

B  
E

episode

1 | 2025

P



# wachsen wollen

---

## **Strategie 2030**

Schwerpunkte und Herausforderungen

## **Akquise**

Wie geht das?

## **Neubau Seebahn**

Es bleibt komplex.

## **Letten 4**

Die 100-Jährige

<b>Editorial</b>	<b>5</b>
<b>Strategie 2030</b>	<b>6</b>
<b>Wachsen durch Zukäufe</b>	<b>8</b>
<b>Ersatzneubau Seebahn</b>	<b>10</b>
<b>Wachsen mit möglichst kleinem Fussabdruck</b>	<b>11</b>
<b>Seebahn – Unterhalt in unsicheren Zeiten</b>	<b>12</b>
<b>Das Instrument Gestaltungsplan</b>	<b>13</b>
<b>Von der «Weiterentwicklung Lettenquartier» zur «Entwicklung Lettenplateau»</b>	<b>14</b>
<b>100 Jahre Siedlung Letten 4</b>	<b>16</b>
<b>Seit einem halben Jahrhundert im Letten 4 zuhause</b>	<b>18</b>
<b>Infos aus der Geschäftsstelle</b>	<b>21</b>
<b>Aus dem Vorstand</b>	<b>24</b>
<b>BEP-Power</b>	<b>28</b>

**Impressum**  
Herausgeberin: BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals  
Redaktion: Eva Eidenbenz  
Gestaltung: Giger Grafik, giger-grafik.ch  
Fotos: Tom Kawara, tomkawara.com (S. 4, 5, 20, 21, 23, 26, 28);  
Reto Schlatter, retoschlatter.ch (S. 12, 14, 17 unten, 19, 22); Theodor Stalder (S. 17 oben);  
Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich BAZ (S. 16)  
Druck: Vögeli AG  
Papier: Pureprint naturweiss



# Liebe Leserinnen und Leser



Wachsen möchten wir auch mit dem Ersatzneubau der «Seebahn». Die Generalversammlung 2015 stimmte dem Kreditantrag mit grossem Mehr zu. Auch das ist ein denkwürdiges 10 Jahre Jubiläum. Die damaligen GV-Unterlagen haben mit dem Sinnspruch begonnen «Gut Ding will Weile haben». Wie wahr! Es passt, dass das Siegerprojekt aus dem damaligen Architekturwettbewerb den Namen PINARELLO trägt und somit gleich heisst, wie der bekannte italienische Fahrradhersteller aus Treviso. Wie für die Etappen am Giro d'Italia braucht es auch für die Herausforderungen in unseren Projekten – ob Ersatzneubau Seebahn, Baurechtsvertrag Bändli oder Entwicklung Lettenplateau – stramme Waden und eine Pferdelunge.

Ja, wir wollen weiter wachsen! Als BAUgenossenschaft haben wir hier einen klaren Auftrag. Mehr als drei Viertel der Antworten aus der Umfrage zur BEP-Strategie 2030 stützen ihn: Wir sorgen dafür, dass mehr Menschen preisgünstig, ökologisch und sozial nachhaltig wohnen können. Gleichzeitig ist das Land, das die BEP besitzt und neu erwirbt, dauerhaft der Spekulation entzogen. Wie erreichen wir unser Wachstumsziel?

Akquirieren von Land und Liegenschaften, aushandeln von Baurechtsverträgen, aufstocken, anbauen, verdichten, neu bauen ... Um zu wachsen, beschreiten wir verschiedene Wege. Oft sind sie steinig und führen nicht in einer schönen Gerade von A nach B. Aber wir gehen sie. Mit Bedacht und Köpfchen, mit Ausdauer, Durchhaltewille und viel Geduld. Das hat sich in der nun beinahe 115-jährigen Geschichte unserer Organisation bezahlt gemacht. Ohne sorgfältige Güterabwägungen könnten wir nicht noch weitere Siedlungsjubiläen feiern wie heuer die 110 Jahre «Industrie 1» oder 100 Jahre «Letten 4». Beides sind ausgezeichnete Beispiele für Entwicklungen und qualitatives Wachstum im Bestand. Das 10-jährige Jubiläum der Siedlung «Dietikon-Hofächer» zeigt, dass es auch in der heutigen Zeit gelingt, neue Gebiete zu erschliessen.

Nicht minder anstrengend ist der Weg, über Akquisitionen von Liegenschaften zu wachsen. Wöchentlich treffen Angebote verkaufswilliger Immobilienbesitzer:innen über verschiedenste Kanäle bei der BEP ein. Die Voraussetzungen, um sie nach den ersten Schritten weiter zu verfolgen, sind jedoch leider selten gegeben. Damit sich weitere Chancen auftun, Boden den Spekulationen auf dem ‚ver-rückten‘ Wohnungsmarkt zu entziehen, unterstützt die BEP die kantonale Initiative zum «Vorkaufsrecht».

Ja, wir wollen weiter wachsen! Trotz und an den Herausforderungen.

Martin Uebelhart  
Geschäftsführer

# Strategie 2030

Die BEP-Strategie 2030 umfasst sechs Schwerpunkte. Sie formuliert je die Herausforderungen, die sich stellen, und hält fest, welche Ziele der Vorstand in diesem Kontext verfolgen will.

Der Vorstand hat die bisherige Strategie in einem mehrstufigen Prozess ergänzt und weiterentwickelt zur Strategie 2030. Es waren Vertreter:innen involviert aus Geschäftsleitung, Geschäftsstelle, KuSo, SiKo und aus der Mieterschaft. In einer online-Umfrage konnten sämtliche Genossenschafter:innen angeben, welchen der sechs Schwerpunkte sie als den wichtigsten erachten. Drei Viertel der Teilnehmenden votierten für «Mehr preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraum schaffen». Ende Februar 2025 verabschiedete der Vorstand die finale Fassung. Damit verbunden ist der Auftrag an die Geschäftsstelle, Massnahmen zu entwickeln und darüber zu berichten. Auf der BEP-Website unter «über uns» ist die Strategie online zugänglich.



Dies sind die sechs Schwerpunkte mit den Herausforderungen, illustriert von der Designerin Katja Peter.



## Wir sorgen dafür, dass mehr Menschen preisgünstig, ökologisch und sozial nachhaltig wohnen können.

Es gibt zu wenig erschwinglichen Wohnraum im Grossraum Zürich. Das Bauen im Bestand ist aus verschiedenen Gründen kompliziert, aufwändig und langwierig. Neuakquisitionen sind beim aktuell ausgetrockneten Markt wirtschaftlich kaum vollziehbar. Trotzdem hat die BEP den Anspruch, mehr gemeinnützigen Wohnraum anzubieten und das entsprechende Bauland dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

## Wir verkleinern unseren ökologischen Fussabdruck.

Das Ziel Netto-Null bis 2040, welches die Stadt Zürich für das Stadtgebiet gesetzt hat, erfordert eine schnelle und erhebliche Reduktion des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Das Netto-Null-Ziel umfasst mehr als die umweltschonende Wärmeerzeugung, es geht auch um Graue Emissionen, Mobilität etc. Das Ziel ist nur mit grossen Investitionen (Zeit, Geld, Arbeitskraft) und Verhaltensänderungen zu erreichen. Damit diese Transformation für alle Bewohner:innen gelingt, sind zudem solidarische Massnahmen nötig.



## Wir investieren in gute Beziehungen innerhalb der Genossenschaft und nutzen das Potenzial der Mitwirkung.

Die Beziehungen zwischen Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, Gremien, Vorstand können zu Spannungen und zu einem Gegenstand Miteinander führen. Unterschiedliche Rollen und Aufgaben, eine höhere Gewichtung der persönlichen Interessen gegenüber den Gesamtinteressen der Genossenschaft oder der Umstand, dass den Bewohner:innen ihre eigene Siedlung näher liegt als die Entwicklung anderer BEP-Siedlungen, können Gründe dafür sein. Mitwirkung heisst Einfluss nehmen. Mitwirkung heisst aber auch, Macht abgeben und akzeptieren, dass Prozesse länger dauern. Sie kann nur gelingen, wenn sich alle Beteiligten ernsthaft auf einen Dialog einlassen. Basis der Mitwirkung ist der Zugang zu Informationen und deren Nutzung.

## Wir sind attraktiv für Arbeitnehmer:innen, Neben- und Ehrenamtliche sowie freiwillig Engagierte.

Die Entwicklungen des Arbeitsmarkts erschweren es, qualifiziertes Personal zu finden und zu halten. Ausserdem führen die zunehmende Individualisierung und Flexibilisierung der Gesellschaft dazu, dass sich immer weniger Menschen langfristig für eine Sache engagieren wollen.



## Wir setzen einen Schwerpunkt auf die digitale Transformation.

Die Digitalisierung breitet sich in allen Lebensbereichen weiter aus. Die BEP kann und will sich dem nicht entziehen. Es gilt eine gute Balance zu finden zwischen «Vorteile nutzen» (wie z.B. schnelle, ressourcenschonende Kommunikationswege und Interaktionsmöglichkeiten) und «Risiken begegnen» (wie z.B. Menschen ausschliessen, gesichtslose Normierung, Angreifbarkeit).

## Wir sind präsent und bekannt.

Die BEP zählt nicht zu den einer breiteren Öffentlichkeit bekannten Wohnbaugenossenschaften. Dies kann sich negativ auswirken bei der Akquisition von Bauland oder Liegenschaften sowie bei der Rekrutierung von Personal.



# Wachsen durch Zukäufe

Der Versuch, über den Kauf von Gebäuden oder Bauland zu wachsen, ist im Grossraum Zürich selten von Erfolg gekrönt. Dank der Statuten-Revision ist es dem Vorstand heute aber immerhin möglich, schnell zu reagieren, sollte sich eine realistische Option zeigen.

Es ist nicht so, dass die BEP keine Angebote bekommen würde. Im letzten Jahr waren es über 50. Allerdings kommt die BEP selten über die Phase 1 hinaus. Welche Schritte zu einem typischen Akquise-Ablauf gehören, illustriert die folgende Grafik.

«Der Kaufprozess ist auch deshalb so aufwändig, weil es um grosse Summen geht und der gesunden finanziellen Substanz der BEP Sorge getragen werden muss.»

Martin Uebelhart, Geschäftsführer



# Ersatzneubau Seebahn

Im Zürcher Kreis 4 im Geviert von Stauffacher-, Ehrismann-, Kanzlei- und Seebahnstrasse will die BEP schon lange wachsen. Von aktuell 115 auf 147 Wohnungen, in denen rund doppelt so viele Menschen wohnen können.



Innenhof der neuen Seebahn. Visualisierung: Atelier Brunecky

Es ist eine lange Geschichte. 2015 stimmten die Genossenschaftler:innen dem Baukredit zu. Da war das Projekt sieben-jährig, schaute auf die Erarbeitung eines breit abgestützten Quartierleitbildes zurück und hatte die Stufe Architekturwettbewerb hinter sich. Es folgte die Zusage des Stadtrats für die Entlassung aus dem Inventar des Denkmalschutzes verbunden mit einem Ersatzneubau. Der Heimatschutz rekurrierte zweimal dagegen – erfolglos, aber mit dem Resultat, dass der Stadtratsbeschluss erst im Herbst 2018 rechtskräftig wurde. Dies war der Startschuss für den gemeinsamen Gestaltungsplan von BEP und ABZ. Sie arbeiteten eng mit den verschiedenen städtischen Stellen zusammen, wurden aber immer wieder 'ausgebremst' und mussten erneut über die Bücher, weil sich Gesetze oder ihre Anwendung änderten.

Besonders lange Verzögerungen gab es bei der komplexen Thematik «Bauen an lärmbelasteten Lagen». Es verstrich viel Zeit bis klar war, wie die Rechtsprechung ausgelegt werden muss. Ein anderes Beispiel ist das Mehrwertausgleichsgesetz, das 2021 in Kraft trat und bei dem die Behörden erst klären mussten, inwiefern und wie es bei Wohnbaugenossenschaften angewendet wird. Dass eine solche Fragestellung, bei der es um Millionen-Beträge geht, nicht innert weniger Wochen gelöst war, erstaunt wohl niemanden.

## Gestaltungsplan im Gemeinderat

Nach unzähligen Anpassungen, immer wieder neuen Überprüfungen durch die zuständigen Verwaltungsstellen und erneuten Anpassungen, konnten BEP und ABZ ihren Gestaltungsplan im Frühling 2023 einreichen. Bis der Stadtrat ihn guthiess, wurde es September 2024. Danach kam er in die vorberatende Kommission des Gemeinderates. Sie beantragt dem Gemeinderat Zustimmung. Einzig die Vertreterin der AL war dagegen. Der Entscheid des Gemeinderates stand bei Redaktionsschluss noch aus. Rolf-Werner Wirtz leitet das Projekt von Seiten BEP. Einen privaten Gestaltungsplan hält er im Prinzip für eine gute Sache, «weil er mehr Ausnutzung ermöglicht und so dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum begegnet werden kann.» Seine Erfahrungen lassen ihn aber zweifeln, ob dieses Instrument in Zürich bei vergleichbaren Projekten künftig noch Anwendung findet und zum Ziel führt.

Es ist eine lange Geschichte, eine nervenzehrende, oft frustrierende und eine kostspielige! Dass die Mehrarbeit das Projekt verteuert, ist das eine. Es

sind aber vor allem die Gesetzesverschärfungen, die jahrelangen Verzögerungen und die in dieser Zeit stark gestiegene Teuerung, die die Kosten in die Höhe treiben. 2015 wurde von einer durchschnittlichen Netto-Miete für eine 3.5-Zimmerwohnung von 1500 Franken ausgegangen, heute wird prognostiziert, dass es rund 1'800 Franken sein werden.

## Fehlende Planungssicherheit bleibt grosse Herausforderung

Im allerbesten Fall kann nach dem Gemeinderatsbeschluss das Baugesuch eingereicht und die Baubewilligung fürs zweite Halbjahr 2026 erwartet werden. Der Bezug der neuen Wohnungen könnte dann in der ersten Hälfte 2030 stattfinden. Daran mag Rolf-Werner Wirtz nicht so recht glauben. Auf dem Weg dahin kann es auf mehreren Ebenen noch zu Rekursen kommen, und über allem schwebt die dunkle Wolke ISOS.

ISOS ist das «Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz». Im März 2024 hat das Bundesgericht dazu ein Urteil gefällt, das zu grossen Verunsicherungen führt. Zahlreiche Wohnungsbauvorhaben sind deswegen blockiert. Die BEP muss damit rechnen, dass auch sie die Auswirkungen zu spüren bekommen wird. Wann, wie und in welchem Ausmass – auch das entzieht sich der Planbarkeit.

# Wachsen mit möglichst kleinem Fussabdruck

In seiner langen Geschichte wurde und wird das Projekt «Ersatzneubau Seebahn» weiterentwickelt, mit einem besonderen Augenmerk auf das Thema Klimaerwärmung.

Die neue Seebahn wird einem Energieverbund von ewz angeschlossen sein und von dort CO<sub>2</sub>-freie Wärme beziehen. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert den Strom. Versiegelte Flächen werden auf ein absolutes Minimum beschränkt. Gemäss dem Prinzip Schwammstadt wird die Umgebung so gestaltet, dass sie auch heftige Regenfälle gut aufnehmen kann, dass sie Wasser speichert – es ist eine Zisterne vorgesehen – und es bei Hitze und Trockenheit wieder abgibt.

## Viel Grün

Die Vorgärten und der Hof werden grosszügig begrünt. Mindestens 12 hochstämmige, mittel- bis grosskronige Laubbäume werden im Hof stehen. Ihr Blätterdach wird rund ein Drittel der Hoffläche überdecken und so wesentlich zur Hitzeminderung beitragen. Der zur KITA gehörende Hofbereich wird mit Hecken aus einheimischen Gehölzen umgeben, und für die Bewohner:innen gibt es Gemeinschaftsgärten. Die Fassade wird begrünt. Rankhilfen sorgen dafür, dass die Kletterpflanzen von Balkon zu Balkon wachsen können und im Sommer Schatten spenden.

## Autoarmes Wohnen

Die Seebahn liegt in einem Gebiet, das mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen ist. Auch die Anbindung an das sogenannte Langsamverkehrsnetz ist sehr gut. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein Mobilitätskonzept eingereicht. Damit wird es möglich, die Zahl der Plätze für motorisierte Fahrzeuge drastisch zu reduzieren. Für Velos stellt die BEP rund 520 Abstellplätze zur Verfügung. Die auf ein Minimum verkleinerte Tiefgarage ist auch ein Pluspunkt für den

begrünten Innenhof, weil so für die Wurzeln der grossen Bäume mehr Platz bleibt.

## Re-Use

Es wurde sorgfältig abgeklärt, ob im Neubau gewisse Teile der bestehenden Siedlung wiederverwendet werden könnten. Hier war das Ergebnis leider ernüchternd. Die Häuser sind eben doch schon sehr alt und bis auf ganz wenige Elemente, die im neuen Gemeinschaftsraum und im Bistro eingesetzt werden können, zeigten sich keine vertretbaren Möglichkeiten.

# Seebahn – Unterhalt in unsicheren Zeiten

Die Siedlung Seebahn ist seit rund 15 Jahren zur Zwischennutzung an das Jugendwohnnetz JUWO untervermietet, weil die BEP dort einen Ersatzneubau plant. Für den Unterhalt der Gebäude ist die BEP weiterhin zuständig. Eine ganz besondere Herausforderung.



Graffiti im Durchgang zum Innenhof

Die Langzeitplanung der BEP garantiert, dass Instandhaltungs- und allfällige Sanierungsmassnahmen vorausschauend geplant werden. Die Investitionen erfolgen mit einem langen Zeithorizont. Da die Seebahn durch einen Neubau ersetzt werden soll, war klar: Es wird gemacht, was nötig ist, damit die Wohnungen bewohnbar bleiben und die Sicherheitsvorschriften eingehalten werden, aber es wird nicht mehr auf längere Frist investiert. Dass das Neubauprojekt über so viele Jahre mit immer wieder neuen Verzögerungen konfrontiert sein wird, damit hat niemand gerechnet. Das Fehlen einer verbindlichen Perspektive ist für eine angemessene Unterhaltsplanung verheerend. Denn jedes Bauteil kommt einmal an sein 'Lebensende'. Man kann es vielleicht noch reparieren, aber irgendwann ist Schluss.

## Fassade, Leitungen, Heizsystem

Die eindringende Feuchtigkeit macht der Fassade der Seebahn zu schaffen. Im Winter 2023/24 fielen Mörtel und kleine Fassadenteile zu Boden. Die brüchigen Stellen konnten behelfsmässig geflickt werden. Die Leitungen sind sehr alt. Die Abwasserleitungen hatten Löcher, so dass in letzter Zeit mehrmals ein paar Meter ersetzt werden mussten. Das Gleiche gilt für die Wasserzuleitungen. Für die Teile bis zum Haus ist die Stadt zuständig, die Reparatur innerhalb des Gebäudes geht jedoch zu 100 Prozent auf das Konto der BEP. Auch mit der Steuerung der Heizung und dem Brenner gab es schon mehrmals Probleme, die jedoch behoben werden konnten. Ein vollständiger Ausstieg der

Öl-Heizung wäre fatal. Sie mit einer Öl- oder allenfalls Gasheizung zu ersetzen, wäre vielleicht mit einer Sonderbewilligung möglich. Diese zu beantragen, wäre sehr aufwändig und der Erfolg nicht garantiert. Abgesehen davon, dass ein solcher Ersatz den Nachhaltigkeitszielen der BEP krass zuwiderlaufen würde. Wahrscheinlicher ist, dass ein neues Heizsystem eingebaut werden müsste, und das wäre mit sehr hohen Kosten verbunden.

## Wie lange noch?

Wasser, Strom, Heizung müssen funktionieren und nicht reparierbare Küchengeräte werden selbstverständlich ersetzt. Dafür sorgt die BEP. Zoran Velickovic, der zuständige Hauswart, kümmert sich auch darum, dass die Häuser einen einigermaßen anständigen Eindruck machen. Zweimal pro Jahr werden die strassenseitigen Graffiti übermalt und eine Entrümpelungsaktion durchgeführt. Aber wenn sich der Neubau weiter verzögert, wird der Punkt kommen, wo entschieden werden muss: Entweder sehr viel Geld à fonds perdu investieren oder die Siedlung wird als nicht mehr bewohnbar deklariert. Beides sind keine wirklich akzeptierbaren Lösungen!

# Das Instrument Gestaltungsplan

BEP und ABZ haben für ihre geplanten Ersatz-Neubauten «Seebahn» bzw. «Kanzlei» gemeinsam den privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» eingereicht. Simon Künzler, BEP-Fachvorstand Bau und Entwicklung, gibt Auskunft.

## In wenigen Worten: Was ist ein Gestaltungsplan?

Simon Künzler: Der Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument, das eine besonders gute Überbauung eines bestimmten Gebietes sicherstellt. Er enthält viele detaillierte Vorgaben und bringt verschiedene Interessen unter einen Hut. Mit einem Gestaltungsplan kann von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden. In diesem Fall muss der Gemeinderat und die kantonale Baudirektion dem Plan zustimmen. Nebst dem öffentlichen, gibt es den privaten Gestaltungsplan. Die Zusammenarbeit zwischen Eigentümerin und Stadt ist dabei sehr eng.

## Warum hat man sich für das Instrument Gestaltungsplan entschieden?

SK: Ich war damals noch nicht bei der BEP. Ein wichtiger Grund war aber sicher, dass man mit einem Gestaltungsplan eine höhere Ausnutzung erzielen und so mehr Wohnraum erstellen kann.

## Was wären die Alternativen gewesen? Oder gab es gar keine?

SK: Jein. Wie gesagt: Man wollte und will eine hohe Ausnutzung, um mehr gemeinnützige Wohnungen anbieten zu können. Das war auch der Grund und die Bedingung für die Entlassung der Siedlung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten. Ohne Gestaltungsplan ist die gewünschte Verdichtung nicht möglich. Eine Sanierung der alten Bausubstanz war keine valable Option. Sie wäre nicht nachhaltig und würde keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen.

## Ist der Gestaltungsplan schuld daran, dass alles so lange dauert?

SK: Der Gestaltungsplan ist ein wichtiger, aber nicht der einzige Grund. Die Ansprüche an Klima- und Umweltaspekte

beim Bauen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Das ist selbstverständlich nichts Schlechtes, aber es fordert alle Beteiligten enorm heraus. Es gibt viel Diskussionsstoff und es müssen Anpassungen erarbeitet werden. Dass dies den Prozess ebenfalls stark verzögert, ist klar.

## War die Zusammenarbeit mit städtischen Stellen wegen dem Gestaltungsplan besonders aufwändig?

SK: Ja, was ich seitens Geschäftsstelle vernommen habe, war der Austausch sehr intensiv – und anspruchsvoll! Dem Team Bau und Entwicklung gebührt einmal mehr ein grosses Dankeschön!

## Ist es das erste Mal, dass die BEP mit einem Gestaltungsplan arbeitet?

SK: Für Limmatfeld-Dietikon und die Manegg gab es auch Gestaltungspläne, aber dafür war nicht die BEP zuständig.

## Wird man aufgrund der Erfahrungen in Zukunft von einem Gestaltungsplan absehen?

SK: Jede neue Entwicklung von Wohnraum erfordert eine sorgfältige Planung, damit sie den Bedürfnissen der Gemeinschaft entspricht und nachhaltig ist. Dahin führen verschiedene Wege. Welcher begangen werden soll, hängt von der gestellten Aufgabe ab. Das Instrument Gestaltungsplan von vornherein auszuklammern, halte ich nicht für zielführend.

## Bei Redaktionsschluss ist noch offen, ob der Gemeinderat den Gestaltungsplan gutheisst. Was ist, wenn er ihn ablehnt?

SK: Wir stünden vor einem riesigen Scherbenhaufen. Der Gestaltungsplan wurde über eine sehr lange Zeit in enger Abstimmung mit den Behörden und Ämtern erarbeitet. Ich kann mir einfach nicht vorstellen, dass der Gemeinderat nun

# Von der «Weiterentwicklung Lettenquartier» zur «Entwicklung Lettenplateau»



Das potenzielle Wachstum der BEP im Zürcher Lettenquartier ist seit einigen Jahren ein Thema. Aktuell wird mit Spannung ein wichtiger Entscheid erwartet. Er ist für das weitere Vorgehen von grosser Tragweite.

Anfangs loteten die drei Eigentümerinnen – die BEP, die Stadt Zürich und die SBB – gemeinsam aus, was mit Blick auf ihre Grundstücke baulich möglich wäre für die «Weiterentwicklung Lettenquartier». Sie initiierten eine sogenannte Testplanung. Dabei ging es nicht um konkrete Baupläne, sondern um übergeordnete Erkenntnisse und um Themen wie Verdichtung, Stadtklima, Grünflächen, Mobilität.

Im Frühling 2023 lag der Bericht zur Testplanung vor. Parallel dazu fanden mehrere Info-Anlässe und drei Mitwirkungsworkshops statt für die BEP-Bewohner:innen und weitere Interessierte aus dem Quartier. Dieser Prozess führte unter anderem zu einem zentralen Entscheid: Die Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 sowie das Gebiet entlang der Gleise mit der Siedlung Letten 8 wurden aus dem Betrachtungsperimeter ausgeschlossen. Nun geht es um die «Entwicklung Lettenplateau», also um den Bereich rund um die Lettenwiese mit den BEP-Siedlungen Letten 5, 6, 7, 9, dem Genossenschaftshaus und dem Kindergarten. Die Testplanung hat auch gezeigt, dass die Nordwest-Seite des Plateaus der ideale Standort ist für die neue Schulanlage, welche die Stadt bauen will. Weil dort heute die BEP-Siedlung Letten 6 steht, müsste es zu einem Landabtausch zwischen Stadt und BEP kommen.

## Machbarkeitsstudien

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung gab die BEP eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, um verschiedene Szenarien prüfen zu lassen. Auch die Ab-

teilung IMMO der Stadt Zürich liess eine Machbarkeitsstudie erstellen. Darauf führten Stadt und BEP die beiden Studien zu einem Synthesepan zusammen. Er ist Ausdruck davon, dass die beiden Akteurinnen sehr interessiert sind, die weiteren Schritte gemeinsam und aufeinander abgestimmt zu gehen mit dem Ziel: Verdichten an den Rändern mit mehr bezahlbaren Wohnungen und einer guten Schulinfrastruktur und in der Mitte einen grossen Freiraum erhalten für Sport und Pausen sowie als Erholungsort für die Quartierbevölkerung.

## Denkmalschutz

Eine Weichenstellung auf diesem Weg steht jetzt an. Die Siedlung Letten 7, das Genossenschaftshaus und der Kindergarten sind im Inventar der schützenswerten Bauten. Damit der Platz frei wird für die neue Schulanlage, braucht es neuen Wohnraum für die dort wohnenden Menschen. Dieser wird idealerweise dort erstellt, wo heute das Genossenschaftshaus und der Kindergarten stehen. Deshalb wird angestrebt, dass sie aus dem Inventar entlassen werden. Anfang März war die Denkmalpflegekommission vor Ort, um sich ein Bild zu machen, und dann eine Empfehlung abzugeben. Den Entscheid zur Inventarentlassung fällt der Stadtrat, voraussichtlich im Frühsommer. Ist er positiv, kann die BEP ihr Wachstumsziel auf dem Lettenplateau weiterverfolgen und die nächsten Schritte gehen in Richtung qualitätsvolle Entwicklung für die nächsten rund 80 Jahre.

Das Lettenplateau, umrandet von den BEP-Siedlungen Letten 5, 6, 7 und 9. In der Mitte die Lettenwiese mit dem Schulprovisorium, dass im Sommer 2024 abgebaut wurde. Im Vordergrund die hellblauen Häuser der Siedlung Letten 8 und Richtung Fluss die gelben Häuser von Wasserwerk 1 und 2.

# 100 Jahre Siedlung Letten 4

Sie ist das Bijou unter den BEP-Siedlungen. 2018 bis 2020 wurde sie nach allen Regeln des Denkmalschutzes aufwändig total saniert und äusserlich in den Originalzustand zurückversetzt.

Architekt der 1925 fertiggestellten Siedlung ist Pietro Giumini (1886 – 1954). Er entwarf – allein oder in Kooperation – zahlreiche genossenschaftliche Wohnsiedlungen, darunter auch die BEP-Siedlungen Industrie 1 und 2, Stüssi, Letten 1, 2, 3 und die Seebahn.

Der Letten 4 ist als offene Hofrandbebauung angelegt. Die 100 Wohnungen verteilen sich auf 13, teilweise zusammengebaute Häuser. Zwei davon sind innenliegende Hofgebäude. Die Hofanlage

ist grosszügig, fast parkähnlich, gestaltet. Auffällig sind die rosafarbenen Fassaden und die Walmdächer. Sie schaffen einen gestalterischen Bezug zum 1918 gebauten Atelierhaus an der Rousseastrasse 59. Dieses gehört der Stadt, beherbergt 13 Ateliers für Kunstschaffende und wird aktuell sanft renoviert.

**Modernisierung in den 50er Jahren**  
1'960'292 Franken – so viel kostete die damals «Kolonie Letten IV» genannte Siedlung gemäss der Festschrift zum

50. Geburtstag der BEP. Der Landpreis betrug 30 Franken pro Quadratmeter. Nebst Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurden auch Vierzimmerwohnungen gebaut, um grossen (!) Familien Platz zu bieten. 1960 lag die Miete für solche Familienwohnungen bei 129 bis 164 Franken.

Für 620'000 Franken wurde die Siedlung 1955/56 modernisiert. Die Ofenheizung wurde durch eine zentrale Ölheizung abgelöst. Auch diejenigen Wohnungen, die bis anhin nur über Gemeinschaftsbäder im Keller verfügten, bekamen nun ein eigenes Badezimmer. Und in den Waschküchen hielten allmählich die «Waschautomaten» Einzug.

## Innen erneuert – aussen (fast) wie damals

Die unter den Auflagen des Denkmalschutzes realisierte grosse Sanierung hatte dann ein ganz anderes Preisschild. Auf 37,5 Mio. Franken beliefen sich die Baukosten (ohne die Velo-Tiefgarage). Davor wurde die Siedlung 1974 letztmals erneuert. Der Instandsetzungsbedarf war entsprechend gross. Nicht nur die Wohnungen, auch die Gebäudehülle, die Infrastruktur und der Aussenraum waren betroffen. Die Bauarbeiten konnten nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden.

Die Mieter:innen mussten also alle umziehen. Dank der frühzeitigen Information liess sich für alle eine Lösung finden. Das Jugendwohnnetz JUWO konnte von einer Zwischennutzung profitieren. Die Auflagen des Denkmalschutzes waren streng. Die Struktur der Wohnungen konnte kaum verändert werden. Der Wohnungsmix blieb weitgehend gleich. Es sind noch immer eher kleine 2.5- bis 4-Zimmerwohnungen. Zusätzliche Balkone waren nicht erlaubt. Aber: Für einen besseren Schallschutz durfte ein Teil der Decken- und Bodenaufbauten neu gemacht werden. In zwei Häusern konnte ein Lift eingebaut und auf einem der Dächer eine Photovoltaik-Anlage installiert werden. Die Siedlung ist ans Fernwärmenetz angeschlossen. In den Kellern sind Waschsalois eingerichtet, für

Velos steht eine Tiefgarage mit 114 Plätzen zur Verfügung.

Der ganze Aussenbereich wurde neu gemacht. Auf dessen Gestaltung wurde viel Wert gelegt. Auch sie orientiert sich an der Situation, wie sie im Letten 4 vor 100 Jahren anzutreffen war.

**Wer mehr über den Letten 4 erfahren möchte: An der Generalversammlung vom 12. Juni stellt sich die Siedlung vor.**



Letten 4 im Jahr 2014, vor der Totalsanierung



Innenhof Letten 4, aufgenommen ca. 1930



Die rosa Fassaden und die Walmdächer mit ihren Biberschwanzziegeln sind charakteristisch für den Letten 4.

# Seit einem halben Jahrhundert im Letten 4 zuhause

Wenn einer über das Leben in der Siedlung Letten 4 Bescheid weiss, dann ist das Urs von Rohr. Seine Erzählungen sprudeln lebhaft. Sein Elan und die Verbundenheit mit dem Ort und den Menschen sind nicht zu überhören.

Im November 1976 mietete Urs, damals im Personalwesen bei der SBB tätig, eine BEP-Wohnung an der Lettenstrasse 16. Kurz nach der Hochzeit zog 1977 auch seine Frau Luzia ein. Sie engagiert sich seit 37 Jahren als Gartenwartin im Letten 4. Zuerst zuständig für eine Parzelle, übernahm sie nach wenigen Jahren mit der Unterstützung von Urs den gesamten Aussenbereich. Dazu gehört: Mehrmals pro Jahr die ganze Anlage von Unkraut befreien, Schnee wegräumen, bei Trockenheit Pflanzen giessen, Laub rechen, Rasen mähen ... Es seien rund 300 Arbeitsstunden, welche die beiden pro Jahr aufwenden. «Die Arbeit macht viel Freude und die Anlage ist sensationell!»

## Sanierung und Umsiedlung

1983 wurde Urs Obmann der BEP-Geschäftsprüfungskommission. Ab 1996 war er massgebend daran beteiligt, die Geschäftsstelle zu professionalisieren. 1998 wurde die Stelle für eine vollamtliche Geschäftsführung geschaffen. 2007 trat Urs aus dem Vorstand zurück, um «einer Fachperson aus dem Baubereich Platz zu machen.» Er erinnert sich: Die bauliche und finanzielle Langzeitplanung habe schon damals das ganze Spektrum an möglichen Veränderungen im Auge gehabt. Für den Letten 4 mit seinem geschlossenen Bereich und dem angebauten städtischen Künstlerhaus sei ein Ersatz-Neubau aber nicht ernsthaft zum Thema geworden. «Die BEP entschied sich nach Verhandlungen mit der Stadt Zürich für eine denkmalgeschützte Totalsanierung im unbewohnten Zustand.»

Die Bewohner:innen wurden im Herbst 2013 informiert. Die Umsiedlung erstreckte sich über mehrere Jahre. In den Treppenhäusern wurden die Wohnungen ausgeschrieben, die in anderen BEP-Siedlungen

frei wurden. Bei deren Vergabe hatten die Bewohnenden aus dem Letten 4 Vorrang. Viele nutzten diese Möglichkeit. Einige Ältere nahmen den Umbau zum Anlass, in eine Altersinstitution umzuziehen. Andere wurden bei Genossenschaften im Quartier fündig oder zogen ganz weg. Urs und Luzia zügelten im Frühjahr 2014 in die BEP-Siedlung Letten 6 – und kümmerten sich weiterhin um die Aussenanlage im Letten 4. «Allmählich leerte sich der Letten 4. Dank der Zwischennutzung durch das Jugendwohnnetz JUWO konnten bis zum Baustart 2018 viele Junge hier wohnen.» Im August 2020 zogen Luzia und Urs zurück in ihre Siedlung, diesmal in eine Wohnung an der Lettenstrasse 24. Damit gehörten sie zur Minderheit. Urs schätzt, dass nur etwa 16 der 100 sanierten Wohnungen von 'Rückkehrenden' bezogen wurden.

## Hofleben einst und heute

Vor der Sanierung gab es im Letten 4 zwei Rasenplätze, auf denen Federball und Boccia gespielt wurde, und zwei Sandkästen. Mit ihren 'Chesseli' trugen die Kinder den Sand ums Haus herum von einem Kasten zum andern, damit die Sandburgen hoch genug wurden. Damals gab es noch Schnee in Zürich. Auf dem Hügel im hinteren Teil des Hofes konnten die Kinder Ski fahren und schlitteln. Speziell für alle war Anfang 90er Jahre die Drogenszene im Bahnhof Letten. «Sie war auch hier spürbar», sagt Urs. «Immer wieder kamen Kinder und zeigten uns, wo sie wieder eine Spritze gefunden hatten.»

Die heutige Aussenanlage ist ganz anders konzipiert. Anfangs wirkte sie etwas fad. Doch nach und nach begannen die Pflanzen zu wachsen und verwandelten den Hof in einen bunten, vielfältigen Garten. «Bei uns blüht fast das ganze Jahr



Aus der Vogelperspektive ist die Photovoltaik-Anlage sichtbar. In der oberen Bildmitte hinter den Bäumen versteckt sich das Atelierhaus, angebaut an das BEP-Haus am Spielweg 3.

über immer irgendwo etwas», freut sich Urs. «Natürlich gibt es Sachen, die nicht perfekt sind. Die zu kleinen Sonnensegel beim Sandkasten zum Beispiel oder der fehlende Platz für Kinderwagen. Doch der Hof ist super und wird rege genutzt. Familien mit und ohne Kinder treffen sich hier; zum gemeinsamen Essen, Spielen oder Geburtstagfeiern.» Wer keinen Balkon hat, profitiert im Sommer gerne vom grosszügigen Platz. Einige Bewohner:innen bepflanzen die Hochbeete und pflegen sie liebevoll. «Viele freuen sich sehr über den

**«Kinder sind eine gute Brücke, um Bewohner:innen zusammenzubringen.»**

tollen Aussenbereich und nutzen ihn auch, bei anderen bleibt es bei der Freude.»

## Investieren in die Gemeinschaft

Das aktive Siedlungsleben verdankt der Letten 4 zu einem grossen Teil dem Engagement von Luzia und Urs von Rohr. Im Dezember organisieren sie zum Beispiel seit den 90er Jahren eine Feuerzangenbowle. Manchmal kommen bis zu 80 Personen, auch aus anderen BEP-Siedlungen. Den Weihnachtsbaum schmücken die von Rohrs seit vielen Jahren mit Schmuck, den die Kinder der Siedlung basteln. Und – darüber freut sich Urs ganz besonders – sie bauen gemeinsam mit Kindern und ihren Eltern Behausungen für die Igel im Quartier. Mit einigem Erfolg, wie eine städtische Igelerhebung kürzlich gezeigt hat. Die Ideen für solche Aktivitäten kommen nicht immer von Urs. Aber er ist der, der sie aufgreift und dann auch dranbleibt. Die Neuorganisation für den Treff Letten 4 ist ein aktuelles Beispiel dafür.

Woher kommt die Energie für all diese ehrenamtlichen Einsätze? Eine wichtige Quelle ist die Freude, zu sehen, dass andere sich freuen. «Die Dankbarkeit, die ich wahrnehme, motiviert mich», sagt Urs. Und: «Es kommt viel zurück!»

## Infos aus der Geschäftsstelle

### Nico Linggi, Bereichsleiter Bewirtschaftung

Seit Anfang Jahr leitet Nico Linggi den Bereich Bewirtschaftung. In dieser Funktion ist er auch Mitglied der Geschäftsleitung. Nach einer Erstausbildung in der Haustechnikplanung hat er verschiedene Aus- und Weiterbildungen absolviert, zuletzt erwarb er den «Master of Advanced Studies ZFH in Real Estate Management».

Mit Genossenschaften ist Nico Linggi bestens vertraut. Er wohnt mit seiner Familie selber in einer Zürcher Wohnbaugenossenschaft. Er kennt deshalb die Bewohner-Perspektive aus eigener Erfahrung und weiss, dass sie sich nicht immer mit der Sicht der Geschäftsstelle deckt – gerade bei Themen der Bewirtschaftung. Bevor Nico zur BEP kam, war er während mehr als sechs Jahren bei der ABZ tätig als Leiter «Gebäude und Umgebung» und Geschäftsleitungsmitglied. Diese beruflichen Erfahrungen, sein Know-how und der Bezug zum genossenschaftlichen Umfeld machten Nico zum idealen Kandidaten für die BEP. Kommt dazu, dass er eine gesunde Energie ausstrahlt, unvoreingenommen auf andere zugeht und mit dem Leben nicht zu hadern scheint.

Nico befasst sich gerne mit politischen Themen und gesellschaftsrelevanten Fragen. Aber auch weniger Komplexes kann ihn in den Bann ziehen, ein packend geschriebener Krimi zum Beispiel. Zeit draussen verbringen zu können, ist ihm wichtig, sei es in den Bergen oder im Garten, beim Biken oder Joggen.

### «Ich freue mich auf den Austausch mit Bewohner:innen.»

«Es war ein schönes Ankommen bei der BEP», sagt Nico Linggi. «Ich wurde sehr gut aufgenommen.» Dass die technische und kaufmännische Bewirtschaftung hier in einem Bereich zusammengefasst sind, sieht er als einen grossen Vorteil. «Es ergeben sich Synergien in der alltäglichen Arbeit und die Betreuung der Siedlungen lässt sich besser managen.» Die Liegenschaften der BEP sind sehr verschieden punkto Lage, Grösse, Alter, sozialer Durchmischung der



Nico Linggi, Bereichsleiter Bewirtschaftung

Bewohner:innen. «Eine Herausforderung, klar», sagt Nico. «Aber genau das macht die Arbeit auch spannend! Die Vielfalt gefällt mir und ich freue mich, wenn es gelingt zwischen verschiedenen Sichtweisen und vermeintlichen Gräben eine Brücke zu schlagen.»

#### kurz & bündig

Zug oder Flugzeug? **Zug**  
 Distel oder Tulpe? **Distel**  
 Koch oder Kellner? **Koch**  
 Jazz oder Techno? **Techno**  
 Gravel oder Fixie? **Gravel**  
 Highsmith oder Mankell? **Mankell**  
 Kino oder streamen? **streamen**  
 Karibik oder Klöntalersee? **Klöntalersee**

# Siedlung «Bändli»: Baurechtsvertrag, Gebietsaufwertung

In den Verhandlungen mit der SBB bezüglich Verlängerung des Baurechtsvertrags wurden noch keine harten Facts geschaffen. Der nächste Kontakt findet voraussichtlich im Mai statt. Der Bereich Bau und Entwicklung hat die Zeit genutzt und eine Zustandsanalyse erstellen lassen. Aus ihr lässt sich folgern, dass ein vollständiger Ersatz-Neubau nicht angezeigt ist. In einem weiteren Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben mit dem Fokus «Entwicklung aus dem Bestand». Was sich bis jetzt abzeichnet: Es wird komplex. Es geht um viele Themen, die hier reinspielen und geklärt werden müssen, von A wie «altrechtliche Bauten» über I wie «Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz» bis zu U wie «Umweltbilanz».

Das Gebiet bei der Siedlung Bändli wird sich in den kommenden Jahren verändern und aufgewertet werden. Die Eigentümerin der zwischen Bändli und Autobahn liegenden, wenig ansehnlichen Gewerbegebäude möchte diese erneuern bzw. erweitern. Das Bundesamt für Strassen ASTRA realisiert ein grösseres Projekt mit dem Ziel «mehr Lebensqualität im Quartier Grünau». Die Autobahn wird neu gestaltet. Die Fahrspuren werden schmaler und in der Mitte gibt es einen 3,5 Meter breiten grünen Streifen mit Bäumen. Weil die Autos langsamer fahren müssen, wird die Lärmbelastung verringert. Zusätzlich wird eine 4,5 Meter hohe und 850 Meter lange Lärmschutzwand das Quartier Grünau vor Strassengeräuschen schützen.



**Auf der Website des ASTRA  
sind weiterführende Informationen  
zu finden.**



# Aus dem Vorstand

## «Vorkaufsrecht-Initiative» – Fragen an die BEP-Präsidentin

Vor zwei Jahren reichte der Regionalverband Zürich der «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» die kantonale Initiative ein für mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich, auch «Vorkaufsrecht-Initiative» genannt. Der BEP-Vorstand unterstützt die Initiative.

*In den Statuten steht, dass die BEP eine «politisch unabhängige» Genossenschaft ist. Und trotzdem unterstützt der Vorstand diese Initiative?*

Claudia Vontobel: Der Passus meint, dass wir unabhängig sind von politischen Parteien. Sich für die Initiative zu engagieren, steht nicht im Widerspruch zu den BEP-Statuten. Im Gegenteil! Ein in den Statuten festgehaltener Zweck der BEP ist es, preiswerten Wohnraum zu schaffen, und in unserer Strategie 2030 steht dieses Thema an erster Stelle. Die Initiative verfolgt das gleiche Ziel. Die Einführung eines Vorkaufsrechts für Gemeinden hilft, ihm näherzukommen und Bauland langfristig der Spekulation zu entziehen.

*Die Initiative will, dass Gemeinden ein Vorkaufsrecht einführen können. Ob sie das dann tun, ist ungewiss. Und genauso ungewiss ist, ob sie ein Vorkaufsrecht auch nutzen würden. Ist das nicht etwas viel Ungewissheit?*

CV: Trotz Ungewissheiten ist die Initiative unterstützungswert. Es gibt momentan keine besseren Alternativen. Klar kann es sein, dass nicht alle Gemeinden, das Vorkaufsrecht einführen. Aber es wäre ein grosser Fortschritt, dass sie es könnten, wenn sie wollten. Eine Umfrage des Städteverbands hat ergeben, dass viele Städte die Möglichkeit nutzen würden. Wichtig ist, dass die Gemeinden durch die Einführung eines Vorkaufsrechts überhaupt vom Verkauf erfahren, und dann können sie entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht nutzen werden.

*Was bringt es Genossenschaften wie der BEP, wenn die Gemeinde ein Vorkaufsrecht hat?*

CV: Gemeinden können das Land kaufen, selber darauf gemeinnützige Wohnungen bauen oder es im Baurecht an Genossenschaften weitergeben. Dies könnte für die BEP bedeuten, dass sie zu Bauland käme, ohne dass es vorher ein durch Spekulation getriebenes Verfahren geben würde. Übrigens: Die Gemeinden haben kein Vorkaufsrecht, wenn eine Genossenschaft wie die BEP als Käuferin auftritt. Das heisst: Die Gemeinde kann den Genossenschaften kein Bauland ‘wegschnappen’.

*Wärs nicht sinnvoll, die BEP würde einfach mehr bezahlbare Wohnungen bauen, statt auf das Ergebnis dieses langwierigen politischen Prozesses zu setzen?*

CV: Das eine tun und das andere nicht lassen. Die BEP versucht auch ohne die

Vorkaufsrecht-Initiative mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. In der Stadt ist dies leider sehr schwierig. Es gibt praktisch kein Bauland mehr, der Prozess für Ersatz-Neubauten dauert – das Beispiel «Seebahn» zeigt es – viele Jahre und Aufstocken oder Verdichten kommt aus verschiedenen Gründen oft nicht in Frage.

*Hat die Initiative überhaupt Chancen, angenommen zu werden?*

CV: Im Kanton Zürich wurde schon länger nicht mehr über wohnungspolitische Themen abgestimmt. Bei kommunalen Vorlagen sah man, dass ein staatliches Engagement erwünscht ist. Das Thema «bezahlbare Wohnungen» ist für alle Menschen wichtig, und mit Hilfe der zahlreichen Genossenschaftler:innen in Stadt und Kanton Zürich kann es gelingen, dass die Initiative angenommen wird.

Der Regierungsrat lehnt die politisch breit abgestützte Initiative ab. Als Gegenvorschlag will er den Rahmenkredit der Wohnbauförderung aufstocken. Damit anerkennt er, dass es zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt. Aber das Problem wird nicht gelöst. Denn was den Gemeinden fehlt, ist der Handlungsspielraum. Mit der Vorkaufsrecht-Initiative würden sie ihn bekommen. Stehen Grundstücke oder Liegenschaften zum Verkauf, könnten die Gemeinden jeweils entscheiden, ob sie diese anstelle von profit-orientierten Käufer:innen erwerben wollen, um so den Boden langfristig der Spekulation zu entziehen. **Wichtig:** Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn es sich beim potenziellen Käufer um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt.

Bei Redaktionsschluss ist das Geschäft noch immer in der kantonsrätlichen Kommission hängig. Wann der Kantonsrat darüber befindet, ist offen.

## Mitwirkung – Informationsveranstaltung

Am 11. März erfolgte ein weiterer Schritt, um Mitwirkung in der BEP breiter zu etablieren und zu festigen. An einer Vorabend-Veranstaltung präsentierte die Arbeitsgruppe «Mitwirkung» die in mehreren Etappen erarbeiteten Handlungsempfehlungen.

Diese Handlungsempfehlungen formulieren Vorschläge für einen stärkeren Einbezug der Genossenschaftler:innen – oder dort, wo es um Aspekte des Wohnens und des Zusammenlebens geht: für mehr Mitsprache der betroffenen Bewohner:innen. So sollen sie zum Beispiel bei Sanierungen ihre Ideen frühzeitig einbringen, beim Überarbeiten des Vermietungsreglements mitreden oder Gefässe für nachhaltiges Verhalten mitentwickeln können.

Die Empfehlungen basieren auf den Wünschen und Ideen, welche die Workshop-Teilnehmer:innen im November 2024

zur Sprache brachten. Es galt, sie auch in Bezug zu setzen zu den Ergebnissen aus dem vorangegangenen Workshop mit Vertreter:innen von Vorstand und Geschäftsstelle. Keine leichte Aufgabe für die vier von der AG «Mitwirkung», Kira Purtschert, Barbara Emmenegger, Beata Hochstrasser und Lukas Damann. Unterstützt wurden sie von über zehn engagierten Teilnehmenden des November-Workshops. Die AG hat offensichtlich einen ‘guten Job’ gemacht. Das zeigten die Reaktionen an der Infoveranstaltung vom 11. März. Im Publikum waren viele, die auch beim Workshop im November mitgemacht hatten. Sie bestätigten, dass ihre Beiträge und Ansichten in den Handlungsempfehlungen angemessen aufgenommen wurden.

Nun sind die Handlungsempfehlungen beim Vorstand. Er nimmt sich die Zeit, sie sorgfältig zu prüfen und zu diskutieren und wird anschliessend darüber befinden.

## Neues Vermietungsreglement – mit Mitwirkung

Es liegt in der Kompetenz des Vorstands, ein Vermietungsreglement zu erlassen. Das aktuell geltende Reglement ist 6-jährig. Es wird nicht von allen Mitgliedern verstanden und ist nicht in jeder Hinsicht präzise formuliert. Immer mal wieder taucht die Frage auf, wie ein Passus genau ausgelegt werden soll. Der Vorstand hat deshalb entschieden, das Reglement einer sorgfältigen Überarbeitung zu unterziehen.

Das Vermietungsreglement ist Bestandteil des Mietvertrags. Es hält das Vorgehen und die Kriterien fest, gemäss denen die BEP ihre Wohnungen und anderen Räume vermietet. Für das Projekt Reglement-Überarbeitung hat der Vorstand eine Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsleitung. Der Bereich Bewirtschaftung, der Tag für Tag mit der Umsetzung des Reglements zu tun hat, wird einen ersten Überarbeitungsvorschlag ausarbeiten. Nachdem GL, AG und Vorstand sich dazu geäussert haben, gibt es einen Mitwirkungsprozess für die Genossenschaftler:innen. Er wird voraussichtlich im Verlauf des Sommers starten. Das konkrete Vorgehen und welche Formen zum Zug kommen sollen, klärt die AG in diesen Tagen.



# BEP-Power



**Rebecca Bretscher Hirschi** und **Barbara Lehmann** wohnen in der Siedlung Stüssi bzw. Waid. Gemeinsam leiten sie seit 2022 die Kommission Kultur & Soziales KuSo. Rebecca ist ausserdem auch Vorsitzende der Siedlungskommission Stüssi. Als KuSo-Leiterinnen sorgen die beiden für eine gute Vernetzung der BEP-Siedlungskommissionen und fördern die Vernetzung unter den Genossenschaftsmitgliedern. Rebecca und Barbara möchten etwas bewegen in der Genossenschaft. Darum engagieren sie sich.