

B
E

episode

2 | 2023

P

Langer Atem

Editorial

Sir Shackleton & die
Ausdauer der BEP

Langzeitplanung Bau

Die Vorhaben & ein
Interview zu 20 Jahre Arbeit
für den «Seebahn»-Neubau

Weitblick

Aussichten von den BEP-
Hochhäusern & wie es sich
da oben wohnen lässt

Die 113.

Bilder & Worte zur
Generalversammlung
vom 29. Juni

Editorial	3
Langzeitplanung Bau	4
Ein langer Atem für die Seebahn	8
Wohnen im Hochhaus	11
Finanzplanung auf lange Sicht	12
Aus dem Vorstand	14
Infos der Geschäftsstelle	16
Das war die GV 2023	18
BEP-Power	20

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



© BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich, 044 368 66 11
info@bep-zuerich.ch, www.bep-zuerich.ch
September 2023

Liebe Leserinnen und Leser



Einen langen Atem haben: Das verbinde ich mit Sir Ernest Shackleton und seiner Endurance-Expedition. Shackletons Schiff, die «Endurance» (auf Deutsch: «Ausdauer») verliess 1914 den Hafen von Plymouth, um in die Antarktis aufzubrechen. Ihr Ziel Südpol hat die Expedition nicht erreicht. Das Schiff wurde vom Packeis eingeschlossen, zerdrückt und ging unter.

Soweit die Kurzzusammenfassung einer Geschichte, die wohl wie viele andere rasch in Vergessenheit geraten wäre, wären da nicht die herausragenden Leistungen des Expeditionsleiters und seiner Mannschaft gewesen. Mit einem unglaublichen Durchhaltewillen, bewundernswerter Voraussicht und überlegtem Handeln überlebten die Männer 635 Tage im Eis, auf Felsen in stürmischer See und fernab jeglicher Zivilisation – ohne dabei den Verstand zu verlieren. Noch heute werden in der Management-Lehre die überlieferten Zitate von Shackleton herangezogen, um die Wirkung einer motivierenden, klaren und kompromisslos auf das aktuelle Ziel ausgerichteten Führung zu unterstreichen.

Fast gleichzeitig mit dem Ablegen der «Endurance» nahm die Geschichte der BEP ihren Anfang. Zwar auf festem Grund, dennoch nicht ohne Rückschläge. 1914 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in der

Siedlung «Industrie 1» ein. Es kamen weitere Siedlungen dazu und 1930 war dann die Siedlung «Seebahn» bezugsbereit. Anfang dieses Jahrtausends begann die BEP mit der Planung eines Ersatzneubaus für die «Seebahn», um zusätzlichen gemeinnützigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Es sieht so aus, dass nun – rund 20 Jahre später – endlich die zahlreichen Auflagen und planerischen Hürden überwunden sind.

Daraus gilt es Lehren für zukünftige Projekte zu ziehen. Die «Seebahn» steht in der mittlerweile 113-jährigen Geschichte der BEP exemplarisch dafür, dass sich unsere Organisation immer wieder neu erfinden und den Veränderungen anpassen muss.

Gerne greife ich hier auf die Motivationstipps von Sir Shackleton zurück.

Ohne Langzeitplanung, Durchhaltewillen in zahlreichen Bauprojekten, weitsichtige Führung und motivierende Zusammenarbeit von Mitgliedern, Vorstand und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle wäre die Reise der BEP nicht so erfolgreich verlaufen. Die Geschichte der «Endurance» zeigt uns auch, dass sich trotz noch so guter Vorbereitung und Planung die Realität anders entwickeln kann. Ziele und Strategien müssen überprüft und bei Bedarf justiert werden. Ein langer Atem, aber auch der Blick über den Tellerrand hinaus, Motivation und Identifikation zahlen sich langfristig aus. In diesem Sinn: Tief Luft holen, gemeinsam kraftvoll pusten und einen zuversichtlichen Blick auf das Richtige, was entstehen wird.

Martin Uebelhart
Geschäftsführer

Ausdauer und Weitsicht früher und heute

Langzeitplanung Bau

Instandstellung in bewohntem Zustand	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Effrektion	Umsetzung								
Industrie 3	Projektierung	Umsetzung		Umgebung					
Wasserwerk 1		Projektierung	Kreditantrag	Umsetzung					
Wasserwerk 2		Projektierung	Kreditantrag	Umsetzung					
Winterthur-Neumühle		Strategie	Mitwirkung	Projektierung		Kreditantrag	Umsetzung		
Oerlikon		Strategie			Mitwirkung	Projektierung	Kreditantrag	Umsetzung	Umgebung
Ersatz-Neubau	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seebahn	Projektierung			Umsetzung		Mitwirkung	Umgebung		
Ausmass baulicher Massnahmen offen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Industrie 4		Projektierung		Kreditantrag	Umsetzung		Umgebung		
Bändli	Strategie		Mitwirkung		Projektierung	Kreditantrag	Umsetzung		Umgebung
Weiterentwicklug Lettenquartier	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(Letten 5-9, Chalet, Haus Geschäftsstelle)	Abschluss von Testplanung und erster Phase Mitwirkung		Weitere Projektentwicklung, inklusiv Mitwirkungsphasen						

laufender Unterhalt, kein Bauprojekt vor 2033	Baujahr	Instandstellung Küche/ Bad	Instandstellung Hülle	Instandstellung Umgebung
Dietikon-Hofächer	2015			
Dietikon-Limmatfeld	2019			
Industrie 1	1915	2006	2006	2006
Industrie 2	1920	2018	2018	2018
Letten 1	1923	2013	2013	2013
Letten 2	1923	2011	2011	2011
Letten 3	1923	2010	2010	2010
Letten 4	1925	2020	2020	2020
Manegg 1	2021			2022
Manegg 2 (Gewerbe)	1989			2022
Oberglatt	1973	2017	2001	2017
Stüssi	1917	1970 und 2020	1999	2021
Urdorf	1969	2012	1991	1991
Waid	2016			
Wallisellen	1974	2020	2003	2020

Langzeitplanung Bau

Eine solche Langzeitplanung ist nie in Stein gemeisselt. Es kann immer gute Gründe und nicht beeinflussbare Zwänge geben, sie anzupassen. Trotzdem ist es enorm wichtig, den Blick weit nach vorne zu richten und rechtzeitig Meilensteine zu setzen. Dies macht der Bereich Bau nach bestem Wissen und Gewissen, kontinuierlich und in engem Austausch mit der Baukommission und den darin vertretenen Vorstandsmitgliedern.

Effretikon

Baujahr 1966, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad, Hülle und Umgebung: 1992
Die aktuellen Instandsetzungsmassnahmen werden noch dieses Jahr abgeschlossen. Dazu gehören die neuen Badezimmer sowie Sonnenstoren und kleinere Massnahmen in den Waschküchen und im Eingangsbereich.

Industrie 3

Baujahr 1926, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad, Hülle und Umgebung: 2011
Die Projektierungsphase läuft. Die voraussichtlichen Instandsetzungsmassnahmen werden im 2024 und 2025 im bewohnten Zustand realisiert. Es werden Küchen und Bäder erneuert sowie Balkone angebaut. Ausserdem wird geprüft, ob eine Photovoltaikanlage auf dem Dach realisiert werden soll.

Die BEP-Siedlung Industrie 4 mit ihrer markanten blauen Farbgebung



Im ersten Quartal 2026 werden dann noch Umgebungsarbeiten ausgeführt.

Wasserwerk 1

Baujahr 1945, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad: 1974, Hülle: 1999, Umgebung: 2022
Die Instandsetzungsmassnahmen bei Wasserwerk 1 und 2 werden losgelöst vom Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» angegangen. Die Projektierungsphase beginnt 2024, voraussichtlich an der Generalversammlung 2025 wird der Kreditantrag vorliegen. Es geht vor allem um die Küchen und Bäder, die im 2026 und 2027 im bewohnten Zustand erneuert werden sollen. Grössere Anpassungen in der Haustechnik und Anpassungen an von aussen sichtbaren Bauteilen wird es – gemäss der Empfehlung in der Testplanung «Weiterentwicklung Lettenquartier» – nicht geben. Der aktuelle Status der Inventarisierung soll unverändert bestehen bleiben.

Wasserwerk 2

Baujahr 1947, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad: 1985, Hülle: 1999, Umgebung: 2022
Projektierung und Umsetzung erfolgen analog und zeitgleich mit der Siedlung Wasserwerk 1.

Industrie 4

Baujahr 1967, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad, Hülle und Umgebung: 1992
Die Projektierungsphase ist für 2024 und 2025 vorgesehen, der Kreditantrag zuhanden der Generalversammlung im 2026. Gemäss Stand Sommer 23 werden bauliche Massnahmen wie Fassaden-Erneuerung, Brandschutz im Treppenhaus, Erneuerung von Küchen und Bädern im Hinblick auf eine Umsetzung im 2027 und 2028 geprüft. Ob sie

alle im komplett bewohnten Zustand realisiert werden können, ist aktuell noch nicht klar. Im Anschluss sind ergänzend auch Umgebungsarbeiten vorgesehen.

Seebahn

Baujahr 1930, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad, Hülle und Umgebung: 1974
Die Vorarbeiten für den Ersatzneubau haben im Jahr 2003 ihren Anfang genommen und sind eine Kooperation von BEP und der Allgemeinen Baugenossenschaft ABZ. Nach vielen Diskussionen mit den städtischen Behörden und zahlreichen, immer wieder neuen Anpassungen aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben wurde im März 2023 der Gestaltungsplan eingereicht. Nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans – voraussichtlich im Oktober 2024 – kann das Baugesuch durch die Ämter abschliessend behandelt werden. Der Rückbau ist für Ende 2025 vorgesehen, 2026/27 wird neu gebaut. Im Hinblick auf die Umgebungsgestaltung ist vorgesehen, dass die neuen Bewohner:innen nach Bezug des Neubaus mitwirken können. www.seebahnhoefe.ch

Winterthur-Neumühle

Baujahr 1992-94, letzte bauliche Massnahmen Umgebung: 2022
Im kommenden Jahr findet die strategische Planung statt, bei der grundlegende Entscheidung getroffen werden, ob und in welchem Umfang eine Instandsetzung angezeigt ist. Im 2025 wird es einen Partizipationsprozess geben. Projektiert wird im 2026 und 2027, so dass im Jahr 2028 der Generalversammlung ein Kreditantrag unterbreitet werden kann. Die Umsetzung erfolgt frühestens 2029 und höchstwahrscheinlich in bewohntem Zustand.

Bändli

Baujahr 1974, letzte bauliche Massnahmen Hülle und Umgebung: 2000
In diesem und im nächsten Jahr geht es um die strategische Planung. Dazu gehören auch die Verhandlungen mit der SBB bezüglich des Baurechtsvertrags. Erst wenn dieser sichergestellt ist, macht es Sinn, konkreter über Instandstellung oder Neubau nachzu-



Begrünter Innenhof mit Spielplatz in der Winterthurer BEP-Siedlung Neumühle

denken. Ein Mitwirkungsprozess ist für 2025 vorgesehen, die Projektierung für 2026 und 2027, um dann im Folgejahr mit einem Kreditantrag an die Generalversammlung zu gelangen.

Oerlikon

Baujahr 1969, letzte bauliche Massnahmen Küche/Bad, Hülle und Umgebung: 1995
Die strategische Planung beginnt 2025, ein Partizipationsprozess ist für 2027 vorgesehen, die Projektierungsphase mit dem darauffolgenden Kreditantrag dürfte 2028 und 2029 realisiert werden. Die Instandsetzung, aller Voraussicht nach in bewohntem Zustand, ist aktuell für 2030 terminiert und darauffolgend im 2031 die Ausführung von Umgebungsarbeiten.

Letten 5 bis 9, Chalet und Haus der BEP-Geschäftsstelle

Die Langzeitplanung für diese Häuser ist Teil des Grossprojektes «Weiterentwicklung Lettenquartier». Der Partizipationsprozess wurde im 2023 fortgesetzt und wird auch in den kommenden Jahren, in denen die strategische Planung und Projektdefinition weiterentwickelt werden, immer wieder eine Rolle spielen. Gebaut wird frühestens ab 2030. www.bep-lettenquartier.ch

Ein langer Atem für die Seebahn

2003 gings los mit den Überlegungen für die Erneuerung der BEP-Siedlung «Seebahn». 2026 wird – gemäss heutigem Planungsstand – gebaut. Nach mehr als 20 Jahren! Rolf-Werner Wirtz von der BEP-Geschäftsstelle ist als Gesamtprojektleiter für dieses Bauvorhaben zuständig. Wie geht man um, mit solch langen Zeitspannen?

2003 warst du natürlich noch nicht bei der BEP. Seit wann beschäftigst du dich nun schon mit der «Seebahn»?

Als direkter Nachbar der Siedlung habe ich mich bereits 2005 mit dem Vorhaben auseinandergesetzt, beruflich seit Januar 2020. Als ich zur BEP kam, war vorgesehen, nach zwei Monaten den Gestaltungsplan einzureichen – was auch geschah – und im 2021 das Baugesuch. Dass es dann zu solchen Verzögerungen kommen könnte, damit hatte weder ich noch sonst jemand gerechnet.

Was ist in dieser Zeit gelaufen?

Dass ein Gestaltungsplan nach der Vernehmlassung bei den Ämtern noch angepasst werden muss, ist nicht aussergewöhnlich. Bei uns gab es etwa 30 Klärungspunkte. Die meisten konnten schnell erledigt werden. Anderes, etwa die Diskussionen mit Grün Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Tiefgarage, verlief ziemlich zäh. Im 2021 reichten wir den Gestaltungsplan zum zweiten Mal ein. Dann gings los mit den grossen Themen: Eine Lärmschutzverordnung, die keine Rechtssicherheit bringt; Diskussionen zur Umsetzung von § 49b (preisgünstiges Wohnen) bei Genossenschaften; Verhandlungen zur Mehrwertabgabe; Klimaschutzziel Netto-Null ...

Also drei Jahre verhandeln, mit zig verschiedenen städtischen Stellen?

Ja, es sind viele Ämter, die da mitreden, nicht immer mit einer Stimme. Es kam häufiger vor, dass es Wochen oder Monate dauerte, die richtigen entscheidungskompetenten Personen an den Tisch zu bekommen. Man muss immer wieder lange warten, bis es ein Schritchen vorwärts geht. Dabei ein Vertrauen aufzubauen – was ich für enorm wichtig erachte! – ist oft schwierig. Ich sehe die Probleme der Ämter mit immer neuen Vorgaben und Zielkonflikten. Das ist sicherlich

belastend. Es ist ein gemeinsames Suchen und Finden von Lösungen. Mit anderen Worten: Es ist für alle kompliziert, den Schaden aber haben wir als BEP.

Ist es normal für deine Arbeit, dass du dich mit Dingen beschäftigst, die erst in vielen Jahren Realität werden?

Klar, in grossen Zeiträumen denken, ist ein Stück weit typisch für diese Art von Projektentwicklung. Ich war vorher bei den SBB, beim Projekt Durchmesserlinie und Europa-

allee. Da ging es um einen ganzen Stadtteil plus Bahnhof. Zwischen Gestaltungsplan und Baubeginn lagen etwa 13 Jahre. Wie lange es im Vergleich beim Projekt «Seebahn-Höfe» dauert, ist schon verrückt.

Woher nimmst du den langen Atem?

Wie motivierst du dich, dranzubleiben?

Es sind die erreichten Zwischenziele, die mir Schwung geben. Zu sehen, doch, da sind wir weitergekommen, da konnte ich etwas bewegen: Das tut gut! Kommt dazu, dass ich in der BEP ein Arbeitsumfeld habe, das ich schätze, mit einem guten persönlichen Austausch und gegenseitiger moralischer Unterstützung. Was mich aber am meisten motiviert, ist die Genossenschaftsidee. Ich wohne selbst auch in einer Genossenschaft und habe Freude daran, mit meiner Arbeit zu diesem Modell des Zusammenlebens beizutragen.

Kann es sein, dass es nochmals länger dauert? Dass wegen Netto-Null und Klima-Abkommen umgeschwenkt wird auf sanieren und erweitern statt neu bauen?

Nein, denn die Inventarentlassung ist gebunden an den Neubau und greift, wenn die Baubewilligung vorliegt. Eine Sanierung würde heissen, ganz viele Schritte zurückgehen und die Diskussion mit Stadt, Denkmalpflege und Heimatschutz neu lancieren. Die Möglichkeit, die bestehende Substanz zu erweitern, halte ich aufgrund der Haltung von Stadt und Denkmalpflege wie auch wegen der Interessen des Heimatschutzes für gänzlich unrealistisch. Die Themen «Graue Energie» und «CO₂-Fussabdruck» sind bei uns gesetzt, daran arbeiten wir selbstverständlich.

Zurück zu den Anfängen: Sind die damals formulierten Leitsätze nach so vielen Jahren noch relevant?

Ja, die acht Leitsätze sind auch heute noch richtig, wichtig und aktuell.

Eine lange Geschichte

2003/04: Startphase mit Klärung, wie das Projekt angepackt und auf eine gute Basis gestellt wird. **2008:** Leitsätze definieren – z.B. «Energieeffizienz steigern» oder «Begegnungen fördern» – als Grundlage für das Quartierleitbild. **2013:** Projektwettbewerb, durchgeführt vom Amt für Hochbauten im Auftrag der BEP. **2016:** Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten. Zweimaliger Rekurs des Zürcher Heimatschutzes. **2018:** Inventar-Entlassung wird rechtskräftig. **2020:** BEP und ABZ reichen den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» ein. Mehrfache Anpassungen in den folgenden Jahren wegen neuer Vorschriften zu Lärmschutz, preisgünstiger Wohnraum, Mehrwertabgabe, Energie. **März 2023:** Gestaltungsplan erneut eingereicht.

Läuft nun alles rund, tritt der Gestaltungsplan im Oktober 2024 in Kraft, ab 2026/27 kann gebaut werden. Die neuen Siedlungen von BEP und ABZ werden dann Platz für rund 1000 Personen bieten statt wie aktuell für 500. Ein Fünftel der Wohnungen wird subventioniert und somit für die Mietenden noch günstiger.

www.seebahnhoefe.ch

Ausblick vom Hochhaus der BEP-Siedlung Oerlikon-Hofwiesenstrasse in Richtung Bahnhof Oerlikon und zum 80 Meter hohen Franklinturm



Wohnen im Hochhaus

Röntgenstrasse 87, 10 Geschosse, 20 Treppen, 287 Stufen. Oben angekommen bewahrheitet sich die Vermutung: Der Ausblick ist atemberaubend. Hanspeter Meyer, BEP-Genossenschafter und engagiertes SiKo-Mitglied, wohnt seit drei Jahren im obersten Stock des Hochhauses in der Siedlung Industrie 4.

Nein, ausser Atem sei er nicht, wenn er in seiner Wohnung ankommt. Abwärts geht er meistens zu Fuss, nach oben aber nimmt er – wenn auch oft nur bis zur Mitte – einen der beiden Lifte. Auf sie ist Verlass, zum Glück. Vom Laubengang schweift der Blick über den SBB-Viadukt, neue und neuere Wahrzeichen des Trendquartiers Züri-West bis weit ins Limmattal. Das ist der ideale Ort für spektakuläre Sonnenuntergänge. Damit Hanspeter sie bequem geniessen kann, hat ihm eine befreundete Sattlerin spezielle Sitz-Kissen für den Laubengang geschenkt.

Vom Wohnungsbalkon blickt man Richtung See über die üppig grüne Röntgenstrasse-Allee, Dachterrassen, Kirche mit Migros-Hochhaus und die halbe Stadt hinweg bis in die Berge, Finsteraarhorn, Vreneligsärtli und wie sie alle heissen. Wer die Namen nicht kennt, nimmt die Peak-Finder-App zu Hilfe, wie Hanspeters Schwester. Ihr rutschte das Handy ihres Bruders dann dummerweise aus der Hand und landete auf dem Boden, rund 30 Meter tiefer. Trotz massivster Schäden und ohne ernsthaft an den Erfolg zu glauben, brachte Hanspeter das Gerät zur Reparatur. Und siehe da: Heute hilft es wieder beim Berge-Bestimmen.

Auf Hanspeters Balkon wächst und blüht so einiges, von der Artischocke bis zum Zyperngras. Auch Samen aus der Hausdach-Bepflanzung werden manchmal angeweht und finden hier einen Ort zum Gedeihen. Die kleine Bewässerungsanlage und Hanspeters offensichtlich grüner Daumen unterstützen die florale Biodiversität. «Mir gibt das Bodenhaltung», meint er lachend.

Urban und naturnah

Ruhig ist es nicht hier oben. Der Verkehr und die Geräusche einer pulsierenden Stadt sind deutlich zu hören. Daran hat sich Hanspeter bestens gewöhnt, genauso wie an die Helligkeit, die er nicht mehr missen möchte. Das viele Licht, der freie Blick in den Himmel, auf gleicher Höhe mit vorbeisenden Mauerseglern, neugierige Krähen, die vorbeischaun, und einmal sogar einen Falken direkt vor Augen zu haben – diese besondere Art von Naturnähe begeistert Hanspeter immer wieder. Manchmal kann die Natur hier oben allerdings auch unheimliche Züge annehmen, wenn der Wind auffrischt, sich ein Gewitter anbahnt oder ein Erdbeben-Stoss zu spüren ist.



Hanspeter Meyer auf seinem üppig begrünten Balkon

Das Hochhaus an der Röntgenstrasse hat nicht nur ganz oben, sondern auch im Keller Spezielles zu bieten. Hier befindet sich ein begehrter Eisschrank, in dem sich Hanspeter zusammen mit einer Nachbarin ein Fach gemietet hat. Zum Schutz vor den tiefen Minustemperaturen hängen in einer Reihe Wintermäntel bereit. «Ein schönes Bild», findet Hanspeter. Er hat ein Faible für solche Serien. Ihm gefallen auch die Zeilen der Briefkästen oder die blauen aneinandergereihten Metallstäbe des Treppengeländers, ebenso wie die anderen blauen Akzente an Türen, Lift, Fassade.

Es fällt auf: Hanspeter nimmt 'sein' Hochhaus sehr bewusst wahr. Wohl deshalb hat er diverse – auch kühne – Fantasien, wie es attraktiver gemacht werden könnte; zum Beispiel der gemeinsamen Terrasse mit grossen Pflanzentöpfen, Wasseranschluss, Sonnensegel und buntem Mobiliar mehr Leben einhauchen, oder im Treppenhaus Schlingpflanzen wachsen lassen, die sich von unten bis zuoberst um das Treppengeländer ranken, oder den Dachraum neben dem Liftschacht ausbauen: Grosse Fenster, ein paar bequeme Stühle und fertig wäre der ultimative Treffpunkt für die Siedlungsgemeinschaft.

Finanzplanung auf lange Sicht

Der BEP geht es finanziell gut. Damit dies so bleibt und ihr der Atem auch langfristig nicht ausgeht, dafür sorgen der Finanzplan, das Finanzierungskonzept und eine im positiven Sinn konservative Strategie.

Der Finanzplan der BEP blickt rund zehn Jahre in die Zukunft. Ausgehend von der Langzeitplanung Bau wird prognostiziert, wie hoch der Finanzbedarf sein wird, und es wird geprüft, ob die in der Langzeitplanung vorgesehenen baulichen Massnahmen finanzierbar sind. Der Vorstand verabschiedet den Finanzplan einmal pro Jahr.

«Wir haben auch eine Verantwortung für die kommenden Generationen.»

Martin Schönenberger, Leiter Finanzen

Um grössere bauliche Massnahmen realisieren zu können, benötigt die BEP Fremdkapital, vorwiegend

Hypothekarkredite und Depositenkassengelder. Das Finanzierungskonzept der BEP sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital. Es verlangt zum Beispiel, dass die Kredite unterschiedliche Laufzeiten haben, so dass nicht zu viele von ihnen gleichzeitig auslaufen und erneuert werden müssen. Die – ausschliesslich Schweizer – Kreditgeberinnen sind vor allem Banken,

Versicherungen und Pensionskassen. Es sind nicht dutzende, aber doch so viele verschiedene, dass kein Klumpenrisiko besteht. Statt auf einen momentanen, Tiefzinsen versprechenden Hype aufzuspringen, wird lieber längerfristig gedacht und eine etwas höhere Zinslast in Kauf genommen. Mit dieser vorsichtigen Haltung ist die BEP gut gefahren. Und manchmal kommt auch etwas Glück dazu, das zusätzlich zu den guten Ergebnissen beiträgt. So konnte zum Beispiel der nötig gewordene Wechsel von variablen zu fixen Krediten zum günstigsten Zeitpunkt realisiert werden.

Zur finanziellen Strategie gehört auch das kostenbewusste Wirtschaften der Geschäftsstelle. Das heisst: Es geht nicht darum, auf Teufel komm raus die billigste Lösung anzustreben, aber es wird auf ein gutes Preis-Leistungsverhältnis geachtet, beim Bauen und Unterhalten genauso wie bei der Verwaltung und beim Personal. Mit dem Ziel vor Augen, auf lange Zeit eine finanziell gesunde Genossenschaft zu bleiben.

Mietzinse

Die vorsichtig-konservative Haltung der BEP kommt auch bei den Mietzinsen zum Tragen. Selbstverständlich soll das Vermieten von Wohnungen nicht zu einem finanziellen Gewinn führen. Aber: Die Mietzinse müssen die anfallenden Kosten decken, damit es nicht zu einem Vermögensverzehr kommt und die folgenden BEP-Generationen dann auf dem Trockenen sitzen. Zusammen mit der Ankündigung der Mietzins-Anpassungen auf Oktober 23 hat die Geschäftsstelle mittels Merkblatt über das Berechnen der sogenannten Kostenmiete informiert. Zwei der dort genannten relevanten Faktoren, nämlich «Gebäudeversicherungswert» und «Referenzzins» werden höchst wahrscheinlich noch weiter steigen. Deshalb muss damit gerechnet werden, dass die BEP-Mieten auch 2024 erhöht werden müssen.



Ausblick vom Hochhaus der BEP-Siedlung Letten 8 auf Viadukt, Getreidesilo und Prime Tower

Aus dem Vorstand



Fragen an die 7-Sprachige

Die GV vom 29. Juni 2023 hat Ana Alberati neu in den Vorstand gewählt. Sie ist diplomierte Architektin mit breiter Berufserfahrung, arbeitet heute im Portfolio-management der Pensimo Management AG und spricht gut bis fließend Deutsch, Französisch, Englisch, Italienisch, Spanisch, Serbisch, Russisch und bald auch Japanisch.



いつでも残る笑顔。
Ana Alberati, neues BEP-Vorstandsmitglied,
lernt aktuell auch noch Japanisch.

Woher kommt deine Vielsprachigkeit?
Ich habe mich schon immer für fremde Kulturen interessiert, Sprachkenntnisse gehören einfach dazu. Sie helfen sehr, um Traditionen und Verhaltensweisen besser zu verstehen. Und ohne Sprachbarriere sind Gesprächspartner:innen häufig offener, weniger distanziert. Die meisten schätzen es auch

sehr, wenn man sich bemüht, in ihrer Muttersprache zu kommunizieren.

Hast du eine Lieblingsstadt? Welche und warum?
Es gibt so viele interessante Städte, ich könnte mich kaum für eine entscheiden. Diejenigen die ich noch nicht kenne, interessieren mich jedoch am meisten, zum Beispiel Tokio. Am schönsten finde ich solche, die eine gute Work-Life-Balance ermöglichen. Dabei denke ich ans Baden in der Limmat, Joggen im Central Park oder eine Sangria mit Freunden am Strand La Barceloneta.

Wo trifft man dich eher an: Am Strand oder auf einem Berggipfel?
Man trifft mich vor allem auf Städtereisen, am Entdecken der Wohnquartiere und Erholungsräume. Und was dabei auf keinen Fall fehlen darf: das einheimische Essen probieren!

Wo, wie wohnst du?
Ich wohne mit meinem Mann in einer 3.5-Zimmer Wohnung in Altstetten und darf jeden Tag den Blick auf den Gleisraum geniessen. Züge sind einfach was Schönes ...

Aus architektonischer Sicht: Welche BEP-Siedlung ist die spannendste?
Die Siedlungen, die ich bisher kennenlernen durfte, sind alle sehr unterschiedlich. Manegg ist ein Beispiel von zukunftsgerichtetem Wohnen, in einem Quartier, das sich erst noch entwickeln wird. Industrie 3 ist geprägt von Urbanität und Letten vom Grünraum und der Nähe zur Limmat. Ich freue mich darauf, bald auch die restlichen Siedlungen kennenlernen zu dürfen.

Welche drei Adjektive passen gut zu dir?
Offen, freundlich, wissbegierig ...

Wenn du einen Alles ermöglichenden Zauberstab hättest, was würdest du für die BEP zaubern?
Ein Lächeln, das für immer anhält.

Dank an Marlis Zwinggi für sechs engagierte Jahre

Am 16. Juni 2017 wählte die 107. ordentliche Generalversammlung die Architektin Marlis Zwinggi in den BEP-Vorstand. Hier war sie während sechs Jahren ein aktives und engagiertes Mitglied der Baukommission. Ihr berufliches Know-how in Projektmanagement, Strategie, Beratung und Entwicklung von Bauleitbildern sowie ihre Erfahrungen, die sie im Umgang mit Baugenossenschaften und dem genossenschaftlichen Wohnen gesammelt hatte, waren für die BEP sehr wertvoll. Marlis brachte sich vor allem im Projekt «Weiterentwicklung Lettenquartier» stark ein. Im Begleitgremium der Testplanung setzte sie sich mit Verve für ihre Forderungen und die Positionen des

Vorstandes ein. Es war ihr wichtig, dass dieses Projekt gut aufgestellt ist und dass die an diversen Mitwirkungsanlässen vorgebrachten Meinungen der Genossenschaftler:innen auch gehört und in die Planung miteinbezogen werden.

Es war äusserst angenehm, mit Marlis im Vorstand zusammenzuarbeiten. Sie ist eine aufmerksame und empathische Person, die engagiert mitdiskutierte, Anliegen aufnahm und immer versuchte, eine Situation auch aus Perspektive der Bewohnenden zu betrachten.

Leider entschied Marlis Zwinggi, sich an der GV 2023 für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung zu stellen. Im Namen der Vorstands-kolleginnen und -kollegen, der Mitarbeitenden und der Genossenschaftler:innen geht ein grosser herzlicher Dank an Marlis für alles, was sie zugunsten der BEP in den vergangenen sechs Jahren geleistet hat.

Strategie-Weiterentwicklung

Die Welt bleibt nicht stehen. Was vor wenigen Jahren noch eindeutig schien, kann heute seine Bedeutung oder Gültigkeit verloren haben. Eine Organisation wie die BEP muss sich auf einen langen Atem verlassen können. Sie muss sich aber auch regelmässig vergewissern, in welche Richtung der Atem gehen soll. Strategien gilt es zu überprüfen und bei Bedarf zu justieren. Deshalb beschäftigt sich der Vorstand mit der Weiterentwicklung der BEP-Strategie und hat dafür eine Kerngruppe gebildet. Mit dabei sind Zedia Errouz, Co-Vorsitz SiKo Manegg, Barbara Lehmann, Co-Leitung KuSo, Claudia Vontobel, BEP-Präsidentin, Ana Alberati, Vorstandsmitglied, Beata Hochstrasser, Leiterin Soziales, und Martin Uebelhart, Geschäftsführer. Zu gegebener Zeit werden auch die BEP-Mitglieder einbezogen. Über das «Wie & Wann» wird in der nächsten BEP-episode informiert.

Werner Schwarzer

Mit grosser Bestürzung hat der Vorstand im Frühling vernommen, dass Werner Schwarzer völlig überraschend verstorben ist. Mit ihm verliert die BEP einen langjährigen und äusserst engagierten Genossenschaftler.

Während mehr als 26 Jahren setzte sich Werner Schwarzer für die BEP und die Bewohner:innen und Bewohner ein. Er war Vorsitzender der Kolonien Industrie und Gesamtverantwortlicher der Koloniekommissionen. Später wurde er Co-Leiter der «KuSo». Die Versammlungen führte er ebenso diszipliniert wie humorvoll, und weil er einen guten Draht zu den Bewohnenden hatte, löste er viele Probleme. Werner organisierte unzählige BEP-Anlässe, vom Kindernachmittag bis zum Senioren-Ausflug. An den General- und Siedlungsversammlungen servierte er das Essen gleich selber. Auf ihn war Verlass!

Ende 2019 zog sich Werner von seinen BEP-Ämtern zurück. Er wollte das Leben geniessen, den Garten pflegen und sich anderen Aufgaben widmen. Die BEP wird Werners Arbeit für ein gutes genossenschaftliches Zusammenleben in seinem Andenken weiterführen.

Infos aus der Geschäftsstelle

Datenschutz- erklärung

Das total revidierte Schweizer Datenschutzgesetz ist seit dem 1. September 2023 in Kraft. In diesem Kontext hat die Geschäftsstelle die aktuelle BEP-Datenschutzutzerklärung erarbeitet. Diese informiert, welche Personen-daten wofür, wie und wo bearbeitet werden, sowie über die damit zusammenhängenden Rechte von Personen, deren Daten die BEP bearbeitet. Die Datenschutzerklärung kann auf der BEP-Website unter Formulare & Reglemente heruntergeladen werden.



Aufgefrischt und nachhaltiger

Die BEP-episode hat eine gestalterische und inhaltliche Auffrischung erfahren. Alle Bilder stammen vom Fotografen Tom Kawara, der mit seiner Kamera auch die drei BEP-Hochhäuser erklimmte, um beeindruckende Weitblicke einzufangen. Die episode wird neu auf umweltfreundlicheres Papier gedruckt, das – wie auch die Druckerei – «cradle-to-cradle»-zertifiziert ist. Die Versandart ist ebenfalls umweltfreundlicher als bisher und kostengünstiger. Letzteres hat zur Folge, dass die vorliegende Ausgabe statt im August Anfang September in den Briefkästen der Mitglieder und zugewandten Orten landet.

30-Jahre- Jubiläum

Jürg Züblin ist Hauswart in den BEP-Siedlungen Effretikon, Wallisellen, Oerlikon und Winterthur-Neumühle, wo er viele Jahre auch selber wohnte. Dieses Jahr konnte er sein 30-jähriges Jubiläum bei der BEP feiern. Herzliche Gratulation und vielen Dank für diesen langen Atem!

Jürg Züblin – kompetent, fröhlich, geschätzt. «Er kümmert sich um alles», wie eine Bewohnerin dankbar sagt.



Blick auf die gelben Häuser der BEP-Siedlungen Wasserwerk 1 und 2, weiter hinten Letten 5, 6 und 7 und links davon mit dem Hochhaus die Siedlung Letten 8

Weiterentwicklung Lettenquartier

Am 19. April setzte nach den drei Workshops eine weitere öffentliche Veranstaltung den Schlusspunkt zur ersten Mitwirkungsphase in diesem grossen und anspruchsvollen Projekt. Ziel war, nochmals Raum zu geben für offene Fragen und – soweit dies zum aktuellen Zeitpunkt überhaupt möglich war ohne in die Irre zu leiten – Antworten darauf zu liefern. Rund 50 Personen waren vor Ort mit dabei und gegen 100 verfolgten den Anlass online via Live-Stream. Es gibt noch viel zu tun, viele Abklärungen und Entscheide sind in den kommenden Monaten und Jahren zu treffen, und es wird mit Sicherheit im weiteren Verlauf des Projektes auch diverse weitere Mitwirkungsmöglichkeiten geben.

www.bep-lettenquartier.ch

Die Geschäftsstelle sucht Bewohner:innen für die Betreuung der BEP-Gästewohnungen.

Sie sollten gerne organisieren, zeitlich flexibel, gut erreichbar und kommunikativ sein. Der Aufwand für dieses nebenamtliche Engagement wird entschädigt.



Weitere Auskünfte erteilt die Leiterin Vermietung, Franziska Stähli: 044 368 66 28, franziska.staehli@bep-zuerich.ch

Das war die GV 2023

Am schönen, nicht zu heissen Abend des 29. Junis ging die 113. ordentliche BEP-Generalversammlung im Technopark Zürich über die Bühne. Es herrschte eine aufgeräumte Stimmung. Im Fokus des offiziellen Teils stand die Wahl des Vorstands für die Amtsdauer 2023 bis 2026.



Es gab gute Gründe und genügend Gelegenheiten zum Klatschen.

Es wurde viel geklatscht an dieser GV – und auch gelacht. Dass die 221 Stimmberechtigten beim Testen der elektronischen Abstimmungsgeräte zu Beginn des offiziellen Teils mehrmals die Frage beantworten mussten, ob ihnen der Technopark gefällt oder nicht, führte zu einer allgemeinen Heiterkeit. Einige mögen sich gefragt haben, ob das e-Voting nach dem letzten Test dann wirklich 100 Prozent korrekt vonstattengehen wird. Solche Zweifel waren unbegründet. Die Group-Consulter AG, welche für die technische Abwicklung zuständig war, hat nicht nur eine grosse Erfahrung mit – auch sehr grossen und komplexen – Generalversammlungen, sondern selbstverständlich vorgesorgt und war mit zwei Empfangsstationen vor Ort. Nachdem die Tests ergeben hatten, dass

die eine Station die Abstimmungsergebnisse nicht vollständig empfangen konnte, kam die zweite, voll funktionsfähige zum Einsatz.

Applaus, Applaus

Die BEP-Präsidentin, Claudia Vontobel, die ebenso sympathisch wie authentisch durch die GV führte, meisterte diesen kurz etwas brenzlig wirkenden Einstieg mit Humor. Der Applaus war ihr sicher. Auch davor und danach wurde immer wieder geklatscht: Für die Siedlung Neumühle aus Winterthur, die sich im Foyer mit Plakatafeln und einem Drohnen-Video vorstellte; für die kurz und bündig vorgebrachten Erläuterungen zu Geschäftsbericht und Jahresrechnung; für die Statements der Vorstandsmitglieder, die sich zur Wiederwahl stellten; für die Abschiedsrede von Marlis Zwinggi, die aus dem Vorstand zurücktrat, ebenso wie für die Worte und Blumen, mit denen Claudia Vontobel Marlis' mehrjähriges BEP-Engagement würdigte. Und selbstverständlich wurde heftig applaudiert, als die GV alle wieder antretenden Vorstandsmitglieder sehr deutlich bestätigte, und als Ana Alberati – wie vom Vorstand empfohlen – neu in den Vorstand gewählt wurde, und dabei gleich das beste Resultat erzielte.

Neuerung

Anders als in den Vorjahren folgte auf den offiziellen GV-Teil erstmals kein Nachtessen an Tischen, sondern ein salzig-fruchtig-süsser Apéro riche. Er ermöglichte es den Anwesenden zu zirkulieren, sich mal da und mal dort zu einem Grüppchen zu gesellen und auf diesem Weg unkompliziert ins Gespräch mit ihnen bisher Unbekannten zu kommen. Wie die online-Umfrage zur GV ergab,



Nach Anlaufschwierigkeiten beim Testlauf klappte es bestens mit der elektronischen Stimmabgabe.



Charmante Bedienung beim Apéro riche



Konzentration und aufmerksame Blicke im Vorstand

zieht eine sehr deutliche Mehrheit einen Apéro riche dem traditionellen Nachtessen vor. Genau weil diese Form mehr Interaktion und Spontaneität zulässt. Oder wie es eine Genossenschafterin in ihrem Feedback-Mail an die Geschäftsstelle formuliert: «Ich möchte es nicht versäumen, Ihnen für diese super gelungene Veranstaltung im TECHNOPARK ein riesiges Lob auszusprechen! [...] An den Stehtischen vor dem Saal hatten wir im Anschluss diverse interessante Gespräche und sogar Adressen ausgetauscht. Alles war viel persönlicher als an den früheren Nachtessen. BRAVO und weiter so!»

Digitalisierung

Eine weitere Neuerung war, dass sich die Genossenschafter:innen erstmals online für die GV anmelden konnten. Etwa 100 Teilnehmende haben diese Option genutzt. Die Hoffnung ist berechtigt, dass beim nächsten Mal noch mehr den digitalen Weg wählen. Dadurch würde der beträchtliche Aufwand, den die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für die GV leisten, zumindest im administrativen Bereich ein Stück weit reduziert. «Die Schritte Richtung Digitalisierung waren für uns

«Locker und professionell. Sehr gut geleitet und ausgesprochen kompetent. Bravo!»

Aussage eines Mitglieds in der online-Umfrage zur GV

bei der Einlasskontrolle sehr hilfreich», sagt Esther Reichmuth, Fachfrau Vermietung und eine der zahlreichen Helfer:innen, die zum guten Gelingen der 113. BEP-Generalversammlung beigetragen haben.

Bilder, Infos, angeregte Gespräche: Dieses Jahr präsentierte sich die Siedlung Neumühle aus Winterthur.



Blick vom Vorstandstisch auf das gut gefüllte Auditorium im Technopark



BEP-Power



Giuliana Carello wohnt seit rund einem Jahr in der BEP-Siedlung Wasserwerk 1. **Charlotte Meisner** ist schon länger in der Siedlung Waid zuhause. Seit Januar bieten die beiden Frauen im BEP-Atelier jeden zweiten Dienstag eine kostenlose Yoga-Stunde für alle Interessierten.

Entschleunigung, Entspannung, zu sich kommen, Kraft tanken und den vielfachen äusseren Anforderungen mit einem inneren Lächeln begegnen können – das ist, was Giuliana und Charlotte in ihrer langjährigen Yogapraxis erleben.

Dieses Geschenk weitergeben und im Austausch mit andern sein – das ist ihre Motivation für das ehrenamtliche Engagement im BEP-Atelier.