

B  
E

episode

2 | 2024

P



# bauen & unterhalten

---

## **Langzeitplanung Bau**

Ein Blick auf die kommenden Jahre

## **Gebäude unterhalten**

Ein Job mit vielfältigen Aufgaben

## **Hauswarte im Bild**

Eine Galerie mit den sieben Profis

## **Grünflächen pflegen**

Ein Engagement für Biodiversität

---

<b>Editorial</b>	<b>4</b>
<b>Langzeitplanung Bau</b>	<b>6</b>
<b>Die BEP-Hauswarte</b>	<b>10</b>
<b>Unterwegs für den Unterhalt</b>	<b>12</b>
<b>Gartenpflege</b>	<b>14</b>
<b>Von der BEP nach Afrika</b>	<b>15</b>
<b>Infos aus der Geschäftsstelle</b>	<b>17</b>
<b>Aus dem Vorstand</b>	<b>20</b>
<b>BEP-Power</b>	<b>24</b>

**Impressum**

Herausgeberin: BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals

Redaktion: Eva Eidenbenz

Gestaltung: Giger Grafik, giger-grafik.ch

Fotos: Tom Kawara, tomkawara.com (S. 4, 5, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24);

Reto Schlatter, retoschlatter.ch (S. 8, 9); Gerry Amstutz, gerryamstutz.com (S.20);

iStockphoto (Titelseite)

Druck: Vögeli AG

Papier: Pureprint naturweiss



# Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter



hoffen, dass die BEP bald mehr preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Mit 1802 Wohnungen gehört die BEP zu den grossen Baugenossenschaften im Raum Zürich. Von unseren über 3300 Mitgliedern gibt es dennoch einige, welche auf eine bezahlbare Wohnung in der BEP warten.

Jeweils im September ziehen sich die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung für zwei Tage zurück, um wichtige Themen intensiv diskutieren zu können. Dieses Jahr werden wir uns vor allem mit der Weiterentwicklung der BEP-Strategie befassen. Ein Entwurf ist bereits erarbeitet. Wir möchten Sie noch in diesem Jahr umfassender informieren und Anfang 2025 dann mit Ihnen in den Dialog treten über die strategischen Zielsetzungen.

## Zum Mitwirken motivieren

Mit dieser BEP-episode erhalten die Bewohner:innen auch die Einladung für den Workshop «Mitwirkung» vom 2. November. Wir hoffen, dass viele teilnehmen werden, damit wir Ihre Gedanken zum Thema kennenlernen und miteinbeziehen können. Ich ermuntere Sie – und ganz besonders auch die jungen Menschen, welche in der BEP wohnen –, am 2. November mit dabei zu sein und andere ebenfalls dafür zu motivieren.

Eine weitere Beilage verweist auf eine kleine Umfrage zur BEP-Website. Auch sie ist eine Möglichkeit, mitzuwirken.

Mit herzlichem Dank für Ihr Vertrauen und genossenschaftlichen Grüssen

Claudia Vontobel  
Präsidentin

Bauen und Liegenschaften unterhalten sind Kernaufgaben einer Baugenossenschaft. Die vorliegende BEP-episode widmet sich diesen Themen. Die hier auf den ersten Seiten publizierte tabellarische Übersicht zeigt, wie die Langzeitplanung für bauliche Massnahmen aktuell aussieht. Die Weiterentwicklung Lettenquartier ist selbstverständlich ein Thema, aber auch konkretere Vorhaben wie die bevorstehenden Sanierungsarbeiten für die Siedlungen Wasserwerk 1 und 2.

Was wären wir Bewohner:innen ohne unser Facility Management? Die BEP-Hauswarte erhalten in dieser BEP-episode eine 'kleine Bühne', werden mit Fotos vorgestellt und geben einen Einblick in ihr vielfältiges Aufgabengebiet.

Der Vorstand freut sich sehr, dass die Generalversammlung am 20. Juni unsere überarbeiteten Statuten mit grosser Mehrheit angenommen hat. Mit der an den Vorstand übertragenen Kompetenz, Liegenschaften und Grundstücke zu erwerben, können wir nun schneller auf Angebote reagieren. Wir



# Langzeitplanung Bau

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Instandstellung in bewohntem Zustand</b>									
Industrie 3	Projektiert	Umsetzung							
Industrie 3 Umgebung		Mitwirkung		Umsetzung					
Industrie 4, 1. Etappe	Projektiert	Mitwirkung, Projektiert	Kreditantrag	Projektiert	Umsetzung				
Wasserwerk	Projektiert		Kreditantrag	Umsetzung 1. Etappe	Umsetzung 2. Etappe				
Wasserwerk Umgebung			Mitwirkung	Umsetzung	Umsetzung				
Oerlikon		Strategie		Mitwirkung	Projektiert	Kreditantrag	Umsetzung	Umgebung	
<b>Ersatz-Neubau</b>									
Seebahn	Projektiert		Rückbau und Neubau		Mitwirkung und Umsetzung Umgebung				
<b>Ausmass baulicher Massnahmen offen</b>									
Winterthur-Neumühle		Strategie	Mitwirkung	Projektiert	Kreditantrag	Umsetzung			
Bändli		Strategie	Massnahmen je nach Ergebnis der Baurechtsverhandlungen						
Industrie 4, 2. Etappe								Umsetzung	
<b>Weiterentwicklung Lettenquartier</b>									
(Letten 5-9, Chalet, Haus Geschäftsstelle)	Projektentwicklung inklusiv weiterer Mitwirkungsphasen in Arbeit								

## laufender Unterhalt, kein Bauprojekt vor 2035

	Baujahr	Instandstellung Küche/ Bad	Instandstellung Hülle	Instandstellung Umgebung
Effretikon	1966	1992 und 2023	1992	1992
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

	Baujahr	Instandstellung Küche/ Bad	Instandstellung Hülle	Instandstellung Umgebung
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

Wer die Übersicht zur Langzeitplanung Bau mit der letztjährigen vergleicht, stellt schnell fest, dass sich einiges verschoben hat. Unerwartet ist das nicht, denn: Bauen ist ein langwieriger und komplexer Prozess mit zahlreichen Unwägbarkeiten. Er verlangt von den Projektleiter:innen viel Flexibilität, Durchhaltewille und die Fähigkeit, ihre Planung laufend zu justieren. Das gilt für die ganz grossen Projekte wie der Neubau der «Seebahn», aber auch für kleinere Vorhaben wie der Einbau von neuen Küchen oder Badezimmern.



Die Siedlung Seebahn ist zur Zwischennutzung ans Jugendwohnnetz vermietet.

## Seebahn

Die Arbeiten für den Ersatz dieser 1930 gebauten BEP-Siedlung haben vor mehr als einem Vierteljahrhundert begonnen. Architekturwettbewerb, Inventarentlassung, Rekurs Heimatschutz, Lärmschutzvorschriften, Netto-Null, Gestaltungsplan, Ämtervernehmlassungen, Mobilitätskonzept, städtebaulicher Vertrag, Mehrwertausgleich... Das sind nur ein paar wenige Stichworte, die den Weg dieses Bauprojektes säumen. Bei Redaktionsschluss stand einmal mehr fest: Auch die kommenden Meilensteine werden sich nochmals verschieben. Der Stadtratsbeschluss zum Gestaltungsplan erfolgte wider Erwarten doch nicht vor der Sommerpause, somit wird die Beratung in der gemeinderätlichen Kommission später beginnen, der Beschluss des Gemeinderates und die Genehmigung durch den Kanton kaum noch in diesem Jahr vor-

liegen, und der Gestaltungsplan wird wohl erst Mitte 2025 in Kraft treten. Nach Absprache mit der Stadt kann eine vorgezogene Baueingabe einige Monate früher erfolgen. Im Idealfall könnte somit 2026 mit dem Rückbau begonnen werden.

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

## Wasserwerk 1 und 2

Die während dem zweiten Weltkrieg (Wasserwerk 1) bzw. kurz danach (Wasserwerk 2) gebauten Siedlungen werden Instand gesetzt, so dass der Bewirtschaftungsunterhalt für die kommenden Jahre gering gehalten werden kann. Im Fokus stehen die Küchen- und Badsanierungen. Die Umsetzung erfolgt in zwei Etappen und im bewohnten Zustand. Eine besondere Herausforderung ist: Die beiden Siedlungen sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Unter Denkmalschutz stehen sie jedoch nicht. Damit eine solche, von Seiten BEP auf keinen Fall gewollte Unterschutzstellung im Zug der baulichen Massnahmen nicht Thema wird, braucht es eine gut überlegte und vorsichtige Herangehensweise. Der Kreditantrag wird voraussichtlich 2026 der Generalversammlung vorgelegt. Für die Gestaltung des Aussenraums ist ein Mitwirkungsverfahren vorgesehen. Dessen Rahmenbedingungen müssen noch definiert werden. Am 12. November findet für die Bewohner:innen eine Info-Veranstaltung statt, an der das Sanierungskonzept und die weiteren Schritte erläutert werden.

## Weiterentwicklung Lettenquartier

Der Bereich Bau & Entwicklung hat im Frühjahr eine Machbarkeitsstudie in Auftrag ge-

geben. Sie setzt bei den Erkenntnissen aus der Testplanung an und prüft Varianten. Die Studie bildet die Grundlage für den Entscheid, welche weiteren Schritte eingeleitet werden. Auch die Stadt Zürich lässt eine Machbarkeitsstudie erstellen. Diese befasst sich mit dem Thema Schulhaus. Für 2025 plant die BEP eine zweite Mitwirkungsphase. Genossenschaftler:innen, Quartierbevölkerung und weitere Interessierte werden wiederum Gelegenheit haben, sich einzubringen und gemeinsam Antworten zu formulieren auf die Frage, was das Lettenquartier heute ausmacht und wodurch es sich in Zukunft auszeichnen soll.

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

## Industrie 4

Die Instandsetzung der bald 60-jährigen Siedlung Industrie 4 wird auf drei Etappen



Die Siedlung Industrie 4 mit der roten Stele des Künstlers Gottfried Honegger

verteilt. In einem ersten Schritt geht es um den hindernisfreien Zugang, den Brandschutz, die Dachterrasse und Fassadenbegrünung sowie allenfalls um eine Photovoltaik-Anlage. Gemäss Planung gibt es 2025 eine weiterführende Information für die Bewohner:innen. Während bei dieser ersten Etappe klar ist, dass sie im bewohnten Zustand umgesetzt wird, ist in dieser Hinsicht für die Etappe zwei noch nichts entschieden. Denn es ist noch nicht im Detail abschätzbar, wie tiefgreifend die baulichen Massnahmen ausfallen werden, um die für 2031/2032 vorgesehenen

Küchen- und Badsanierungen umzusetzen. Die dritte Etappe betrifft die Fassade und wird nicht vor 2035 realisiert.

## Bändli

Die Verhandlungen mit der SBB über einen neuen Baurechtsvertrag erweisen sich als sehr anspruchsvoll. Die BEP-episode hat schon mehrmals darüber berichtet. Als Reaktion darauf hat der BEP-Vorstand und der Bereich Bau & Entwicklung eine Projekt-Baukommission (P-BaKo) «Bändli» gegründet. Diese P-BaKo erarbeitet Strategien, wie die heutige Bausubstanz der Siedlung Bändli weiterentwickelt werden kann (Sanierung, Erweiterung, Teilersatz oder Ersatzneubau). Machbarkeitsstudien sollen aufzeigen, was sich auf diesem Grundstück unter Berücksichtigung von sozialen, ökologischen, ökonomischen und zeitlichen Kriterien überhaupt realisieren liesse.

Anfang 2025 sollen die Ergebnisse vorliegen. Danach werden die Verhandlungen mit der SBB auf dieser konkreteren Ebene fortgeführt. Das Ziel für 2025 lautet: Die BEP-Strategie für die Weiterentwicklung der Siedlung und das Vertragsverhältnis mit der SBB ist geklärt, damit alle Beteiligten und Betroffenen Rechtssicherheit haben und je nach Verhandlungsergebnis entsprechende Massnahmen treffen können.



Siedlung Bändli

# Die Hauswarte der BEP



## René Beck

ist für die beiden Siedlungen in Dietikon und für die in Urdorf zuständig, hat unter anderem auch die Funktion des BeSiBe (Bereichssicherheitsbeauftragter) inne, wohnt in einer BEP-Siedlung und könnte ganze Bücher schreiben über seine Erlebnisse als BEP-Hauswart im Pikettdienst.

## Vanja Kos

ist der jüngste der BEP-Hauswarte, sein Einsatzgebiet konzentriert sich rings um die BEP-Geschäftsstelle mit Kindergarten, Letten 6, 8 und 9 sowie dem einzigen Einfamilienhaus der BEP, dem 1886 erbauten Chalet.



## Milos Ivanovic

betreut die Siedlungen Bändli, Waid und Stüssi, ist ebenfalls BeSiBe sowie Stellvertreter Elektrokontrolle, schätzt die Teamarbeit und dass er in seinem Arbeitsalltag viel direkten Kontakt mit Menschen hat.



## Thomas Sulzer

ist zuständig für die Siedlungen Industrie 1 bis 4 und bereits seit 13 Jahren für die BEP tätig. Als ausgebildeter Gärtner ist er auch für den übergeordneten Gartenunterhalt zuständig und koordiniert diese Arbeiten mit der externen Gartenbau-firma.



## Ilir Xhemaili

kümmert sich als Hauswart um die Siedlungen Letten 1, 2, 3, 4, 5 und 7, hat die Bewilligung zum Ausführen von Elektroarbeiten und ist der SiBe (Sicherheitsbeauftragter) für die gesamte BEP-Geschäftsstelle.

## Zoran Velickovic

ist der Dienstälteste, wohnt im Letten 8 und verfügt über die Bewilligung für Elektroarbeiten gemäss Art. 15 NIV. In seinen Zuständigkeitsbereich gehören die Siedlungen Manegg, Oberglatt und die an das Jugendwohnnetz weitervermietete Seebahn.



## Jürg Züblin

hat rund 30 Jahre selber in der Siedlung Winterthur-Neumühle gewohnt und war dort schon viele Jahre Hauswart bevor die BEP die Siedlung übernahm. Nebst Winterthur gehören die Siedlungen in Effretikon, Wallisellen und Oerlikon in seine Zuständigkeit.



# Unterwegs für den Unterhalt

Organisieren, koordinieren, reparieren, kontrollieren: So lässt sich die Arbeit der sieben BEP-Hauswarte salopp zusammenfassen. Sie sorgen Tag für Tag dafür, dass die Gebäude im Schuss sind und bleiben.

Wie sieht er denn aus, der normale Tag eines BEP-Hauswarts? Milos Ivanovic und Ilir Xhemali sind sich sofort einig: Einen normalen Arbeitsalltag, das gibt es für sie nicht. Normal sei höchstens, dass jeder Tag anders ist. Und genau das sei der Grund, weshalb sie ihren Job bei der BEP gerne machen. Er sei abwechslungsreich, verlange Flexibilität und die Bereitschaft, nach Lösungen zu suchen. Auch der häufige Kontakt zu den Menschen, zu 'ihren' Bewohner:innen ist ein Aspekt, der den beiden an ihrer Arbeit gut gefällt. Klar gebe es gelegentlich auch Unstimmigkeiten. Zum Beispiel wenn Mieter:innen unsorgfältig mit dem Bestand umgehen und partout nicht einsehen wollen, dass sie für gewisse Schäden aufkommen müssen.

Die Hauswarte können ihren Tag zu einem grossen Teil selbständig gestalten. Meistens starten sie am Morgen mit einem Blick in den Computer und checken, ob Reparaturmeldungen eingegangen sind. Ein weiterer Fixpunkt für diejenigen, die in der Nähe sind, ist der gemeinsame Znüni im Genossenschaftshaus. Wie sie ihre Termine mit Mieterinnen oder Handwerkern organisieren, zu welcher Uhrzeit sie ihre wöchentlichen Siedlungsrundgänge oder andere vorgeschriebene Kontrollen machen wie z. B. die Überprüfung der Spielplätze, entscheiden die Hauswarte selbst.

## Wo gewohnt wird, geht auch mal was kaputt

Kleinere Reparaturen machen die Hauswarte selber, zum Beispiel einen Wasserhahn ersetzen oder neue Steckdosen montieren – sofern sie die für solche Elektroarbeiten nötige Bewilligung haben. Bei älteren Mieter:innen übernehmen sie es auch mal, eine kaputte Lampe auszu-

wechseln, obwohl 'Schäden' dieser Art von den Mieter:innen selber behoben werden müssten. Geht es um grössere Reparaturen, etwa um defekte Elektrogeräte wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine, geht ein Auftrag an die entsprechende Firma. Deren Arbeit und Rechnung zu kontrollieren, ist dann wieder Aufgabe der Hauswarte.

Für Maler- und andere Handwerksarbeiten, für die Reinigung und die professionelle Gartenpflege werden externe Fachleute beauftragt. Kontaktaufnahme, Koordination und Kontrolle ist Sache der Hauswarte. «Es ist ein guter Mix von administrativen Arbeiten im Büro und draussen sein in den Siedlungen», sagt Milos Ivanovic. Dazu kommen diverse Meetings und Besprechungen im Team der Hauswarte und mit Arbeitskolleg:innen aus den anderen Bereichen der Geschäftsstelle.

## Wohnungswechsel

Wohnungsabnahmen führen immer die Hauswarte durch. Manchmal flammt die Diskussion auf über normale und übermässige Abnutzung. Für solche Fälle hat Ilir Xhemali das Mietrecht-Büchlein mit den Lebensdauertabellen zur Hand. Beim Auszug von Mieter:innen, die während Jahrzehnten in der Wohnung lebten ohne dass diese renoviert wurde, ist klar, dass die Kosten für die Instandsetzung von der BEP übernommen werden. «Bei neueren Wohnungen gibt's mehr Diskussionen, bei älteren mehr Arbeit für uns», meint Ilir lachend. Denn wenn Wände gestrichen, Böden aufgefrischt oder Elektrogeräte ersetzt werden müssen, ist es der Job des Hauswarts, dies zu organisieren, so dass die Wohnung möglichst schnell von den neuen Mieter:innen bezogen werden kann.

## Hausordnung und entrümpeln

Keine angenehme, aber eine wichtige Aufgabe der Hauswarte ist die Kontrolle und Durchsetzung der Hausordnung. Werden die Brandschutzregeln verletzt? Stapeln sich private Gegenstände in den öffentlichen Räumen? Sind Balkone so bestückt, dass eine Gefahr für Passant:innen besteht? Fahren Fahrzeuge zu schnell oder stehen Autos im Parkverbot? Wird Abfall unsachgemäss oder gar nicht entsorgt? Bei ihren Siedlungsrundgängen achten die Hauswarte auf solche Aspekte oder sie werden von Bewohner:innen darauf hingewiesen. Um Ordnung zu schaffen, organisieren sie regelmässig Entrümpelungsaktionen, bestellen eine grosse Mulde und fordern zum Entsorgen auf. Nützen weder ein solches – für die Mieter:innen kostenloses – Angebot noch mehrmalige Infoschreiben noch direkte Gespräche begleitet vom Bereich Soziales, greifen die Hauswarte durch und entfernen Ramsch und Ungenutztes aus den allgemein zugänglichen Räumen.

## Bezug zu Bewohner:innen

Die grosse Mehrheit der Bewohner:innen verhält sich absolut korrekt, ist freundlich, hilfsbereit und verständnisvoll. Ilir und Milos ist es sehr wichtig, dies hervorzuheben. Sie kennen viele, aber verständlicherweise nicht alle Bewohner:innen ihrer Siedlungen. Es ergebe sich hie und da ein Gespräch, das über Hauswahrungsthemen hinausgeht, sagen die beiden. Und wenn sie nicht unter Zeitdruck stehen, freuen sie sich darüber. Weniger erfreulich sind Mieter:innen mit einer unangemessenen Anspruchshaltung, solche, die Forderungen an die Hauswarte stellen, welche diese nicht erfüllen können oder dürfen. Sporadisch komme es auch vor, dass Mieter:innen die Gegenwart des Haus-

## Gut zu wissen: Melden von Schäden & Notfälle

Für Reparaturmeldungen steht das online-Formular auf der BEP-Website zur Verfügung. Für diejenigen, die nicht digital unterwegs sind, gibt es die gedruckten Reparaturmelde-Karten, die bei den Anschlagbrettern in jeder Siedlung aufliegen und ausgefüllt in den Hauswart-Briefkasten geworfen werden können. Wer für die Meldung eines Schadens einfach eine E-Mail schreibt, wählt keinen günstigen Weg – insbesondere dann, wenn die E-Mail an info@bep-zuerich.ch statt an reparatur@bep-zuerich.ch geschickt wird. Dies bedeutet einen Mehraufwand für die Geschäftsstelle, behindert den Prozessablauf und führt zu Verzögerungen, die auch die Schadensmelder:innen zu spüren bekommen können.

Die Kontaktaufnahme via Telefon ist für Notfälle gedacht. Unter 044 368 66 22 ist rund um die Uhr ein Hauswart erreichbar, der innert einer Stunde Massnahmen trifft und falls nötig selber vor Ort ist.

### Als Notfälle gelten:

- Wasserrohr- oder Leitungsbruch / Überschwemmungen
- Ausfall der Heizung
- kein Wasser
- Lift defekt
- kein Strom in der Wohnung trotz Prüfung der Sicherungen
- Einbruch oder Brand (zuerst Polizei 117 bzw. Feuerwehr 118 anrufen)

### Folgende Probleme sind KEINE Notfälle:

- kaputte Lampe
- tropfender Wasserhahn, laufende WC-Spülung
- Defekte an Waschmaschine, Waschkarte, Herd oder Geschirrspüler

warts nutzen, um grundsätzlich ihren Frust loszuwerden. Wie Milos betont, können er und seine Kollegen solche Situationen richtig einschätzen und damit umgehen. «Wir können auch einstecken. Das lernt man zwangsläufig.»

# Gartenpflege

Biodiversität, Klimaerwärmung, Neophyten, Hitzeminderung... Diese Themen spielen auch bei der BEP zunehmend eine zentrale Rolle, wenn es um die Pflege des grünen Aussenraums geht.



Erste Schritte für eine Blumenwiese in der Siedlung Wasserwerk

Um den Unterhalt des Aussenraums kümmern sich neben den BEP-Hauswarten, die nebenamtlichen Gartenwarte und -wartinnen sowie Fachleute von Gartenbaufirmen. Die Ansprüche haben sich in den letzten Jahren verändert. Heute sind die Nebenamtlichen – alles engagierte Genossenschafter:innen – vor allem zuständig für Rasen mähen, Laub wischen, Unkraut entfernen, «fötzelen». Die Bepflanzung der Aussenräume, Büsche setzen, Bäume und Sträucher schneiden usw. sind jedoch zunehmend anspruchsvolle Aufgaben, für die professionelle Gärtner:innen beauftragt werden. Die BEP-Hauswarte begleiten und unterstützen die Nebenamtlichen und sie koordinieren und kontrollieren die Aufträge an die Gartenbaufirmen. Im Lead ist Thomas Sulzer, BEP-Hauswart und selber gelernter Gärtner. Er organisiert die jährlichen Rundgänge mit den Profis und bespricht mit ihnen, was in den Siedlungen punkto Grünraum ansteht, erneuert, verändert werden soll.

## Blühende Blumenwiesen

Akkurat mit dem Rasenmäher zurechtgestutzte Grünflächen und penibel von jedem Kräutchen befreite Wege widersprechen dem Zeitgeist. Vielmehr ist Vielfalt gefragt; einheimische Pflanzen, die zum Überleben von Insekten und Vögeln beitragen; Bäume, die vor Hitze schützen; bunt, belebt, natürlich soll die unmittelbare Umgebung der BEP-Häuser werden. Da sind sich die Geschäftsstelle und viele Bewohner:innen einig, wie mehrere vorgebrachte «Anliegen aus den Siedlungen» zeigen. Nur: Wer denkt, verzichtet doch einfach aufs Rasenmähen, lässt der Natur ihren Lauf und die Blumen blühen, der oder die liegt falsch. So einfach ist das leider nicht, wie Thomas Sulzer erklärt. Der Boden muss für die Blumenpracht vorbereitet werden. Das braucht Zeit und Geduld. Wilde Blumenwiesen werden nicht von ungefähr auch Magerwiesen genannt. Sie brauchen einen nicht-fetten, also

einen stick- und somit nährstoffarmen Boden aus einem Gemisch von Erde, Sand, Kies, Kalk. Unpassende Naturkräuter und Moos müssen entfernt werden und anfangs braucht es regelmässige Rückschnitte.

## Zum Beispiel Wasserwerk

Die Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 werden in den kommenden Jahren instand gesetzt (vgl. Langzeitplanung Bau). Der Aussen-

raum wird 2027/28 neugestaltet. Dennoch ist die Geschäftsstelle auf das eingereichte «Anliegen aus der Siedlung» eingetreten und hat im Frühling 2024 Schritte in Richtung «mehr Biodiversität» unternommen. Dazu gehören ein Blumen-Sätag und die Aufwertung der Böschungen an der Wasserwerkstrasse, indem neue und vor allem einheimische Pflanzen gesetzt wurden. Beide Massnahmen realisierte die Gartenbaufirma, die Bewohner:innen waren jedoch herzlich zur Mithilfe eingeladen.

# Von der BEP nach Afrika

Es ist eindrücklich zu hören, wie viele Velos und andere Fahrvehikel in den BEP-Siedlungen ungenutzt herumstehen; darunter einige, die wirklich alt und nicht mehr fahrtüchtig sind, aber auch zahlreiche, die ganz gut im Schuss sind, und solche, die hochwertig und teuer wirken. Weil der Platz in den Velogaragen und -unterständen beschränkt ist, führen die Hauswarte alle paar Jahre, Siedlung für Siedlung, Veloentsorgungsaktionen durch. Sie informieren die Bewohner:innen frühzeitig und fordern sie auf, ihre noch genutzten Velos mit einem Klebeband zu markieren. Was nicht markiert ist, wird am Tag X eingesammelt, mit Entsorgungstag und -ort beschriftet und dann zwischengelagert; eine Extraschlaufe für den Fall, dass sich jemand mit Verspätung erinnert, ein Velo besessen zu haben und es nun vermisst. Nach einem Jahr kontaktieren die Hauswarte die Organisation «velafrica». Diese holt die zwischengelagerten und noch brauchbaren Fahrräder ab, bereitet sie auf und transportiert sie nach Tansania, Burkino Faso, Madagaskar, Südafrika, Ghana, Gambia oder an die Elfenbeinküste, wo sie der Bevölkerung eine ökologische und gesunde Mobilität ermöglichen.



Eingesammelte Velos warten auf ihre Zweitnutzung durch «velafrica».



## Infos aus der Geschäftsstelle

### Leitung Bau & Entwicklung in neuen Händen

Seit Juni 2024 leitet Beate Raible den Bereich Bau & Entwicklung der BEP-Geschäftsstelle. Sie ist Hochbauzeichnerin und diplomierte Architektin. Nach dem Studium hat sie an der ETH Zürich den «Master of Advanced Studies in Wohnen» erworben und sich im Immobilien- und Projektmanagement weitergebildet. Sie arbeitete über 20 Jahre als Architektin und leitete vor ihrem Wechsel zur BEP die Abteilung Schulbauten der Stadt Winterthur.

Die Frage, was Beate Raible reizt, bei einer Genossenschaft wie der BEP zu arbeiten, ist nicht in zwei, drei Worten beantwortet, denn es sind viele Aspekte, die da zusammenkommen. Primär liegt ihr das Thema bezahlbarer, nachhaltiger Wohnraum sehr am Herzen, aber auch das gemeinschaftliche Miteinander. Insofern kann sie sich mit dem Leitbild der BEP bestens identifizieren und freut sich, ihre Erfahrungen einbringen zu können. Die aktuellen Bauprojekte mit der komplexen Gesetzeslage sowie die strategische Ebene mit dem langfristigen Blick auf das Immobilienportfolio der BEP sieht sie als spannende Herausforderungen.

### «Optimismus ist eine Grundvoraussetzung»

Die vom Zürcher Stimmvolk beschlossene Vorgabe, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll, ist sehr ambitioniert. Für Beate ist sie ein Ansporn und Grund für Optimismus. Denn dieses übergeordnete wohnpolitische Ziel der Stadt korrespondiert mit dem Wachstumsziel der BEP und kann nur in partnerschaftlicher Kooperation erreicht werden. «Es braucht dafür schon einen sehr langen Atem», sagt sie. Und: «Den hab ich.» Bereits in den 80er/90er-Jahren interessierte sich Beate, die heute in Konstanz und Winterthur wohnt, für die Zürcher Diskussionen rund ums Wohnen und die Entwicklung innovativer Wohnprojekte. Sie selbst ist mehrmals umgezogen und hat verschiedene Wohnformen ausprobiert. Dabei war ihr eine gute Nachbar- und Gemeinschaft immer wichtig.



Beate Raible, Leiterin Bereich Bau & Entwicklung

Die neue Leiterin Bau & Entwicklung hat eine grosse Affinität für Bildende Kunst und ist öfters in Ausstellungen anzutreffen. Im Kunsthaus Bregenz zum Beispiel sah sie kürzlich die Ausstellung über Günther Brus, den Pionier der Body Art, und fand sie «sehr faszinierend!». Vor ein paar Jahren hat Beate selber wieder mit Malen begonnen, abstrakt und im wahrsten Sinne des Wortes vielschichtig. Für diese künstlerische Auseinandersetzung mit Strukturen nimmt sie sich sehr bewusst immer mal wieder eine kurze Auszeit.

#### Kurz und bündig:

Telefon oder E-Mail? **Telefon**  
Hängematte oder Hometrainer? **Hängematte**  
Meer oder Berge? **Berge**  
Roman oder Kurzgeschichte? **Roman**  
Pumps oder Turnschuhe? **Turnschuhe**

## Mietzinsanpassung: Reaktionen

Weil Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungswerte gestiegen sind, mussten die Mietzinse der BEP per 1. Oktober 2024 angehoben werden. Die Mieter:innen wurden auf verschiedenen Wegen (episode, Geschäftsbericht, Siedlungsversammlungen, Merkblatt, Brief) informiert. Das Angebot der telefonischen Sprechstunde wurde von einigen genutzt, beliebter war jedoch, per E-Mail Fragen zum neuen Mietzins zu stellen. Dabei ging es öfters um Aspekte, die in Brief oder Merkblatt bereits erläutert wurden. Sie konnten nochmals detaillierter ausgeführt und in den meisten Fällen zur Zufriedenheit der Anfragenden beantwortet werden. Ein paar wenige Mieter:innen meldeten sich aus Sorge, den neuen Mietzins nicht mehr bezahlen zu können. Sie wurden für eine Beratung an den Bereich Soziales verwiesen. Anfechtungen des neuen Mietzinses mussten – wie die Geschäftsstelle im Vorfeld informierte – innert 30 Tagen schriftlich bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen eingereicht werden. Auf Siedlungsebene hatte diese Fachstelle die Berechnung der neuen Mietzinse bereits geprüft. Bei einer Anfechtung prüft sie zusätzlich, ob die Anpassung auch für die jeweilige Wohnung korrekt erfolgt ist.

## Neues EDV-System

«Abalmmo» heisst die Immobiliensoftware, mit welcher die Geschäftsstelle ab 2025 die meisten Prozesse abwickeln wird. Die Ablösung des bisherigen EDV-Systems ermöglicht vor allem für die Bewirtschaftung und die Buchhaltung ein viel effizienteres Arbeiten. Profitieren werden auch die anderen Bereiche, da sie ein zeitgemäßes digitales Werkzeug erhalten, das alle Geschäftsmodule integriert und ihnen so die tägliche Arbeit erleichtert. Die Projektarbeiten laufen auf Hochtouren und geben viel zu tun. Voraussichtlich wird die Inbetriebnahme der neuen Software die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle auch in den ersten Monaten des nächsten Jahres noch stark in Anspruch nehmen.

**«Motivierte Mitarbeiter:innen,  
effizientere Arbeitsabläufe,  
höhere Datensicherheit –  
Das sind die wichtigsten Ziele  
unserer EDV-Umstellung.»**

Martin Uebelhart, Geschäftsführer



# Aus dem Vorstand

## Generalversammlung 2024

Es war ein von langer Hand geplanter und sorgfältig vorbereiteter Anlass, die BEP-Generalversammlung 2024. Der Grund: Haupttraktandum war die umfassende Revision der BEP-Statuten.



Blick auf die Häuser der BEP-Siedlung Urdorf

Die Genossenschafter:innen konnten sich gut auf das Traktandum vorbereiten: Berichte in der BEP-episode, Informations- und Diskussionsforen, Erläuterungen und Gegenüberstellung alt-neu auf der Website und gedruckt als Beilage zur GV-Einladung, das Angebot, per E-Mail nachzufragen oder Änderungsanträge zu melden – Dies alles trug dazu bei, dass an der GV selber kaum Einwände geussert, wenig Fragen gestellt, keine Änderungsanträge vorgebracht und die neuen Statuten mit einem sehr klaren Mehr von 157 Ja- zu 16 Nein-Stimmen gutgeheissen wurden.

### Danke Hans

Nebst kurzen Jahresrückblicken von Vorstandsmitgliedern zu ihren Bereichen und den üblichen statuarischen Traktanden stand

die Wahl eines neuen Vorstandsmitglieds an. Hans Galbier trat nach rund 23 Jahren Vorstandsarbeit zurück. In seiner sympathischen, witzigen Abschiedsrede betonte er den langen Atem, den es beim Bauen von Genossenschaftswohnungen braucht, die angenehme Zusammenarbeit im Vorstand und seinen grossen Dank, der an alle Genossenschafter:innen geht. Die ehemalige BEP-Präsidentin Monika Voser würdigte Hans mit einer humorvollen Laudatio und die Anwesenden dankten ihm für sein langjähriges Engagement mit einem kaum enden wollenen Applaus. Als Nachfolgerin wählte die GV Elisa Schwarz-Uppendieck mit grossem Mehr neu in den Vorstand.

### Präsentation der Siedlung Urdorf

Alle, die frühzeitig am Veranstaltungsort eintrafen, konnten auf Plakaten Interessantes über die BEP-Siedlung Urdorf erfahren. Eine Arbeitsgruppe der KuSo investierte dafür einiges an Zeit und Herzblut, recherchierte zur Vergangenheit der Siedlung, stieg ins Archiv und führte Gespräche. Ergänzend zur Präsentation wurde ein Flyer verteilt mit einem QR-Code, der zu aktuellen Siedlungsbildern des Fotografen Gerry Amstutz führte und zu Interviews mit einer Bewohnerin und mit dem langjährigen SiKo-Mitglied Bruno Keller.

Mit dem Apéro riche und munteren Gesprächen ging die Generalversammlung 2024 zu Ende. Die nächste ordentliche BEP-GV wird am 12. Juni 2025 im Volkshaus Zürich stattfinden.

## Weiterentwicklung der BEP-Strategie

Die Strategie-Arbeitsgruppe – bestehend aus je zwei Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsleitung sowie je einer Vertretung der KuSo und der Siedlungskommissionen – unternahm im letzten Jahr erste Schritte zur Weiterentwicklung der Strategie. Sie traf sich zu Workshops, sichtete die Ergebnisse aus der online-Umfrage bei ausgesuchten Repräsentant:innen, spiegelte den Stand an den Vorstand und hielt einen ersten Strategie-Entwurf schriftlich fest. Die Kommunikationsverantwortliche der BEP überarbeitete das Papier im Austausch mit den beiden GL-Vertretenden und mit Blick auf Verständlichkeit und Prägnanz. Der Entwurf benennt fünf strategische Schwerpunkte. Der Vorstand wird sie im Rahmen seiner herbstlichen Klausur gemeinsam mit Geschäftsstelle- und Gremien-Vertreter:innen diskutieren und allenfalls weiter anpassen. Ziel ist, die Strategie Anfang 2025 allen interessierten Genossenschafter:innen zu präsentieren und Rückmeldungen abzuholen, so dass im April die definitive Fassung vorliegt und vom Vorstand verabschiedet werden kann.

## Mitwirkung – Jetzt kommen die Bewohner:innen zum Zug

Nach Vorstand und Geschäftsstelle sind nun die Bewohnerinnen und Bewohner zu einem Workshop eingeladen. Er findet am 2. November in Zürich statt. Die Bewohner:innen erhalten die Einladung zusammen mit dieser BEP-episode.

Bereits im Frühsommer konnten die Bewohner:innen der BEP-Siedlungen via online-Umfrage mitteilen, welche Themen sie für besonders wichtig erachten für die Mitwirkung. Etwa 150 Personen haben die Chance genutzt und bei der Umfrage mitgemacht.

Der Workshop vom November wird auf den Ergebnissen aufbauen. Die Teilnehmer:innen werden miteinander diskutieren, welche Wege sie sehen, um das Engagement und die Mitverantwortung bei den verschiedenen Themen zu fördern, und welche Bedingungen dafür aus ihrer Sicht erfüllt sein müssen.

Die Ergebnisse aus dem Workshop bilden für die Arbeitsgruppe die Grundlage, um Empfehlungen zu Händen des Vorstandes zu formulieren. Diese Empfehlungen werden an einer Infoveranstaltung vorgestellt und nochmals 'gespiegelt' bevor sie dann in Form von konkreten Anträgen dem Vorstand unterbreitet werden.

## Fragen an Elisa Schwartz-Uppendieck

Am 20. Juni wählte die GV Elisa Schwartz-Uppendieck neu in den Vorstand. Sie wohnt in der BEP-Siedlung «Industrie 2», ist Architektin und arbeitet als Projektleiterin und Gesellschafterin bei der planzeit GmbH.



**Schwartz-Uppendieck, das ist ein auffälliger Name. Woher kommt er?**

Uppendieck ist norddeutsch und heisst «auf dem Deich», da weht oft ein frischer Seewind. Das ist ganz angenehm bei der Hitze die Klimaanlage im Namen zu tragen.

**Als Bewohnerin kennst du die BEP ja schon länger. Wie würdest du sie mit ein paar wenigen Adjektiven charakterisieren?**

Lebendig, gut vernetzt, vielseitig, unterstützend.

**‘Deine’ Firma planzeit berät auch Baugenossenschaften. Ist das ein Plus für deine Arbeit im BEP-Vorstand oder führt es zu besonderen Herausforderungen?**

Erfahrungen in der Beratung von Baugenossenschaften zu haben, erlebe ich als grosses Plus: Ich bin vertraut mit unterschiedlichen Entwicklungen und denke

mich gerne in neue Strategien ein. Weil ich auch die Perspektive aus Beratungssicht kenne, kann ich die Arbeit im BEP-Vorstand umsichtiger ausführen. Zum Glück bin ich es beruflich und privat gewöhnt, unterschiedliche Hüte zu tragen. Das ist wie beim Tango, wenn man zwischen Führen und Folgen wechseln kann. Beide Rollen zu kennen und zu verstehen, bereichert den Tanz. Und wenn man in einer Rolle tanzt, gelten die klaren Regeln dieser Rolle.

**Wenn du einen Blick auf die nächsten 5, 10 Jahre wirfst: Was wird die BEP dann erreicht haben?**

Als agil handelnde Genossenschaft wird sie einen bedeutenden Beitrag geleistet haben für mehr gemeinnützigen und umweltgerechten Wohnraum. Die BEP ist weiterhin unabhängig und verfügt über gesunde Finanzen. Partizipative Prozesse sind etabliert, wirksam und die Beteiligung der Genosschafterinnen und Genosschafter ist hoch. Die BEP wird die junge Generation im Boot haben und mit ihrer Hilfe weitsichtige Ziele gesteckt haben.

**Was ist deine Haltung zur Thematik «Bauen und Partizipation»?**

Ich bin ein Fan der Partizipation. Durch Erfahrungen von diversen Beteiligten ist viel wertvolles Wissen vorhanden. Das muss genutzt werden! Es kann wesentlich zu passgenauen Lösungen beitragen, denn durch den Austausch können tolle Ideen entstehen. Eine Herausforderung besteht darin, dass Bauprozesse mit sämtlichen Rahmenbedingungen zunehmend komplexer werden und es in vielen Teilbereichen spezifische Expertinnen und Experten braucht. Die Kunst ist es dann, die Partizipation gut einzuplanen, sinnvolle «Spielregeln» zu setzen, Offenheit für überraschende Sichtweisen zu haben, Mehrwerte zu erkennen und die Ergebnisse dann optimal zu einem vielschichtigen Ganzen zusammenzuführen.



# BEP-Power



**Ariel Leuenberger** ist Vorsitzender der SiKo Manegg und wohnt seit Frühling 2022 in der Siedlung. Damals zogen alle Bewohner:innen gleichzeitig ins neue Gebäude ein. Viele waren voller Tatendrang. Ariel liess sich anstecken und beschloss, bei der SiKo mitzuwirken. Mittlerweile ist die erste Einlebensphase vorbei. Es gab schon einige Anlässe und Feste – und auch wenige Konflikte. Beides brachte die SiKo-Mitglieder näher zusammen. Ariel empfindet es als Privileg, sich fürs Zusammenleben in seiner Siedlung engagieren zu können.