. Im kommenden Jahr werden wir die Statuten revidieren und die BEP-Strategie weiterentwickeln. Dabei steht das Ziel, weiter zu wachsen und mehr bezahlbaren Wohnraum anzubieten, im Fokus. Aber selbstverständlich haben wir auch den Klimawandel und die aktuellen ökologischen und sozialen Herausforderungen vor Augen. Sie als Genosschafter:innen werden eingeladen, dazu Stellung zu nehmen, sich einzubringen.

«wo – wie – wonige» lautet der Titel dieser BEP-episode. 1802 Wohnungen gehören zur BEP, verteilt auf 22 Siedlungen in der

Stadt Zürich und sieben Siedlungen ausserhalb der Stadt. Viele Menschen möchten in einer dieser preisgünstigen Wohnungen wohnen. Vermutlich wurden auch Sie schon mal gefragt, oder Sie haben sich selber gefragt, wie die BEP-Wohnungen vergeben werden. Diese episode gibt Antworten. Sie gewährt einen Einblick in die Arbeit des Vermietungsteams, präsentiert facts & figures und lässt einen Neumieter zu Wort kommen.

Der Fotograf Tom Kawara war für die episode zur blauen Stunde unterwegs in Siedlungen der BEP. Die Fotos vermitteln das Bild von einem warmen Ort, einem Ort des Friedens und der Sicherheit, einem Ort, an dem man sich wohlfühlt, allein oder gemeinsam mit Freund:innen und Familie.

## Wir nehmen Verantwortung wahr

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen, dass Sie sich wohlfühlen in Ihrer Wohnung, und bedanke mich bei allen, die sich für eine friedvolle und unterstützende Nachbarschaft einsetzen. Nebst den Mitgliedern der Siedlungskommissionen gibt es viele gute Seelen, welche sich für eine positive Stimmung in den Häusern, Siedlungen und in unserer Stadt einsetzen. Das ist sehr wertvoll und sehr wichtig – für die Gemeinschaft, die Genossenschaft, die Gesellschaft. DANKE!

Mit den besten Wünschen zum neuen Jahr

Claudia Vontobel  
Präsidentin BEP



Die BEP-Präsidentin in ihrer Wohnung



# facts

# figures

**1802 Wohnungen** hat die BEP. Werden die schon seit längerem über das Jugendwohnnetz vermieteten Wohnungen in der Siedlung Seebahn abgezählt, sind es **1687 Wohnungen**, welche durch die Geschäftsstelle vermietet werden. Stand Ende Sept. 23

In diesen Wohnungen wohnen **3742 Personen**. 1049 von ihnen sind jünger als 25 Jahre und rund 500 sind im Pensionsalter, davon sind 221 älter als 75. Das Durchschnittsalter der Bewohner:innen liegt bei 38.1 Jahren.

Pro Bewohner:in stehen im Durchschnitt **32.1 Quadratmeter** Wohnfläche zur Verfügung. Zum Vergleich:

Vor fünf Jahren, im Dezember 2018, hatte die BEP 2394 Bewohner:innen, mit einem Durchschnittsalter von 43.8 Jahren und einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 35 Quadratmetern. Der Hauptgrund für diese Veränderungen sind die Neubausiedlungen «Limmatfeld» in Dietikon und «Manegg» in Zürich, die seither bezogen wurden und über viele Wohnungen für Familien verfügen.

In der ganzen Stadt Zürich verbraucht eine Person im Durchschnitt 39.6 Quadratmeter Wohnraum. Quelle: Statistik Zürich  
Im Kanton Zürich sind es 44.9 Quadratmeter. Quelle: BFS

Zwischen Januar und Ende September 2023 gab es **90 Wohnungskündigungen**, also im Durchschnitt 10 pro Monat. Drei der 90 Kündigungen wurden durch die Vermieterin ausgesprochen. Die Gründe für die anderen 87 Vertragskündigungen waren unter anderem: Der interne Umzug in eine grössere, kleinere, andere BEP-Wohnung (14), Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim (7), Todesfall (15), Heirat (12), Trennung (5). In 20 Fällen haben die Mietenden gekündigt, um in eine Wohnung ausserhalb der BEP zu ziehen.

Die Mietenden, die um- oder ausgezogen sind, wohnten zuvor im Durchschnitt **8.6 Jahre** in der entsprechenden BEP-Wohnung.

## W wie Wohnungsvergabe

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich sinkt seit zehn Jahren und liegt aktuell bei 0.06%. Preisgünstiger Wohnraum ist ganz besonders rar, die Nachfrage nach zahlbaren Genossenschaftswohnungen entsprechend gross. Wie ist die Vergabe von frei werdenden Wohnungen bei der BEP geregelt?

Im Mai 2019 trat das heute gültige Vermietungsreglement in Kraft. Es hält die Kriterien fest, wer wann zum Zug kommt. Wird eine Wohnung frei, werden als erstes die Mieter:innen informiert, die ihre BEP-Wohnung in den kommenden Jahren verlassen müssen, weil sie Teil eines grösseren Bauvorhabens ist.

Zweite Priorität haben die Mietenden, die ihre aktuelle BEP-Wohnung verlassen müssen, weil zu viele oder zu wenig Personen darin wohnen. Die Statuten geben vor, dass die Grösse einer Wohnung und die Zahl ihrer Bewohnenden in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen sollen. Bei einer Unterbelegung wie bei einer Überbelegung bietet die BEP-Geschäftsstelle der jeweiligen Mietpartei zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung an.

An dritter Stelle werden Genossenschaftsmitglieder berücksichtigt, die sich bereits mehrmals für die BEP engagiert haben, sowie Mieter:innen, die ihre grosse Familienwohnung freiwillig gegen eine kleinere tauschen wollen.

Danach kommen Mieter:innen zum Zug, die der Geschäftsstelle gemeldet haben, dass sie an einem internen Wohnungswechsel interessiert sind.

An fünfter Stelle stehen Personen, die in einer BEP-Wohnung aufgewachsen sind und nun aus der elterlichen Wohnung ausziehen möchten oder vor weniger als fünf Jahren bereits aus der elterlichen BEP-Wohnung ausgezogen sind und nun zurück in die BEP möchten.

### Geringe Chancen für BEP-Externe

Erst wenn alle diese Optionen nicht zu einer Vergabe der Wohnung geführt haben, kommen Interessent:innen in Betracht, die noch nicht in einer BEP-Wohnung wohnen. Zuerst sind dies solche, die bereits BEP-Genossenschaftsmitglied sind. Dann sind es Personen, die gemäss den Statuten bevorzugt behandelt werden, nämlich «aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom sowie der öffentlichen Verwaltungen und Institutionen». Und schliesslich ganz am Schluss der Reihe stehen externe

### W wie Warteliste

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zürich ist riesig. Die Chance, für BEP-Externe bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt zu werden, ist klein. Es sollen keine falschen Erwartungen geweckt werden. Deshalb können sich BEP-Externe für die Wohnungen in der Stadt Zürich nicht mehr auf die Warteliste setzen lassen. Für die Wohnungen in Urdorf, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon, Winterthur und Dietikon ist dies weiterhin möglich. Interessierte müssen das Anmeldeformular «Bewerbung für Wohnung ausserhalb der Stadt Zürich» ausfüllen und bei der Geschäftsstelle einreichen. Es ist auf der Website unter Formulare & Reglemente zu finden. Wer auf der Warteliste steht, wird kontaktiert, wenn eine in Frage kommende Wohnung frei wird und nicht auf internem Weg wiederbelegt wird.

Gut zu wissen:

- Nach einem Jahr erlischt der Eintrag auf der Warteliste, wenn kein Verlängerungswunsch gemeldet wird.
- Wer bereits BEP-Mieter:in ist und einen internen Wohnungswechsel anstrebt, verwendet das Anmeldeformular «Gesuch interner Wohnungswechsel». Es ist ebenfalls auf der Website unter Formulare & Reglemente aufgeschaltet und hat eine Gültigkeit von fünf Jahren.
- Je mehr in Frage kommende Siedlungen auf dem Anmeldeformular angekreuzt werden, umso grösser sind die Chancen, dass die Geschäftsstelle ein Angebot machen kann.

Bewerber:innen, die zahlungsfähig sind, gute Referenzen haben und von denen angenommen werden kann, dass sie sich gut in die bestehende Hausgemeinschaft integrieren.

Gross ist die Nachfrage nach genossenschaftlichen, preisgünstigen Wohnungen. Klein sind die Chancen auf eine BEP-Wohnung für Personen, die nicht bereits in einer wohnen oder wohnten. Deshalb verfolgt die BEP eine Wachstumsstrategie und will in Zukunft mehr Wohnungen anbieten können.

# Das Handling der Prios

Das Vermietungsreglement gibt vor, wie die Wohnungsvergabe erfolgen muss. Bei der korrekten Umsetzung des Reglements in der Praxis helfen technische Hilfsmittel, Erfahrung und der gesunde Menschenverstand.

«Prios», die Abkürzung für das Wort Prioritäten fällt oft, wenn es um den Vermietungsprozess geht. Denn die im Vermietungsreglement der BEP aufgeführten Prioritäten (vgl. «W wie Wohnungsvergabe»), sind das A und O bei der Wohnungsvergabe. Die korrekte Umsetzung dieser Prios ist ganz schön knifflig. Hilfreich dabei sind ein Computerprogramm, die mehrjährige Erfahrung des Vermietungsteams sowie der Anspruch, fair und transparent zu handeln.

## Elektronische Unterstützung

Wird eine Wohnung gekündigt, ruft die Vermietungsfachfrau das Immobilienprogramm auf. Dieses fragt die Warteliste daraufhin ab, wo es eine Übereinstimmung gibt zwischen den Kriterien, welche die Interessent:innen angegeben haben, und den Kriterien, welche die Geschäftsstelle bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen muss. Das Programm filtert die Personen raus, die in Frage kommen könnten, und sortiert sie automatisch nach den Prioritäten der Wohnungsvergabe, wie sie im Vermietungsreglement festgehalten sind, plus nach dem Zeitpunkt, seit die Personen auf der Warteliste stehen. Von den Personen, welche das Programm ‚ausspuckt‘, werden ein paar angeschrieben, damit sie innert einer Frist von sieben Tagen die Wohnung besichtigen. Fairerweise wird dabei auch transparent gemacht, dass das Angebot mehreren Interessierten gleichzeitig unterbreitet wird. Wenn es sich um eine sehr attraktive Wohnung handelt, werden weniger Per-

sonen angeschrieben. Denn die Chance ist gross, dass bereits die zuzusagen, die zuoberst auf der vom Computer erstellten ‚Rangliste‘ stehen. Für die anderen wäre es dann nur frustrierend, wenn sie die Wohnung besichtigen und sie doch nicht bekommen.

## Wenig Spielraum

Nach der Wohnungsbesichtigung melden die Interessent:innen, ob sie die Wohnung möchten. Die Wohnung bekommt dann die Person, der gemäss Vermietungsreglement die höchste Priorität zukommt. Hat es mehrere Personen auf der gleichen Prioritätenstufe – was selten vorkommt – hat das Vermietungsteam einen gewissen Handlungsspielraum. Dann wird abgeschätzt für welche Person die Wohnung am geeignetsten wäre, und umgekehrt welche Person für die Wohnung bzw. die Siedlung am geeignetsten wäre.

## Bedürfnisse klären

Wenn jemand angeschrieben wird mit dem Angebot für eine Wohnungsbesichtigung und darauf überhaupt nicht reagiert, dann wird dies als «Ich bin nicht mehr interessiert» gelesen und der Eintrag auf der Liste deaktiviert. Wer zurückmeldet «Nein danke, diese Wohnung kommt für mich nicht in Frage» bleibt auf der Liste. Es kann sich dann lohnen, nach dem Grund zu fragen und die Bedürfnisse genauer abzuklären, damit allenfalls weniger Angebote, dafür solche, die mehr Erfolg versprechen, gemacht werden können. Es ist klar: Weder für die BEP-Mieter:innen

noch für die Geschäftsstelle macht ein Wohnungswechsel Sinn, wenn die Situation danach nicht besser ist. Die Mieter:innen sind dann nämlich nicht zufriedener und wollen wieder wechseln, und das bedeutet dann einen erneuten Aufwand für das Vermietungsteam.

## Am Schluss steht die Freude

Die meisten Kündigungen erfolgen ausserterminlich. Normalerweise müssen keine Nachmieter:innen angegeben werden, weil es genug Interessierte auf der Warteliste gibt. Je knapper die Zeit zwischen Kündigung und Auszug ist, umso anspruchsvoller wird es für das Vermietungsteam. Denn ein Ziel ist, die Wohnung möglichst nahtlos weiterzuvermieten, damit es keine finanziellen Einbussen gibt. Gleichzeitig muss das oben beschriebene Verfahren eingehalten werden. Haben die potenziellen neuen Mieter:innen dann schon vor der Wohnungsbesichtigung auch noch zahlreiche Fragen, wird es noch intensiver. Doch wenn es dann so weit ist und die Zusage für eine Wohnung erteilt werden kann, ist das ein schönes Moment – insbesondere dann, wenn eine Person den Zuschlag erhält, die die Wohnung wirklich will und braucht und sich dementsprechend über die Zusage freut.



# Ein Glücksfall

Es gibt wenig von extern kommende Neu-Mieter:innen bei der BEP. Filip Milosevski ist einer von ihnen. Seit ein paar Wochen wohnt der 42-jährige in der Siedlung Manegg. Und ist happy!

«In Zürich eine Wohnung suchen, das ist ein Albtraum! Du musst permanent online sein und immer grad subito reagieren, sobald du etwas allenfalls in Frage Kommendes siehst», sagt Filip, der seit einiger Zeit auf der Suche nach einer neuen Bleibe war. Seine alte Wohnung wollte er verlassen. Das Quartier habe sich stark verändert in den letzten Jahren. Immer mehr Partylärm, eine immer



Filip Milosevski in seiner Wohnküche bei handgemahlenem Kaffee und Gipfeli

anonymer werdende Atmosphäre, vertraute Nachbar:innen, die ausziehen mussten und durch solche ersetzt wurden, die sich eine Zweizimmer-Wohnung für 5000 Franken leisten können.

Von der BEP-Wohnung in der Manegg erfuhr Filip, weil die Vorgängerin nach einem Nachmieter suchte. Noch aus dem Ausland kontaktierte er sie umgehend, konnte die Wohnung anschauen und wusste: Da möchte ich hin. Als er sich bei der BEP-Geschäftsstelle meldete, um zu erfahren, ob er sich per E-Mail bewerben könne, wurde ihm ebenso herzlich wie unmissverständlich gesagt, klar könne er seine Bewerbung schicken, aber BEP-interne Interessent:innen hätten Vorrang. Doch rund zwei Wochen später erfuhr er per Telefon von seinem Glück. Die Wohnung ging an ihn. Geholfen hat dabei auch, dass er schon lange bei einem der Konzerne arbeitet, an dessen Mitarbeitende die Wohnungen gemäss BEP-Statuten in erster Linie vermietet werden sollen.

## Gemeinschaft leben

Die BEP war Filip schon vorher ein Begriff. Er hat Freunde, die vor einigen Jahren in eine BEP-Wohnung in Wipkingen gezogen sind. Dem Genossenschaftsgedanken kann er viel abgewinnen. Ihm gefällt die Vorstellung, sich einbringen und mitwirken zu können, zusammen etwas zu gestalten, Teil einer Gemeinschaft, einer Community zu sein. In die Community der Manegg wurde er sehr schnell aufgenommen. Dank einem Aushang mit seinem Foto und Namen drauf, wurde er von den zukünftigen Nachbar:innen bereits beim Einzug als neuer Mieter erkannt, begrüsst, beglückwünscht und gefragt, ob er Hilfe brauche. Von aussen mag die Siedlung einen anonymen Eindruck machen, die Bewohner:innen aber kennen sich, sind per Du, schwatzen miteinander, im Treppenhaus, in der Waschküche, begegnen sich im Bistro beim Töggeln oder an der Sihl. Jedes Mal, wenn er sich hier auf seine Lieblingsbank setze, um ein Buch zu lesen oder einfach nur das Grün ringsum zu geniessen, komme er mit jemandem ins Gespräch, sagt Filip. Klar, zum Kontaktknüpfen trägt er mit seiner Offenheit und seiner Gesprächsbereitschaft auch selber viel bei. Dennoch, so herzlich und mit so viel Hilfsbereitschaft sei er noch nie an einem neuen Wohnort empfangen worden.

# Wohnungen für Gäste

Kommen Gäste zu Besuch und die BEP-Wohnung bietet nicht genug Platz für deren Übernachtung? Dann bieten die sechs Gästewohnungen der BEP eine gute Ausweichmöglichkeit.

Die Siedlungen Hofächer und Limmatfeld in Dietikon verfügen über je eine Gästewohnung, in Zürich sind es die Siedlungen Manegg, Waid mit einer und Letten 2 mit zwei Gästewohnungen. BEP-Mieter:innen können diese Wohnungen für maximal vier Wochen mieten. Im Dezember/Januar und im Juli/August sind es maximal zwei Wochen.

Seit kurzem verwalten fünf engagierte BEP-Bewohnende die Gästewohnungen im Nebenamt. Sie kümmern sich um die Buchungsanfragen, organisieren die Reinigung, sind zuständig für die Übergabe der Wohnung und kontrollieren diese bei der Abgabe. Sie sind die erste Kontaktperson und Bindeglied zur Geschäftsstelle.

Die Gästewohnungen sind auf der BEP-Website unter Service → Gästewohnungen zu finden.

Für jede Wohnung sind kurze Infos aufgeschaltet, Preisliste, Grundriss und neu auch ein Belegungsplan sowie ein online-Formular für Reservationsanfragen.



Küche einer Gästewohnung mit Holztisch und Wandschmuck

Das bunte Balkönchen für Raucher:innen der Gästewohnung Rousseustrasse



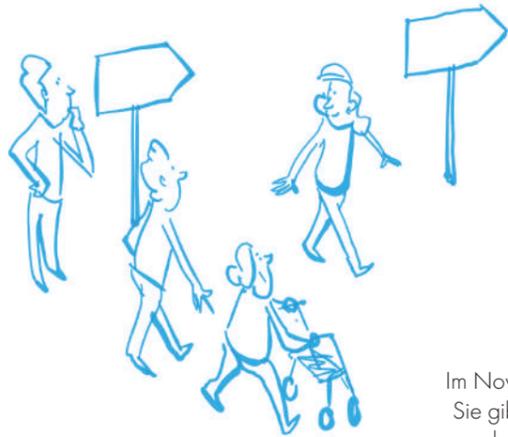
## Vernetzt unterwegs

Hell, modern, urban, nicht weit weg vom Stadtzentrum und trotzdem nah am Grünen – diese Eigenschaften seiner neuen Wohnung schätzt Filip sehr. Im Quartier begegnet er immer mal wieder Menschen, die direkt oder indirekt über gemeinsame Bekannte zu seinem Netzwerk gehören. Auch das macht das Ankommen am neuen Ort angenehm und einfacher. Und dann gibt's auch noch die technische Vernetzung: Die Hausbewohner:innen sind in einer WhatsApp-Gruppe miteinander verbunden, die ganze BEP-Siedlung hat ebenfalls einen Chat, und über die Website «Quartier-netz Manegg» wird der genossenschaftsübergreifende Austausch gepflegt.

«Ich bin gut angekommen, zufrieden, dankbar», meint Filip. «Die neue Wohnung ist wirklich ein Glücksfall für mich.» Und der neue Mieter ein Glücksfall für die BEP, möchte man anfügen.



## Infos aus der Geschäftsstelle



### Weiterentwicklung Lettenquartier

Im November erschien die dritte Ausgabe der Projektzeitung. Sie gibt einen kurzen Einblick in die laufenden Arbeiten und wurde per Post verschickt an die BEP-Mitglieder im Quartier sowie an die Teilnehmenden der ersten Mitwirkungsphase.

Für weitere Interessierte ist sie als PDF auf der Website [www.bep-lettenquartier.ch](http://www.bep-lettenquartier.ch) aufgeschaltet. Die Website und der Newsletter sind allen empfohlen, die gewichtige Schritte in diesem Grossprojekt mitverfolgen möchten. Hier geht's zum Newsletter-Abo:

[www.bep-lettenquartier.ch/newsletter](http://www.bep-lettenquartier.ch/newsletter)



Eines der Plakate am Bullingerplatz-Fest

## Neubauprojekt Seebahn

Im Frühling 2023 reichten die BEP und die ABZ den Gestaltungsplan Seebahn-Höfe ein. Am Bullingerplatz-Fest vom September waren die beiden Genossenschaften mit Stelltafeln vor Ort. Ausführlicher berichteten sie über den aktuellen Stand des langjährigen Projektes am Vernetzungstreffen der Vereine im Kreis 4 Mitte November. Die Vernehmlassung bei den städtischen und kantonalen Ämtern ist abgeschlossen. Der Gestaltungsplan wird jetzt bereinigt und geht dann in den Stadtrat. Danach wird er

in der gemeinderätlichen Sachkommission HBD/SE behandelt bevor dann der Gemeinderat darüber beschliesst. Für weitere Informationen:

[www.seebahnhoefe.ch](http://www.seebahnhoefe.ch)

## Instandsetzung Industrie 3

**Die BEP-Wohnungen nicht nur instand halten, sondern sie bei Bedarf auch instand setzen, ist eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Eine in mancherlei Hinsicht aufwändige, arbeitsintensive und anspruchsvolle Aufgabe.**

Am 21. November 2022 bewilligte die ausserordentliche Generalversammlung einstimmig den Kredit für die Instandsetzung der Siedlung Industrie 3. Auch der Kreditantrag für den Anbau von Balkonen wurde sehr deutlich angenommen. Für den Bereich Bau der BEP-Geschäftsstelle war dies das «Go!», um vom Vorprojekt in die Phase des Bau- bzw. Ausführungsprojektes zu starten.

Am 26. Oktober 2023 fand die zweite Info-Veranstaltung für die Bewohner:innen statt. Rund 70 von ihnen nahmen teil. Der Architekt, Andres Uhl, und der Bauleiter, Christian Ramseier, stellten das Ausführungsprojekt und den vorgesehenen Bauablauf vor. Es geht ums Erneuern der Nasszellen und die Schadstoffsanierung, um die Dachsanierung und den Aufbau einer Photovoltaikanlage, um die komplette Instandstellung der Keller mit neuer Haustechnik und neuen Böden, um diverse weitere Massnahmen wie Elektro- und Malarbeiten sowie um die Gestaltung des Innenhofs und um den Anbau der Balkone.

### Logistische Herausforderungen

Zum Erneuern der Nasszellen gehört die Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen, die vertikal im Gebäude verlaufen, die so genannte Strangsanierung. Die Strangsanierung ist ohnehin schon eine komplexe Angelegenheit, noch anspruchsvoller wird sie, wenn die Bewohner:innen während der Bauarbeiten in der Wohnung wohnen bleiben können. Sie bedingt eine besonders sorgfältige Planung und gute Organisation der Bauarbeiten, damit die Beeinträchtigungen so gering wie möglich ausfallen.

Die Schadstoffsanierung, die in direktem Zusammenhang mit den neuen Nasszellen



Kartonmodell der Balkonbauten, hier noch ohne die vorgesehene Vertikalbegrünung zwischen den Balkonen. Foto: Enrico Bittner

steht, bringt ebenfalls einige logistische Herausforderungen mit sich. Durchgeführt wird sie von einer Spezialfirma. Um sicher zu gehen, dass keine schädlichen Stoffe entweichen können, wird mit Unterdruck, einer Schleuse und einer speziellen Filterungsanlage gearbeitet. Erst wenn die Messungen zeigen, dass 'die Luft rein ist', können die weiteren Arbeiten in Angriff genommen werden.

### Provisorien planen

Damit die Keller saniert werden können, müssen sie geleert werden. Für die Habseligkeiten der Bewohnenden werden im Hof spezielle Lagerräume aufgestellt. Daneben wird organisiert, dass pro Wohnung für die rund vier Wochen ihrer Sanierung je ein Wohncontainer bereitsteht, mit Toilette, Dusche, Warmwasser, Strom, Kochecke und genügend Raum, um sich zurückzuziehen oder ungestört im Home-Office zu arbeiten.

### Knifflig und komplex

Der von der GV beschlossene Anbau von Balkonen war und ist mit zahlreichen Abklärungen, planerischen Simulationen, immer wieder neuen Berechnungen und Überprüfungen verbunden. Die Möglichkeiten beim Platzieren und Gestalten der Balkone sind beschränkt, wegen baulichen Begebenheiten und weil die Siedlung im Inventar der Denkmalpflege ist. Die Balkonbauten führen dazu, dass es eine

Baubewilligung braucht. Und dies wiederum heisst: Wenn sich das Bewilligungsverfahren verzögert, geht es nicht mehr auf mit der akribisch ausgetüftelten Bauplanung. Enrico Bittner, Projektleiter Bau und auf Seiten der BEP-Geschäftsstelle zuständig für das Bauvorhaben, wies deshalb bereits an der Info-Veranstaltung vom Oktober nachdrücklich darauf hin, dass die kommunizierten Termine nicht in Stein gemeisselt seien. Sehr zu Recht, wie sich später zeigte, denn die Baubewilligung ist zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht eingetroffen, so dass sich der Start der Sanierungsarbeiten nun um ein ganzes Jahr verschiebt.

# Aus dem Vorstand

## Statuten-Revision

**An der Generalversammlung 2019 war eine grössere Revision der Statuten letztmals Thema. Alle 14 Änderungsanträge wurden damals einstimmig genehmigt. Nun setzt sich der Vorstand im Hinblick auf die GV 2024 mit einer weiteren Statuten-Revision auseinander.**

In ihrer 113-jährigen Geschichte hat die BEP ihre Statuten regelmässig überarbeitet und den aktuellen Begebenheiten angepasst. Die jeweiligen Versionen sind interessante Zeitzeuginnen und widerspiegeln den damaligen Zeitgeist. So hielten die Statuten von 1918 zum Beispiel in Artikel 7 fest: «Der Genossenschaft angehörige Witwen können bei Wiederverheiratung der Mitgliedschaft verlustig erklärt werden.» Und in den Statuten aus dem Jahr 1968 ist unter dem Stichwort «Koloniekommision» zu lesen: «Jede Wohnkolonie wählt aus der Mieterschaft eine drei- bis fünfgliedrige Kommission, in die wenn möglich auch Frauen aufzunehmen sind.» Die zahlreichen Revisionen der BEP-Statuten sind ein klares Zeichen für den Reformwillen der Genossenschaft und für die Einsicht, dass man sich Neuem nicht verschliessen darf.

**«Zeitgemäss und gut verankert – Diesen Anspruch sollen die BEP-Statuten erfüllen.»**

Simon Künzler, Fachvorstand Bau und Mitglied der Arbeitsgruppe Statuten-Revision

Die Statuten sind das Fundament der BEP. Aus ihnen leiten sich die Strategie und die Reglemente ab. Dem Vorstand wie

der Geschäftsstelle dienen die Statuten als Leitplanken für ihr jeweiliges Handeln. Verschiedene ‚Sicherheitsschranken‘ sind in den Statuten eingebaut, die auch heute noch den ursprünglichen Willen der Gründungsmitglieder widerspiegeln. Dazu gehört zum Beispiel, dass aktive und pensionierte Mitarbeitende der öffentlichen Verwaltungen und Institutionen bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden, oder die Wohnsitzpflicht für die Mieter:innen, oder die Verpflichtung zu einem sozialverträglichen Vorgehen bei Um- und Ersatzneubauten, oder das grundsätzliche Verkaufs- und somit auch Spekulationsverbot für Liegenschaften.

### **Nicht ohne die Mitglieder**

Dem Vorstand ist es ein grosses Anliegen, dass trotz Revisionsbedarf, die Grundsätze der BEP – ihr Erbgut quasi – erhalten bleiben. Das Umfeld der BEP ist und bleibt sehr dynamisch. Mit der Statuten-Revision 2024 wird darauf reagiert und die Antwort erarbeitet. Dabei sollen auch die Mitglieder einbezogen werden. Im ersten Quartal 2024 werden mehrere dialogisch ausgerichtete Veranstaltungen stattfinden. Vorgängig können alle Mitglieder den dann geltenden Entwurf der neuen Statuten auf der Website einsehen in Form einer IST/SOLL-Übersicht. Wer keinen Internet-Zugang hat, kann die Übersicht auch in gedruckter Form bei der Geschäftsstelle anfordern.

## Statuten-Revision – Darum geht's

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus drei Vorstandsmitgliedern und dem Geschäftsführer, ist für den ersten Entwurf zuständig, der juristisch geprüft und dann im Gesamtvorstand diskutiert wird. Kurz zusammengefasst sind dies die Themen, um die es geht:

**Ökologie:** Im Drei-Säulen-Prinzip «ökologisch – ökonomisch - sozial», das für die Bau- und Unterhaltstätigkeiten der BEP gilt, soll der ökologische Aspekt stärker betont und festgeschrieben werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund des Klimawandels und der gesellschaftlichen Verpflichtung, ihn zu bekämpfen.

**Aktienrecht:** Auf den 1. Januar 2023 trat das angepasste Aktienrecht in Kraft. Die Bestimmungen, die auch für die Genossenschaften gelten, müssen innert zwei Jahren in den Statuten aufgegriffen bzw. umgesetzt sein.

**Kompetenzen von GV und Vorstand für Akquisitionen und Bauprojekte:** Sie sollen so angepasst werden, dass sie den aktuellen Marktverhältnissen gerecht werden. Für Liegenschaften, deren Kauf für die BEP interessant sein könnte, liegen die Preise schnell mal im zweistelligen Millionenbereich. Der dynamische Markt verlangt, dass der Vorstand rasch und vorbehaltlos reagieren kann. Selbst der Weg über eine ausserordentliche Generalversammlung dauert zu lange und verhindert, dass die BEP ihr Ziel erreicht, noch mehr Personen preisgünstigen Wohnraum bieten zu können. Zusätzlich soll neu die Möglichkeit geschaffen werden, gleichwertiges Land abtauschen zu können. Aktuell ist dies für das Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» relevant. Dort kann ein Landabtausch mit der Stadt im Hinblick auf die Platzierung der neuen Schulanlage ein Thema sein.

**Frist fürs Einreichen von GV-Traktanden:** Der Vorstand will alle GV-Traktanden gewissenhaft und fundiert vorbereiten können. Bei der aktuell geltenden Frist ist das nicht garantiert, die Qualität der Argumentationen kann darunter leiden.

**Subventionierter Wohnungsbau:** Mit dem Ersatzneubau «Seebahn» wird sich die BEP gegenüber der Stadt Zürich erstmals verpflichten, neben den preisgünstigen Wohnungen auch subventionierte Wohnungen für Personen mit tiefem Einkommen anzubieten. Die Statuten müssen deshalb mit Bestimmungen zum subventionierten Wohnungsbau ergänzt werden.

**Amtszeitbeschränkung für Vorstandsmitglieder:** Neu soll definiert werden, wie oft sich ein Vorstandsmitglied wiederwählen lassen kann. Dies geschieht in Anlehnung an die Musterstatuten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg und gemäss dem Motto «Frisches Blut tut oft gut».

**Besserstellung von Lebenspartner:innen:** Die Statuten sollen der Tatsache Rechnung tragen, dass die Ehegemeinschaft nur eine Form des Zusammenlebens ist neben vielen anderen, und damit zusammenhängende Ungleichbehandlungen aufheben.

**Gendergerechte Sprache:** Dass es eine Vielfalt von Geschlechtsidentitäten gibt und dies sprachlich zum Ausdruck gebracht werden soll, ist heute weitherum anerkannt und wird in den Kommunikationsrichtlinien der BEP-Geschäftsstelle auch so festgehalten. Im Zuge der Revision werden die Statuten deshalb auch in dieser Hinsicht aktualisiert.

**Verständlichere Formulierungen, formale Korrekturen:** Die aktuellen Statuten sind zum Teil sehr detailliert formuliert und nicht immer leicht zu verstehen. Hier lässt sich einiges verbessern.



1973 wurde die Siedlung Bändli gebaut. Sie umfasst 15 Häuser mit total 152 Wohnungen.  
Foto: Denise Suhner

## Baurechtsvertrag Siedlung Bändli

Im Juni wurden die Verhandlungen mit den SBB neu aufgenommen. Das Ziel eines neuen Vertrags bis Ende Jahr hat sich als illusorisch erwiesen. Die Situation ist komplex, der Verhandlungsprozess kommt nur zögerlich voran. Im November wurden drei Optionen für das weitere Vorgehen diskutiert. Es ist aktuell nicht angezeigt, öffentlich über das Resultat und die weiteren taktischen Schritte zu informieren. Eine zweite Verhandlungsrunde mit den SBB ist für Dezember 2023, nach Redaktionsschluss, angesetzt.

## Rücktritt auf GV 2024

Hans Galbier engagiert sich seit vielen Jahren als Vorstandsmitglied für die BEP. Nun hat er entschieden, auf die nächste Generalversammlung zurückzutreten. Sein grosser, langjähriger Einsatz wird in der nächsten BEP-episode gebührend gewürdigt und verdankt. Die Suche für seine Nachfolge läuft jedoch bereits, damit der Vorstand die Bewerbungen seriös prüfen und der GV im Juni einen Wahlvorschlag für das neue Vorstandsmitglied unterbreiten kann.



## Mitwirkung: Von der Spur- zur Arbeitsgruppe

**An der Generalversammlung Ende Juni 2023 informierte Lukas Damann, Fachvorstand Soziales, über die Arbeit der Spurgruppe «Mitwirkung». Seither hat sich einiges getan, und der Prozess geht weiter.**

Die Spurgruppe – mit Lukas Damann, dem Vorstandsmitglied Kira Purtschert, Bereichsleiterin Soziales Beata Hochstrasser und den beiden BEP-Bewohnerinnen Barbara Emmenegger und Flavia Frei – wurde gebildet, nachdem es an der GV 2022 abgelehnt wurde, ein generelles Antragsrecht in die Statuten aufzunehmen. Der Vorstand wollte so sicherstellen, dass das Thema Antragsrecht in einer angemessenen Form weiter bearbeitet wird. Wie der Name sagt, hat die Spurgruppe vorsondiert und den Weg 'vorgespurt'. Sie hat zwei grosse Handlungsfelder ausgemacht: «Mehr Partizipationsmöglichkeiten schaffen» und «Transparenz erhöhen in den heutigen und künftigen Mitwirkungsgefässen». Zu Händen des Vorstands zeigte die Spurgruppe mögliche Vorgehensweisen auf. Dieser erhob

die Spurgruppe daraufhin in den Status einer Arbeitsgruppe und beauftragte sie, zunächst das Anliegen nach mehr Partizipation zu verfolgen.

### Ein Modell schafft Klarheit

«Partizipation», «Beteiligung», «Mitwirkung» ... Es gibt verschiedene Begriffe und oft ist nicht klar, ob sie gleichbedeutend sind und was je darunter verstanden wird. Die Arbeitsgruppe «Mitwirkung» nimmt hier das Modell von Roman Dellsperger zu Hilfe. Es zeigt die verschiedenen Stufen des Mitwirkungsgrades; von der Information als unverzichtbare Basis bis zur aktiven Mitarbeit in der Umsetzung. Mit jeder Stufe wird der Handlungsspielraum der Mitwirkenden grösser. In Diskussionen ist es wichtig, dass Klarheit besteht, von welcher Stufen jeweils die Rede ist.

### Workshop mit Auslegeordnung

Die Arbeitsgruppe initiierte und organisierte einen ersten Workshop «Mitwirkung». Er fand am 5. Oktober statt und wurde vom Beratungsduo Thiessen & Wolf moderiert. Dazu eingeladen waren der Vorstand, die Geschäftsleitung, Projektleitende und weitere Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle. Ziel war eine Übersicht zu gewinnen, in welchen Themen und bei welchen Prozessen sich die Workshop-Teilnehmenden ein stärkeres Mitwirken der Genossenschafter:innen vorstellen könnten. Wo sehen sie ein klares «Nicht-verhandelbar» und wo würden sie mehr Mitwirkung sehr begrüssen? Es ging nicht darum, dass sich alle einig wurden. Viel wichtiger war die Gesamtschau der Haltungen. Wie die Feedbacks bestätigen, ist der Workshop gut gelungen. So verschieden die Teilnehmer:innen und ihre Erwartungen waren, sie konnten ihre Positionen einbringen, sich bereichsübergreifend austauschen und so das gemeinsame Verständnis fördern.

### Stufe 3

In einem nächsten Schritt wird der Blick nun weiter geöffnet. Genossenschafter:innen werden miteinbezogen, damit sie ihre Ansichten zur Sprache bringen und in den Dialog treten können. Oder anders gesagt: Im Handlungsfeld «Mehr Partizipationsmöglichkeiten schaffen» gilt dann für interessierte BEP-Mitglieder gemäss dem Modell Dellsperger die Mitwirkungsstufe 3.



Das Modell von Roman Dellsperger zeigt die verschiedenen Stufen der Mitwirkung.

# B E Mitglied des Vorstands P

Die Baugenossenschaft des eidg. Personals BEP ist eine der grössten gemeinnützigen Baugenossenschaften im Raum Zürich und verfolgt eine Wachstumsstrategie. Entsprechend zentral sind die Akquisition, der Bau sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ausserdem sind die Pflege und Weiterentwicklung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und gesunde Finanzen von grosser Bedeutung. Der achtköpfige Vorstand der BEP ist zuständig für die strategische Planung und erledigt die Kontrollarbeiten der Genossenschaft. Diese Aufgaben erfüllen die Vorstandsmitglieder in mehreren Fachbereichen und Kommissionen.

**Infolge eines Rücktritts auf die Generalversammlung 2024 suchen wir eine Persönlichkeit, die sich als Mitglied des Vorstandes für die BEP engagieren möchte.**

Sie sollten über einen fachlich-beruflichen Hintergrund verfügen, der eng mit dem Thema Bau & Bewirtschaftung oder Finanzen verbunden ist. Ihre Erwerbsarbeit muss zeitlich so flexibel gestaltbar sein, dass sie sich mit den Anforderungen der Vorstandsarbeit gut kombinieren lässt. Einmal pro Monat findet eine Abendsitzung statt. Dazu kommen die Vor- und Nachbearbeitung sowie die aktive Teilnahme an weiteren Sitzungen und Anlässen wie Generalversammlung, Siedlungsversammlungen, Vorstandsretraite usw. Insgesamt entspricht der zeitliche Aufwand für die Vorstandstätigkeit einem Pensum von 5 bis 10 Stellenprozenten verteilt über das ganze Jahr. Da die Geschäfte komplex sind, setzen wir ein Engagement mit längerem Zeithorizont voraus.

Als Vorstandsmitglied sind Sie Teil des Entscheidungsgremiums. Sie führen einen kollegialen Diskurs über die Entwicklung der Baugenossenschaft und können diese mitprägen. Mit Ihrem ehrenamtlichen Einsatz leisten Sie einen wichtigen Beitrag für die aktuelle und zukünftige Wohnsituation unserer Genossenschafter:innen. Die finanzielle Entschädigung der Sitzungen erfolgt gemäss den BEP-Richtlinien.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis Ende Januar 2024. Bei gleichwertigen Qualifikationen werden Bewerbungen von BEP-Bewohner:innen bevorzugt behandelt.

Weitere Informationen und den Link für die online-Bewerbung finden Sie unter:  
[www.bep-zuerich.ch/ueber-uns/offene-stellen](http://www.bep-zuerich.ch/ueber-uns/offene-stellen)



# BEP-Power



**Stefan Valerio** übernimmt ab Januar die Verwaltung der BEP-Gästewohnungen Rousseustrasse und Waid. Er wohnt seit seiner Geburt in einer BEP-Wohnung in Zürich Wipkingen. Nach wie vor fühlt er sich hier sehr wohl und schätzt die zentrale Lage, die vielen gemütlichen Orte und die Menschen um ihn herum. Er freut sich auf die neue Aufgabe und die neuen Kontakte, auf die Zusammenarbeit mit der BEP-Geschäftsstelle und darauf, dass er mit seinem Engagement etwas von dem zurück- und weitergeben kann, was ihm die Genossenschaft an Annehmlichkeiten bringt.