

B

E

episode

2 | 2025

P



mittun

Von klein bis gross

Formen, Möglichkeiten,
Beispiele des Mittuns

Interview

Fragen an eine Expertin
für Mitwirkung

Langzeitplanung Bau

Blick nach vorn
auf Bau-Vorhaben

GV 2025

Rückblick
mit Bildern

Editorial	4
Langzeitplanung Bau	6
Mittun – Formen und Möglichkeiten	11
Zum Beispiel	12
Fragen an die Fachfrau	14
Rückblick auf die 115. BEP-Generalversammlung	16
Infos aus der Geschäftsstelle	18
Aus dem Vorstand	21
BEP-Power	24

Impressum

Herausgeberin: BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Redaktion: Eva Eidenbenz
Gestaltung: Giger Grafik, giger-grafik.ch
Fotos: Tom Kawara, tomkawara.com (S. 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 24);
Reto Schlatter, retoschlatter.ch (S. 8 links, 9);
Andreas Mader, andreamader.ch (S. 14);
pharos AG (S. 8 rechts);
Illustration: Katja Peter, visualdope.com (Titelblatt, S. 23)
Druck: Vögeli AG
Papier: Pureprint naturweiss



Mittun macht den Unterschied



Menschen zusammenleben, mit Geduld und einander zuhören mehr zu erreichen ist.

Mitwirkung ist eine Haltungsfrage und kein Zustand. Sie kann viele Formen annehmen. Die Basis ist immer Information – nicht nur informiert zu werden, sondern sich auch aktiv zu informieren. Wer Bescheid weiss, kann mitreden. Und wer mitredet, kann mitgestalten. Wie in den meisten Lebensbereichen gibt es auch bei der Mitwirkung Grenzen. Nicht alles kann oder soll von allen mitentschieden werden – etwa dort, wo es spezialisiertes Fachwissen braucht oder wo nur Eigeninteressen im Vordergrund stehen.

Dort, wo Menschen sich mit Engagement und im Sinne des Gemeinwohls einbringen, entsteht Zusammenhalt. Und genau daraus speist sich unsere Stärke als Genossenschaft: aus dem kollektiven Willen, gemeinsam weiterzukommen, statt jede:r für sich allein.

Lukas Damann
Fachvorstand Soziales

Mitwirkung ist eine Frage der Haltung

In einer Genossenschaft zu wohnen heisst mehr, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben – es bedeutet Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu sein. Die BEP lebt nicht nur vom günstigen Wohnraum, den sie bietet, sondern vor allem vom Engagement ihrer Genossenschafter:innen: vom Mithelfen, Mitreden, Mitgestalten. Wie es der Titel dieser Episode so schön zusammenfasst, vom Mittun.

Dieses ist kein nettes Extra, sondern ein zentrales Element unseres Selbstverständnisses. Mittun bedeutet mitzuwirken im Grossen wie im Kleinen. In den letzten drei Jahren hat die BEP diesen Aspekt verstärkt in den Fokus gerückt – angestossen durch einen Antrag an die Generalversammlung 2022 und die daraus entstandenen Diskussionsgruppen, Veranstaltungen und Handlungsempfehlungen. Im Juli hat der Vorstand dem Thema Mitwirkung eine Sitzung gewidmet und die Empfehlungen diskutiert und das weitere Vorgehen besprochen.

Meinungsbildung braucht Zeit, und Kompromisse müssen gesucht werden. Obwohl in der heutigen Zeit viel geredet wird über agiles und schnelles Handeln, bin ich überzeugt, dass gerade da, wo

Schon heute gibt es zahlreiche Möglichkeiten, mitzutun – ob in der Hausgemeinschaft, der Siedlung oder an der Generalversammlung. Weitere sollen folgen. Nicht umsonst lautet einer der Schwerpunkte der BEP-Strategie 2030: «Wir investieren in gute Beziehungen innerhalb der Genossenschaft und nutzen das Potenzial der Mitwirkung.»

Dabei beginnt Mittun oft in der eigenen Nachbarschaft – bei einem Siedlungsanlass, beim Engagement für mehr Grünflächen oder bei einem Auge zudrücken in der Waschküche. Es kann aber auch im Grossen wirken: wenn Mitglieder über Anträge entscheiden, die die ganze Genossenschaft betreffen. Oder gar darüber hinaus – bei politischen Abstimmungen wie etwa zur Vorkaufsrechtinitiative oder zum Gestaltungsplan Seebahn-Höfe. Wir empfehlen Ihnen ein Ja zum Vorkaufsrecht und zum Gestaltungsplan. Vielleicht sind Sie anderer Meinung, dann können wir gerne darüber diskutieren. Solange man im Dialog bleibt, kommt es meistens nicht so schlecht.



Langzeitplanung Bau und Entwicklung

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Instandsetzung in bewohntem Zustand										
Industrie 3	Etappe 1		Etappe 2							
Aussenanlagen		Projektierung, Mitwirkung		Umsetzung						
Wasserwerk 1+2	Projektierung		Kreditantrag		Etappe 1		Etappe 2			
Aussenanlagen		Projektierung, Mitwirkung		Umsetzung		Um-	setzung			
Industrie 4		Projekt., Mitwirkung		Umsetzung						
Ersatzneubau										
Seebahn	Projektierung		Kreditantrag		Projektierung		Umsetzung			
Entwicklungsprojekte										
Lettenplateau	Inventarentlassung	BZO-Teilrevision/Landabtauschvertrag		Mitwirkung	Wettbewerb	Projektierung		Kreditantrag	Umsetzung Etappe 1	
Bändli	Machbarkeitsstudie	Neuverhandlungen SBB		Projektierung	Mitwirkung	Kreditantrag		Umsetzung Etappe 1		Umsetzung Etappe 2
Manegg 2	Zustandsanalyse	Projektierung		Kreditantrag		Umsetzung				
Bauliche Massnahmen in Abklärung										
Oerlikon		Massnahmenklärung								
Winterthur-Neumühle		Massnahmenklärung								

Laufender Unterhalt, voraussichtlich kein Bauprojekt vor 2035

Liegenschaft	Baujahr	Instandsetzung Küche/Bad	Instandsetzung Hülle	Instandsetzung Umgebung
Manegg 1	2022			2022
Industrie 1	1915	2006/2006	2006	2006
Industrie 2	1920	2018/2018	2018	2018
Industrie 4	1967	1992/1992	1992	1992
Stüssi	1917	2019/2019	1999	2021
Letten 1	1923	2013/2013	2013	2013
Letten 2	1923	2011/2011	2011	2011
Letten 3	1923	2010/2010	2010	2010
Letten 4	1925	2020/2020	2020	2020

Liegenschaft	Baujahr	Instandsetzung Küche/Bad	Instandsetzung Hülle	Instandsetzung Umgebung
Letten 8	1960	1995/1995	1995	2021, 2025
Waid	2016			
Urdorf	1969	2012/2012	1991	1991
Oberglatt	1973	2017/2017	2001	2017
Wallisellen	1974	2019/2019	2003	2020
Effretikon	1966	1992/2023	1992	1992
Hofacker	2015			
Limmatfeld	2019			

Langzeitplanung Bau

Die Langzeitplanung Bau ist gekennzeichnet von schwierigen Genehmigungsprozessen und Verschiebungen in den Bauprojekten. Mit einem Jahr Verzögerung startete im April die erste Etappe der Instandsetzung der «Industrie 3». Neu ist in der Langzeitplanung die «Manegg 2» aufgeführt. Ziel ist, das Gebäude für Wohnzwecke umzunutzen. Für das Lettenplateau konnten wichtige Weichen gestellt und ein erster vorsichtiger Terminplan erarbeitet werden, und für die Siedlung «Bändli» zeichnet sich ein gangbarer Weg ab, um die Baurechtsverhandlungen mit der SBB zu einem guten Ergebnis zu führen. Das Neubauprojekt «Seebahn» kämpft weiterhin mit immer wieder neuen Herausforderungen. Das Referendum gegen den Gestaltungsplan ist zustande gekommen. Die Langzeitplanung Bau richtet ihren Hauptfokus für das gesamte Portfolio der BEP auf das Thema Nachhaltigkeit, fossilienfreie Wärmeerzeugung und Photovoltaik-Anlagen.



Planung Instandsetzung Wasserwerk ist gestartet.

Instandsetzungen in bewohntem Zustand

Wasserwerk 1 und 2

Die Planung für die Instandsetzung der sechs Häuserzeilen startete im März 2025. Neben den Themen der Bad- und Küchenanierung, geht es aktuell um die Frage, wie die Energieversorgung der beiden Siedlungen in Zukunft weitestgehend CO₂-neutral erfolgen kann. Der Austausch mit ewz läuft, um zu einer gemeinsamen Strategie zu kommen. Höchst wahrscheinlich muss das Projekt aufgrund der Investitionskosten von der Generalversammlung der

BEP genehmigt werden. Ziel ist, den entsprechenden Kreditantrag 2026 der ordentlichen oder einer ausserordentlichen GV zu unterbreiten und bei einem positiven Entscheid anschliessend mit dem Baubewilligungsverfahren zu starten. Für die Umsetzung sind zwei Etappen 2027 und 2028 vorgesehen.

Baumassnahmen: Primär Bad- und Küchenanierung, weitere Massnahmen in Abklärung

Industrie 3

Im April 2025 begannen die Bauarbeiten, ein Jahr später als vorgesehen wegen der

langen Baubewilligungszeit. Die Umsetzung erfolgt in zwei Etappen, strangweise von Haus zu Haus. Den Bewohner:innen einer Treppenhaushälfte bzw. eines 'Strangs' stehen während je vier Wochen Container im Innenhof zur Verfügung, um ihnen die Bauzeit so erträglich wie möglich zu machen. Die ersten können das neue Bad inzwischen nutzen und freuen sich darüber.

Baumassnahmen: Badsanierung, Balkonbau, Dachsanierung und PV-Anlage, neue haustechnische Erschliessung und weitere Massnahmen im Untergeschoss wie neue Böden und Kellerabteile, Ersatz der Kalt- und Warmwasserverteilung



Neues Badezimmer in der Industrie 3

Industrie 4

Das als Gesamtsanierung angelegte Vorprojekt wurde im letzten Jahr abgeschlossen. Aufgrund des relativ guten Zustands von Küchen und Bädern und wegen den sehr hohen Kosten einer Gebäudehüllensanierung werden diese Massnahmen erst nach 2030 weiter-

verfolgt. Aktuell geht es um Brandschutzauflagen, die erfüllt werden müssen. Ausserdem sollen im Foyer die beiden Liftanlagen barrierefrei zugänglich werden. Die Planung wird im kommenden Jahr in ein Baubewilligungsverfahren überführt. Frühestens ab Ende 2026 werden die Massnahmen realisiert.

Baumassnahmen: Bereinigung von Brandschutzauflagen im Treppenhaus und Foyer sowie damit verbundene Optimierung der Lifterschliessung

Ersatzneubau

Seebahn

Am 9. April diskutierte der Zürcher Gemeinderat den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» und stimmte ihm mit 100 zu 11 Stimmen zu. Eine anonyme Gruppe ergriff daraufhin das Referendum gegen diesen deutlichen Entscheid. Es kam mit 2171 gültigen Unterschriften zustande. Abgestimmt wird voraussichtlich am 30. November. Auch wenn die Sorge nicht allzu gross ist, dass die Stadtzürcher Stimmbevölkerung gegen den Bau von zahlbaren Wohnungen für rund 1000 Personen stimmen wird: Es entstehen weitere Verzögerungen und zusätzliche Kosten für BEP und ABZ. Ausserdem belastet die ungeklärte ISOS-Frage und die damit verbundene fehlende Planungssicherheit das Projekt.

Entwicklungsprojekte

Lettenplateau

Die Bebauung rund um die Lettenwiese wird «Entwicklung Lettenplateau» genannt. Die Machbarkeitsstudie der BEP und diejenige der Stadt Zürich zur Schulanlage wurden in einem Synthesepan zusammengeführt. Auf dieser Grundlage kann die gemeinsame Planung erfolgen. In einem nächsten Schritt soll der vorgesehene flächengleiche Landabtausch durch eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung verankert werden.



Die Manegg 2 soll für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Bändli

Ein Ausschuss aus GL und Vorstand stellte der SBB im Mai 2025 das Konzept «Entwicklung aus dem Bestand» vor. Dieses schlägt den Teilersatz einer Zeile, eine Aufstockung sowie die Sanierung der restlichen Gebäude im bewohnten Zustand vor. Die Machbarkeitsstudie, die auf einer fundierten Zustandsanalyse aufbaut, wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen. Auf dieser Grundlage soll bis Sommer 2026 mit der SBB ein neuer Bauvertragsvertrag abgeschlossen werden.

Manegg 2

Die Zustandsanalyse der über 35 Jahre alten Liegenschaft zeigt Handlungsbedarf bei Heizung, Wärmeschutz, Fassade und Fenstern. Die bestehenden Gewerbeflächen sind wenig attraktiv und schwer vermietbar. Mit einer Ausnutzungsreserve von rund 2.200 m² für eine Aufstockung und durch Umnutzung von Büroflächen besteht ein Entwicklungspotenzial für 35 bis 40 Wohnungen. Es folgt nun eine detaillierte Machbarkeitsprüfung, um die Optionen zu evaluieren.

Bauliche Massnahmen in Abklärung

Winterthur-Neumühle, Oerlikon

Die Instandsetzungsplanung der beiden Siedlungen musste aufgrund anderer Prioritäten zurückgestellt werden und soll 2026 genauer angegangen werden. Grundsätzlich werden sämtliche BEP-Siedlungen fortlaufend unterhalten, und es wird regelmässig überprüft, ob bauliche Massnahmen notwendig sind.

Mittun – Formen und Möglichkeiten

In einer Genossenschaft wie der BEP leben, ist mehr als preisgünstig wohnen. Mitmachen, sich einbringen und engagieren – Das gehört wesentlich dazu und ist erwünscht. Nebst Mitwirkungsprozessen mit offiziellem Charakter gibt es hierfür zahlreiche andere Formen und Möglichkeiten.



BEP-Siedlungen leben vom Engagement ihrer Bewohner:innen.

Ob im Kleinen und in der unmittelbaren Umgebung oder auf der grossen Bühne der gesellschaftlichen Einflussnahme: Das Spektrum ist breit, innerhalb dessen Bewohner:innen und Mitglieder der BEP mitwirken und einen Unterschied bewirken können.

Als Nachbar:in und Individuum

Zum angenehmen Zusammenleben im gleichen Haus kann jede und jeder ohne grossen Aufwand etwas beitragen. Neu Zugezogene begrüssen, die Waschküche sauber hinterlassen, Hilfe anbieten, sich Zeit nehmen für einen Schwatz im Treppenhaus...

Als Siedlungsbewohner:in

Die Atmosphäre und das Leben in den BEP-Siedlungen sind stark bestimmt vom Engagement ihrer Bewohner:innen. Einige Siedlungen verfügen über einen Gemeinschaftsraum oder ein auch von Externen nutzbares Siedlungslokal. Damit der Betrieb reibungslos funktioniert, braucht es Bewohnende, die bereit sind, Zeit zu investieren

und Verantwortung zu übernehmen. Ähnliches gilt für die Hochbeete und andere Bepflanzungen, die nicht von der Gartenbaufirma gehegt und gepflegt werden. Regelmässiges Gärtnern in einer Gartengruppe oder der einmalige Einsatz am Gartentag lassen sich durch viele weitere Möglichkeiten des Mittuns ergänzen: Das Siedlungsfest (mit-)organisieren, einen selbst gebackenen Kuchen beisteuern, beim Aufräumen helfen oder einfach am Anlass mit dabei sein. Die Siedlungsversammlung besuchen, sich Gedanken machen zu den besprochenen Themen, an der Diskussion teilnehmen und die eigene Sichtweise einbringen. Sich mit anderen Siedlungsbewohner:innen verbinden, gemeinsam ein «Anliegen aus der Siedlung» formulieren und so Verbesserungen anstossen. Oder: Den Weg eines längerfristigen, mit mehr Pflichten verbundenen Engagements gehen und sich für die Wahl als Mitglied der Siedlungskommission zur Verfügung stellen.

Als Genossenschaftsmitglied

Die Generalversammlung ist der Ort, wo bedeutende Entscheide gefällt werden, wo die Vorstandsmitglieder zur Wahl antreten und wo die Genossenschaftler:innen Anträge vorbringen können. Jedes teilnehmende Mitglied hat die Möglichkeit mit seiner Stimme die Geschicke der Genossenschaft zu beeinflussen.

Zu gewichtigen Themen kann der Vorstand Arbeitsgruppen bilden und Genossenschaftler:innen zur Mitarbeit einladen. Wer die Chance wahrnimmt, kann einiges bewirken. Ähnliches gilt für das Mittun in sogenannten Interessengruppen.

BEP-Mitglieder werden regelmässig zu Veranstaltungen eingeladen, die siedlungsspezifische Vorhaben oder auch darüber hinausgehende Themen betreffen. Wer an Info-Anlässen teilnimmt, kann vor Ort Fragen stellen und auf Antworten reagieren. Handelt es sich um einen Workshop, sind die Anwesenden enger einbezogen und gefordert, ihre Sichtweise einzubringen. Eine weitere, immer mal wieder eingesetzte Form, um Meinungen der Genossenschaftler:innen abzuholen, sind online-Umfragen.

Als Bürger:in

Auf der politischen Ebene werden Themen und Vorlagen behandelt, welche die BEP indirekt oder ganz direkt betreffen. Zwei top aktuelle Beispiele dafür sind die kantonale «Vorkaufsrechtsinitiative» und der «Gestaltungsplan Seebahn-Höfe». Über beide Vorlagen wird am 30. November abgestimmt. Sich dazu schlau machen, Stellung nehmen zu Gunsten der BEP und das eigene Stimmrecht wahrnehmen – Es lohnt sich!

Zum Beispiel

Für die BEP ist Mitwirkung kein Neuland. Dies zeigen verschiedene herausgepickte Beispiele. Sie illustrieren, dass Mitwirkung sich auf kleine wie grosse Vorhaben beziehen kann, dass sie auf verschiedenen Stufen des Mitwirkungsmodells stattfindet und dass sie über die BEP hinaus wirken kann.

Industrie 3: Mitwirkung Gestaltung Innenhof

Es war damals ein Pionierprojekt für die BEP: Von September 2011 bis Mai 2012 fand ein Mitwirkungsverfahren zur Innenhof-Gestaltung der «Indu 3» statt. Vier Workshops und eine Kinderwerkstatt wurden durchgeführt und zwei Arbeitsgruppen gebildet. Daraus resultierende Massnahmen wurden von Juni 2013 bis Ende 2013 etappenweise umgesetzt.

Aktuell bekommt die Siedlung nicht nur neue Bäder, sondern auch zum Innenhof gehende Balkone (vgl. Langzeitplanung Bau). Da dies auch die Gestaltung des Innenhofs beeinflusst, wurde am 11. September 2024 ein weiterer Mitwirkungsprozess lanciert. Der Anlass fand im Siedlungslokal Industrie statt. Mit dabei waren: Enrico Bittner, Bau & Entwicklung, Alessia Della Torre, Genossenschaftskultur & Soziales, zwei externe Fachpersonen von Landschaftsarchitektur GmbH sowie 16 interessierte Bewohner:innen. Der erste Teil lieferte einen Rückblick und informierte über den aktuellen Stand. Danach setzten sich die Teilnehmer:innen in einer ersten Diskussionsrunde damit auseinander, was an der jetzigen Innenhof-Gestaltung und -Nutzung gut ist und was missfällt. In der zweiten Runde konnten sie ihre Wünsche und ihre Bedenken zur zukünftigen Gestaltung äussern. Die so gesammelten Ideen und Anliegen wurden dann individuell bewertet und priorisiert. Oben aus schwangen dabei: Überdachte Veloständer, mobile Bänke und Tische, Hochbeete und Nutzgarten sowie eine lebendigere Bepflanzung. Die Inputs wurden zum Teil bereits in die weitere Planung einbezogen, zum Teil braucht es noch Zwischenschritte oder es müssen Bewohner:innen gefunden werden, die bereit sind, zum Beispiel in einer Gartengruppe mitzuwirken und Verantwortung zu übernehmen.

Clean-up-Day: Mitwirken zugunsten Quartier und Umwelt

Am 20. September ist es wieder so weit. Dann sind engagierte BEPler:innen im Lettenquartier unterwegs und sammeln Abfall ein. Der Aufruf zum Mitmachen am schweizweit stattfindenden Anti-Littering-Anlass stammt von einer Bewohnerin der Siedlung Letten 6. Sie hat den Tag schon mehrmals koordiniert und setzt damit ein schönes Zeichen für eine Form des Mitwirkens, die ausstrahlt ins Quartier und in die Gesellschaft. Wer dabei sein will, trifft sich am 20.9. um 9 Uhr im BEP-Atelier, wo später dann auch eine stärkende Erfrischung angeboten wird.

Ein Lasten-Velo für viele

Seit kurzem steht bei der BEP-Geschäftsstelle an der Imfeldstr. 60 ein Carvelo. Das elektrische Cargobike kann über die App carvelo ausgeliehen bzw. gemietet werden – von BEP-Mitgliedern wie auch von anderen Quartierbewohner:innen. Treibende Kraft hinter der Idee, einen Standort für ein solches gemeinschaftlich nutzbares Lastenvelo anzubieten, ist Jonas Kohler. Er wohnt in der BEP und hat andere Bewohner:innen motiviert, gemeinsam ein «Anliegen aus der Siedlung» einzureichen. Er hat mit der Geschäftsstelle die Optionen und Bedingungen besprochen und sich dann um die Umsetzung gekümmert.



Jonas Kohlers Probefahrt mit dem Carvelo. Dank Gurten können auch Kinder sicher transportiert werden.

Mitwirkungserfolg: Siedlungsplatz Manegg neu gestaltet

Am Anfang dieses Mitwirkungsprozesses stehen das 2023 eingereichte «Anliegen aus der Siedlung» und das schon vorgängig vorhandene Bewusstsein, dass es eine Arbeitsgruppe braucht, die sich mit der Gestaltung des Siedlungsplatzes beschäftigt. Der Platz ist ein Sonderfall: Er gehört nicht nur der BEP, sondern auch den Stockwerkeigentümer:innen der gleichzeitig mit der Manegg I erstellten Überbauung «Sihlterrassen», und er wird auch von diesen Bewohner:innen genutzt. Diese spezielle Situation macht die Abläufe komplizierter und langsamer. Denn es braucht von beiden Seiten getragene Entscheide, und die Kompetenzen sowie die finanzielle Beteiligung müssen geklärt werden.

Die Arbeitsgruppe «Siedlungsplatz» – bestehend aus je drei Vertretungen der BEP-Bewohner:innen und der Stockwerkeigentümerschaft, begleitet von Alessia Della Torre von der BEP-Geschäftsstelle – erstellte ein Konzept für die Aufwertung des Platzes, mit einer Minimal- und einer Maximal-Variante. Dieses wurde der Geschäftsleitung der BEP und den Delegierten der «Sihlterrassen» vorgelegt. Ende März 2024 waren alle Bewohner:innen eingeladen, an einem Mitwirkungsanlass ihre Meinungen zu äussern und die Vorschläge aus dem Konzept zu bewerten.

Heute, im Sommer 2025, ist die erste Etappe der Aufwertung umgesetzt. Der Platz ist mit zwei grossen Holzliegen ausgestattet, mit zehn Hochbeeten aus stabilem und beständigem Wellblech und mit einem grossen Sonnensegel. Nun werden die Reaktionen abgewartet bis noch nicht gelöste Herausforderungen wie zum Beispiel der Bodenbelag angegangen werden. Voraussichtlich im September trifft sich ein Ausschuss von BEP und Stockwerkeigentümerschaft und wird über das weitere Vorgehen entscheiden. Die Bereitschaft, mitzuwirken und sich für einen attraktiven Siedlungsplatz zu engagieren, ist weiterhin gross. Mittlerweile hat sich eine Pflanzgruppe gebildet, die sich gemeinsam um die Bewirtschaftung der Hochbeete kümmert.

Mittun im BEP-Atelier

Das BEP-Atelier an der Rousseaustrasse 28 ist ein weniger offensichtliches Beispiel für Mitwirkung. Dennoch ist auch hier die Möglichkeit und Bereitschaft zur Partizipation zentral. Die einen machen ihr Wissen und Können zugänglich, stossen Diskussionen an, organisieren Gelegenheiten für Begegnungen; die anderen nehmen sie wahr, machen mit und tragen bei zum gemeinsamen Gestalten und Erleben.

Britta Schmitt ist zuständig fürs Koordinieren der Aktivitäten im BEP-Atelier – und manchmal auch für solche, die weiter ausstrahlen ins Quartier, wie das Konzert vom 27. September in der Kirche Letten.



Der neu gestaltete Platz in der Siedlung Manegg

Die ganz grosse Kiste: Entwicklung Lettenquartier

Um das Potenzial für mehr bezahlbaren Wohnraum im Umfeld der Lettenwiese auszuloten, führte die BEP ab 2021 eine Testplanung durch. Der Dialog mit Bewohner:innen und weiteren Interessierten wurde sehr ernst genommen, und entsprechend viel wurde zwischen Juni 2021 und Mai 2023 in die Mitwirkung investiert. Es begann auf der Ebene der Information mit mehreren grossen Anlässen und Arealbegehungen. Unter www.bep-lettenquartier.ch wurde eine eigene Website eingerichtet, ausserdem lieferten die gedruckte Projektzeitung und der digitale Newsletter die Informationen zum Stand der Arbeiten. Der Auftaktworkshop, der Vertiefungsworkshop, die Plakat-Ausstellung, der Erkenntnisworkshop und ein die erste Mitwirkung abschliessender Infoanlass prägten diese erste Phase. Inzwischen wurde der Betrachtungsperimeter reduziert auf das Lettenplateau, Machbarkeitsstudien und der gemeinsame Syntheseplan von BEP und Stadt Zürich liegen vor (vgl. Langzeitplanung Bau). Für 2027 ist eine weitere grosse Mitwirkungsphase vorgesehen.

Samstag, 27. September 19.30 Uhr, Kirche Letten, Imfeldstr. 51
mit Apéro offeriert von der SiKo Letten/Wasserwerk

Rojo – Aire

Konzertabend im Zeichen der spanischen Musiktradition
mit dem Gitarren-Duo Joncol und dem Flötisten Hèctor Rodríguez,
Werke von Carles Guisado, Manuel de Falla u.a

Fragen an die Fachfrau

Mitwirkung ist in vieler Leute Munde. Eine, die sich beruflich schon lange damit auseinandersetzt und über breite Erfahrungen aus der Praxis verfügt, ist Sabine Binder von der *kreis & rund gmbh*. Sie begleitet und moderiert für die BEP den Mitwirkungsanlass zum Vermietungsreglement.

Woher kommt es, dass Mitwirkung heute bei Genossenschaften viel öfter thematisiert – und oft mit beträchtlichem Aufwand angegangen – wird?

Sabine Binder: Ich denke, es hat einerseits mit dem gesellschaftlichen Wandel zu tun. Der Wunsch nach Mitbestimmung und Mitwirkung ist deutlich gestiegen. Sei es in der Arbeitswelt wie auch im Privaten.

Andererseits ist Mitwirkung bereits in der DNA der Organisationsform Genossenschaft hinterlegt. Historisch gesehen beruhen Genossenschaften auf Selbstverwaltung. In der Praxis wurde im Laufe der Zeit aus einigen Genossenschaften jedoch eine sozialere Verwaltung von Immobilien und durch den Aufbruch von neuen und jüngeren Genossenschaften, welche ein anderes Selbstverständnis der Mitwirkung leben, besinnen sich auch ältere Genossenschaften wieder auf dieses Alleinstellungsmerkmal.

Sie haben ja schon viele Mitwirkungsprozesse begleitet – auch für Genossenschaften. Was sehen Sie als DIE grosse Herausforderung?

DIE grosse Herausforderung ist die Balance zwischen der Ergebnisoffenheit und den Strukturen einer Organisation. Nur wenn ich als Organisation bereit bin, andere Ergebnisse als die «unseren» weiterzuerfolgen und einzubeziehen, sind Mitwirkungsprozesse möglich. Das heisst, es braucht Transparenz über die Entscheidungswege, Verbindlichkeit über den Umgang mit den Ergebnissen, eine gute Kommunikation über die Möglichkeiten und Grenzen der Mitwirkung und eine gute Prozessmoderation.

Dient Mitwirkung manchmal auch als Deckmäntelchen? Man macht einen Workshop, schreibt ganz viel auf bunte Zettelchen und dann machen 'die da oben' doch, was sie wollen...

Das gibt es. Ich würde jedoch davon abraten, weil durch «Deckmäntelchen-Mitwirkung» die Menschen, die mit grossem Engagement dabei sind, irgendwann vergraut und demotiviert sind und das Vertrauen in die Organisation untergraben wird.

In einem Mitwirkungsprozess sind für mich die Rahmenbedingungen zentral. Was möchten die Verantwortlichen erreichen und was ist überhaupt möglich? Ist eher eine Anhörung gefragt oder sollen die Mitwirkenden Mitverantwortung übernehmen – diese Fragen



Sabine Binder von der *kreis & rund gmbh* ist eine Expertin im Thema «Mitwirken».

müssen am Anfang eines Prozesses geklärt werden und dies bedingt eine ehrliche Kommunikation über die Einflussmöglichkeiten.

Wie lässt sich verhindern, dass Teilnehmer:innen von Mitwirkungsprozessen vor allem an ihre individuellen Interessen denken statt ans grosse Ganze?

Für mich ist es eine Frage des Rahmens, des transparenten Umgangs mit den Partikularinteressen und der Methode. Beim Rahmen weise ich immer wieder darauf hin, dass das Gemeinwohl im Zentrum steht. Partikularinteressen – also die individuellen Interessen Einzelner – sollen genannt werden und in den Prozess miteinfließen. Denn am Ende eines Mitwirkungsprozesses sollen die Ergebnisse und Interessen sichtbar sein, welche für die Mehrheit der Anwesenden zentral sind.

Sabine Binder ist Wohn- und Architekturpsychologin, hat einen Master in Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung und sich in Organisationsentwicklung und Changeprozessen weitergebildet. Sie war zehn Jahre in der Geschäftsleitung der Genossenschaft HGW und hat zwölf Jahre in der Quartierentwicklung bei der Stadt Winterthur gearbeitet. Heute führt sie zusammen mit Stefan Zollinger die *kreis & rund gmbh*, die unter anderem spezialisiert ist auf die Begleitung von Partizipationsprozessen.

www.kreisundrund.ch



Rückblick auf die 115. BEP-Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung 2025 fand am 12. Juni statt. Spektakuläre Traktanden standen diesmal nicht auf dem Programm. Neu und anders waren die Location, das Apéro-Angebot und die Form der Siedlungspräsentation.



Elegantes Ambiente für die GV 2025: der weisse Saal im Volkshaus

Die Generalversammlung einer Genossenschaft ist eine Mitwirkungsoption par excellence! An der diesjährigen GV der BEP nahmen inklusiv Gäste rund 240 Personen teil. Sie fand neu im Volkshaus Zürich statt, verteilt auf mehrere Räume: Der gelbe Saal wurde für die Siedlungspräsentation genutzt, der blaue Saal und das Foyer für den Apéro und im eleganten weissen Saal ging der offizielle Teil über die Bühne.

Die Präsidentin Claudia Vontobel führte die Stimmberechtigten wie gewohnt sicher und sympathisch durch die Traktanden. Nebst den üblichen statutarischen Traktanden wurde die BEP-Strategie 2030 kurz vorgestellt. Die grossen Plakate an den Wänden des weissen Saales riefen den Anwesenden

die sechs strategischen Schwerpunkte zusätzlich in Erinnerung. Unter Varia informierte der Vorstand über den Stand des Neubauprojekts Seebahn. Der Fachvorstand Finanzen Georg Ständike erklärte ein weiteres Mal, wie Referenzzinssatz und BEP-Mieten zusammenhängen. Auch auf die Vorkaufsrecht-Initiative kam der Vorstand ein weiteres Mal zu sprechen. Am 30. November wird im Kanton Zürich darüber abgestimmt. Der Vorstand empfiehlt, ein JA in die Urne zu legen.

Siedlungspräsentation mit Live-Musik

Zum Einstieg präsentierten Mitglieder der SiKo Letten/Wasserwerk 'ihre' 100-jährige Siedlung Letten 4 sowie deren Einbettung im Quartier. Begleitet von Live-Musik und Live-Kommentaren zeigten sie Aufnahmen des Quartiers aus der Vogelperspektive, aktuelle Fotos vom Siedlungsleben sowie zahlreiche historische Archiv-Bilder. Um die Präsentation zu sehen, kamen viele Mitglieder extra frühzeitig – und haben es nicht bereut!

Lob und Tadel für den Apéro riche

Als Mini-Massnahme zum Strategie-Schwerpunkt «Wir verkleinern unseren ökologischen Fussabdruck» wurde an dieser GV erstmals ein rein vegetarischer Apéro serviert. Bruschette mit Randenmousse und Humus, Rüebl-Mandelmilchsuppe mit Erbsen, Blumenkohl-Panna-Cotta, Taboulé-Gemüsesalat, Tartelette mit Frischkäse, Gemüsetatar, Wassermelone mit Feta, Gerstensotto, Gnocchi, Kräuterbulgur, Ofengemüse, Schokoladenkuchen und Beeren-Creme...



BEP-Präsidentin Claudia Vontobel, Präsentation des Letten 4 mit E-Pianobegleitung, angeregte Unterhaltungen im Foyer, vegetarische Häppchen zum Apéro



So vielfältig wie das Angebot, so kontrovers waren die Reaktionen. Die einen lobten den Apéro als vorzüglich, raffiniert und schön präsentiert. Andere waren sehr enttäuscht, dass kein Fleisch aufgetischt wurde.

Hinweis: Anders als an der GV angekündigt, findet die nächste ordentliche Generalversammlung am 18. Juni 2026 statt – und nicht am 4. Juni. Für dann ist der grosse Saal im Volkshaus reserviert, damit viele Genossenschaftler:innen teilnehmen und diese Form der Mitwirkung nutzen können.



Infos aus der Geschäftsstelle

Überarbeitung des Vermietungsreglements

Das aktuelle Reglement ist 6-jährig und reif für eine Überarbeitung, bei der auch die Genossenschafter:innen einbezogen werden.

Die Arbeitsgruppe «Vermietungsreglement», bestehend aus vier Vorstandsmitgliedern und mehreren Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, kümmert sich um den Überarbeitungsprozess.

«Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, welches die Details der Wohnungsvermietung regelt», heisst es im Artikel 4 der BEP-Statuten. Die Wohnungsvergabe ist ein sehr wichtiger Prozess innerhalb einer Genossenschaft. Er muss transparent und nachvollziehbar sein. Um diesem Anspruch besser gerecht zu werden, wird das Vermietungsreglement aktualisiert und neu formuliert. Ausserdem wird das «Reglement Genossenschaftsanteile der BEP» ins Vermietungsreglement integriert.

Die Arbeitsgruppe hat sich intensiv mit der aktuellen Version des Reglements auseinandergesetzt und Vorschläge für Anpassungen erarbeitet, die in Vorstand und Geschäftsleitung besprochen wurden. Der nächste Schritt (nach Redaktionsschluss) ist der Einbezug der BEP-Mitglieder. Am Abend vom 16. September findet im Technopark Zürich ein Mitwirkungsanlass statt.

Die Teilnehmer:innen erhalten Informationen zum Überarbeitungsprozess und sind danach aufgefordert, zu zwei Themenblöcken ihre Meinungen zu äussern.

Die Arbeitsgruppe wird die Ergebnisse aus diesem Mitwirkungsanlass so aufbereiten, dass sie in den Vorstand zurückfliessen und von diesem in die weitere Entscheidungsfindung integriert werden können.

Mittun: Geänderte Daten melden

Die Geschäftsstelle ist darauf angewiesen, dass die von ihr benötigten Daten zu den BEP-Mitgliedern und den Bewohner:innen auf dem aktuellen Stand sind. Sie appelliert deshalb an die Kooperationsbereitschaft aller und bittet um Mitteilung, wenn sich in folgender Hinsicht etwas verändert:

- Kontaktangaben wie Telefon-Nummern oder E-Mail-Adressen
- Zivilstand
- Geburten und Todesfälle
- Bankkonto-Verbindungen
- Auszug von Untermieter:innen, Kindern oder anderen Familienangehörigen

Die Meldungen können per E-Mail erfolgen an info@bep-zuerich.ch oder per Telefon an 044 368 66 11.



Anstossen auf die neue Lebensphase - Beata Hochstrasser an der Generalversammlung 2025

Wechsel in der Geschäftsleitung

Beata Hochstrasser: Frühpensionierung

Mitte Juli musste die Geschäftsstelle auf beruflicher Ebene Abschied nehmen von Beata Hochstrasser, GL-Mitglied und Leiterin des Bereichs «Soziales». Sie hatte den Entscheid gefällt, sich frühzeitig pensionieren zu lassen und sich damit einer neuen Herausforderung zu stellen: Dem Geniessen von etwas ganz Kostbarem – der neu gewonnenen Freizeit und Freiheit. Die Arbeitskolleg:innen bedauern ihren Weggang und sind gleichzeitig sehr zuversichtlich, dass Beata auch ausserhalb der BEP viel Gutes bewirken wird und mit ihrer Zeit etwas anzufangen weiss.

Beatas ehemaliger Bereich heisst neu «Genossenschaftskultur und Soziales». Er wird ab November geleitet von Raoul Andres, der die letzten Jahre für die Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren als Betriebsleiter des GZ Oerlikon tätig war.

Martin Schönenberger: Aufbruch zu neuen Ufern

Kurz vor Beata Hochstrasser verabschiedete die Geschäftsstelle auch Martin Schönenberger, Leiter des Bereichs «Finanzen». Er entschied sich, nach mehr als zehn Jahren Engagement für die BEP einen neuen Wirkungskreis zu suchen. Das ist ein Verlust für das Team, und gleichzeitig ist es nachvollziehbar, dass der Wunsch, etwas Neues anzupacken, manchmal aufkeimt und dann bei passender Gelegenheit realisiert wird. Eine kompetente Persönlichkeit für Martins Nachfolge zu finden, ist nicht ganz einfach. Bei Redaktionsschluss ist der Prozess noch nicht abgeschlossen.

Treffen der Eisenbahner-Genossenschaften in Zürich

Vertreter:innen von Vorstand und Geschäftsleitung der fünf von Eisenbahnern gegründeten Genossenschaften aus Basel, Bern, Luzern, St. Gallen und Zürich treffen sich einmal pro Jahr zum fachlichen und persönlichen Austausch. «EBG-Treffen» nennt sich der Anlass. 2025 findet er am 5. September in Zürich statt. Er steht unter dem Titel «Herausforderung Denkmalschutz» und wird von der BEP-Geschäftsstelle organisiert.



Aus dem Vorstand

Stimmrecht wahrnehmen: 2x JA für mehr bezahlbare Wohnungen

Am 30. November wird im Kanton bzw. in der Stadt Zürich über die Vorkaufsrechtinitiative und über den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» abgestimmt. Der Vorstand empfiehlt zu beiden Vorlagen ein JA.

Zur Vorkaufsrechtinitiative äusserte sich der Vorstand schon in den letzten zwei BEP-episoden und an der GV 2025. Die kantonale Vorlage will den Gemeinden ermöglichen, ein Vorkaufsrecht einzuführen, um Liegenschaften anstelle von profit-orientierten Käufer:innen erwerben zu können. Eine Bedingung dabei ist, dass die Gemeinde das erworbene Grundstück für gemeinnützige bzw. preisgünstige Wohnungen oder Alterswohnungen nützt – entweder indem sie diese selber erstellt oder durch eine Genossenschaft erstellen lässt.

Komitee erzwingt Abstimmung zum Gestaltungsplan Seebahn-Höfe

Dass die Stimmberechtigten in der Stadt Zürich am 30. November auch über den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» abstimmen, hat ein anonymes Komitee zu verantworten. Dieses ergriff das Referendum gegen den Entscheid des Gemeinderates, der mit 100 zu 11 Stimmen den Gestaltungsplan sehr deutlich annahm. Weil das Referendum zustande kam, muss nun die Stadtzürcher Stimmbevölkerung ihr Einverständnis geben für die Realisierung von gemeinnützigen bezahlbaren Wohnungen für rund 1'000 Menschen.

Die Gründe, welche das Komitee gegen den Gestaltungsplan anführt, sind widersprüchlich und zum Teil schlichtweg falsch. Es stellt sich aus heimatschützerischen Gründen gegen den Neubau und behauptet, die Gebäude könnten problemlos auch saniert, aufgestockt und angebaut

werden und würden dann ebenso viel zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum schaffen wie der Neubau.

Fakten

Der Heimatschutz wollte schon vor rund zehn Jahren den Neubau verhindern und ist zweimal vor Gericht gescheitert.

Der Stadtrat entliess die Siedlungen aus dem Inventar der Denkmalpflege gekoppelt an die Bedingung eines Ersatz-Neubaus. Ohne Neubau würden die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, Sanierungen entsprechend komplex und teuer, Aufstockungen unmöglich (abgesehen davon, dass auch die konstruktiven Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind). Der Wohnraum würde nicht mehr, nicht vielfältiger und nicht barrierefrei, dafür sehr viel teurer.

Der Gestaltungsplan wurde über mehrere Jahre in engster Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt und ständig den sich ändernden baulich-rechtlichen und klimaschützenden Vorgaben angepasst. Die Arbeiten für den Ersatz-Neubau haben vor vielen Jahren begonnen, das heutige Projekt aber ist absolut up-to-date. Mit dem Gestaltungsplan verbunden sind unter anderem auch:

- die Verpflichtung, während 100 Jahren auf dem Areal preisgünstige Wohnungen anzubieten und für 30 Jahre 20% subventionierte Wohnungen für Menschen mit sehr tiefem Einkommen

- ein Mobilitätskonzept für autoarmes Wohnen und damit weniger Autoverkehr im Quartier

Auch Patrik Suter – er ist Geschäftsführer des Jugendwohnnetzes, das seit Jahren von der Zwischennutzung der Seebahn profitiert – sagt: «Die Bauten sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Nun ist es höchste Zeit, zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu bauen.»

Die beiden Siedlungen von ABZ und BEP wurden vor bald 100 Jahren gebaut, um der damaligen Wohnungskrise zu begegnen. Mit den Neubauten verfolgen die Genossenschaften das gleiche Ziel wie damals: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.



www.seebahnhoefe-ja.ch

Handlungsempfehlungen diskutiert

Die vom Vorstand ins Leben gerufene Arbeitsgruppe «Mitwirkung» hat ihre Arbeit nach rund drei Jahren abgeschlossen. Sie resultierte in 31 Handlungsempfehlungen. Diese wurden vom Vorstand am 10. Juli ausführlich diskutiert.

Die AG «Mitwirkung» hat das Thema in vielen aufeinander aufbauenden Schritten behandelt und dabei die Genossenschafter:innen immer wieder miteinbezogen (vgl. die Berichterstattung in der BEP-episode 3/23, 1/24, 2/24, 3/24, 1/25 und im Geschäftsbericht 2024). Der Vorstand dankt für die grosse, geleistete Arbeit. Die 31 Handlungsempfehlungen zur Mitwirkung beziehen sich auf verschiedene Themen und wurden wie folgt gegliedert:

- Raumprogramm, Überarbeitung Vermietungsreglement, Zusammenleben
- ökologische Nachhaltigkeit, Siedlungsautonomie
- Reglemente, Aussenraum
- Zukunft
- Quartier- und Siedlungsentwicklung
- Sozialfonds und übergeordnete Empfehlungen

In der Zeit, in der die Empfehlungen entwickelt wurden, hat sich auch die BEP weiterentwickelt. Stichwort: BEP-Strategie 2030. Einige der Empfehlungen treffen daher beim Vorstand auf offene Türen. In einer langen Sitzung diskutierten die Mitglieder des Vorstands die Vorschläge eingehend und unterteilten sie in Kategorien. Mehrheitlich wurden die Handlungsempfehlungen den Kategorien «einfach umzusetzen oder Umsetzung läuft bereits» oder «Umsetzung ist denkbar und bietet Chancen für gute Mitwirkung» zugeordnet. Lediglich drei Themen wurden als nicht geeignet für Mitwirkung eingestuft. Themen, die nicht explizit als Handlungsempfehlung genannt, in der Diskussion aber vom Vorstand als wichtig taxiert wurden, sind im «Themenspeicher» gebündelt.

In einem nächsten Schritt werden die Zuordnung und die Argumente, die zu ihr geführt haben, übersichtlich aufbereitet. Diese Übersicht dient dann dazu, die Genossenschafter:innen und andere Interessierte über den aktuellen Stand zu informieren. Die Arbeit geht weiter, der Vorstand bleibt dran. In seiner nächsten Retraite im September greift er das Thema wieder auf.

Auftritt an der tsüri-Pitch-Night

Das Zürcher Stadtmagazin tsüri.ch setzt in seiner Berichterstattung einen Schwerpunkt beim Thema «wohnen». Mit dem Fokus-Monat und verschiedenen Veranstaltungen schenkt es ihm zusätzliche Aufmerksamkeit. Startschuss für den diesjährigen Fokus-Monat war die Pitch-Night «Wege aus der Zürcher Wohnkrise» vom 26. Mai. Sieben Redner:innen bekamen je sieben Minuten Zeit, um einen Aspekt zu beleuchten. Mit dabei: Lisa Diggelmann, die BEP-Vizepräsidentin.

Sie vermittelte anhand der aktuellen Sanierung der Siedlung Industrie 3 ein eindrückliches Bild, was es bedeutet, wenn eine Genossenschaft wie die BEP den Ansprüchen gerecht werden will: Liegenschaften werterhaltend sanieren, Kosten tief halten, Mietsicherheit garantieren.

Nicht immer gilt wie für die Industrie 3, dass Sanieren im bewohnten Zustand die beste Lösung ist. Beim Letten 4 zum Beispiel war es unmöglich, die nötigen tiefgreifenden Sanierungsmassnahmen durchzuführen ohne die Bewohner:innen in anderen Wohnungen unterzubringen. Nochmals anders gelagert ist der Fall beim Neubau-Projekt «Seebahn». Hier hat die Güterabwägung klar ergeben: Sanieren ist keine valable Option.



BEP-Power



Tobias Rhyn lebt mit seiner Familie seit der Sanierung in der Siedlung Letten 1. Er fühlt sich dort sehr wohl – alles, was man im Alltag braucht, ist mit dem Velo schnell erreichbar. Als Informatiker erlebt er täglich, wie durch Zusammenarbeit bessere Lösungen entstehen – auch wenn der Weg dahin manchmal aufwendiger ist. Diese Erfahrung prägt auch sein Engagement in der Genossenschaft, wie etwa beim Velo-Flicktag, einem Antrag für einen neuen Velounterstand oder den Workshops zur Mitwirkung.