

Partizipation in der BEP

Workshop Vorstand/GL, Samstag, 4. Juli 2020



Alle Präsentationen mit Fotoprotokoll und Anmerkungen



Agenda Vormittag

8.30	Eröffnung der Klausur	CVO
8.45	Input «Einführung zu Mitwirkung und Partizipation»	CP
9.20	Input «BEP-Praxiserfahrungen mit Partizipation»	ULO
9.50	Brainstorming – Themen welche die BEP-Mitglieder bewegen?	alle
10.00	World-Café – 2x 35' Thementisch I: BEP-Prozess – Zuständigkeiten und Kompetenzen Thementisch II: BEP-Organisation und Strukturen Thementisch III: Partizipation an Bauprojekten in der BEP	
11.15	Kurze Pause	
11.30	Ergebnispräsentation im Plenum Input «Was wird der KuSo unterbreitet und was passiert damit?» Fazit und Ausblick	KBO CP
12.30	Mittagessen im Restaurant Viadukt	

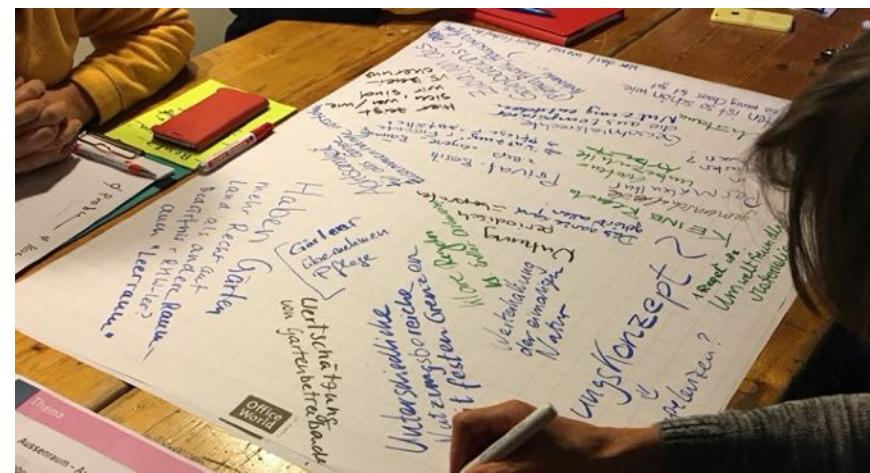
Angestrebte Ergebnisse Gesamtprozess

1. BEP-Leitlinie/Handlungsanweisung «Partizipation»
2. Erkenntnisse für allfällige Anpassungen von Statuten/Reglemente
3. Implementierung bzw. Etablierung einer BEP-Partizipationskultur



Ziele heute

1. **Begriffsklärung «Partizipation-Mitwirkung» - Stufen der Partizipation für differenzierte Anwendung**
 2. **Evaluation BEP-Mitwirkungserfahrungen sowie der bestehenden «BEP-Strukturen»**
 3. **Herausarbeiten «Kernelemente einer BEP-Partizipationskultur»**
 4. **Festlegung der nächsten Schritte – Auftrag an die «AG Partizipation»**





Der «BEP-Genossenschaftszug» ist in voller Fahrt...

Langzeitplanung BEP 2020–2032

Stand 15.07.2019

Siedlung	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Manegg Neubau													
Dietikon-Limmatfeld													
Wasserwerk 1	K												
Wasserwerk 2	K												
Letten 6													
Letten 8 Flach													
Letten 5													
Letten 4													
Seebahn	P	P	P										
Bändli	S	P	K										
Industrie 3	S	S				P	K						
Effretikon	S												
Lettenquartier (L5,6,7,9)	S	S	S	P	P	K							
Letten 7													
Letten 9													
Industrie 4	S							P	K				
Winterthur-Neumühle	S					P	K						
Letten 8 Hoch				P									
Geroldswil				S	S	P	K						
Oerlikon					S				P				
Oberglatt													nach 2031
Industrie 1													nach 2031
Urdorf													nach 2031
Letten 3													nach 2031
Letten 2													nach 2031
Letten 1													nach 2031
Manegg GDZ													nach 2031
Wallisellen													nach 2031
Waid													nach 2049
Stüssi													nach 2049
Dietikon-Hofächer													nach 2049
Industrie 2													nach 2049

Legende

Massnahme in Klärung	
Instandhaltung	
Instandsetzung	
Erneuerung	
Neubau	

Fett	Inventarisiert/Schutzvertrag
S	Beginn strategische Planung
K	Kreditantrag an GV
P	Beginn Projektierung



Aber, wo stehen
die Genossenschafter/innen und die Bewohnenden?

Was bewegt die BEP-Mitglieder?

Sicht Mitglieder

Brainstorming



Was bewegt die BEP-Mitglieder?

Brainstorming

Sicht Geschäftsstelle



Was bewegt die BEP-Mitglieder?

Brainstorming

Sicht Vorstand



Genossenschaft und Individuum – Zielkonflikt?

Genossenschaftsprinzipien

Gemeinsame Selbsthilfe

Solidarität

Mitbestimmung

Gleichbehandlung

Partizipationsthemen

Genossenschaftszweck

Generationenvertrag
Sozialer Ausgleich
Mitverantwortung

Demokratieverständnis

Mitwirkung
Transparenz

z.B. Vermietungspraxis

z.B. Umgang mit
Härtefällen

Individualinteressen

Günstig wohnen
und was noch?

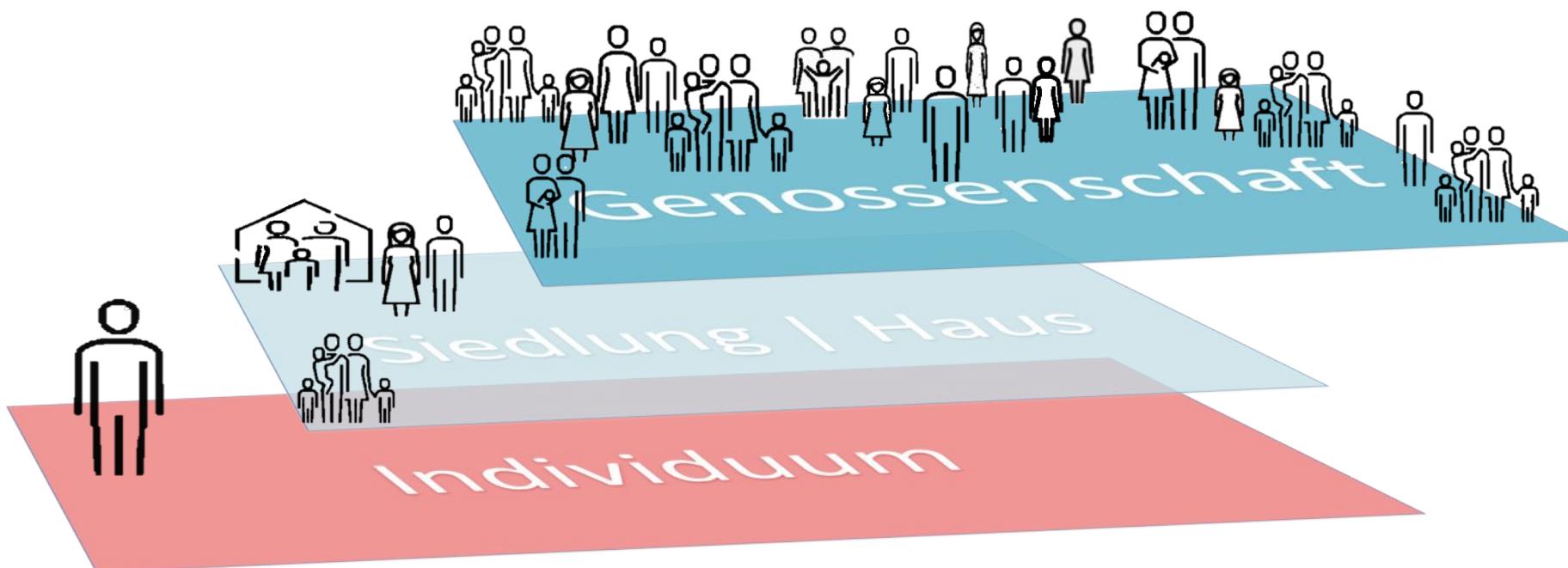
Solidarität?

Mittragen?

Individuelle
Interessenlage jetzt!

Diskussionsebenen...

Nicht immer einfach zu trennen...



Betroffenheitsdemokratie...

Anwohner haben das letzte Wort

reklamieren die Anwohner bei der Stadt schärfere Maßnahmen. Statt einer umfassenden Umgestaltung steht der Platz im Kreis 9 bloss auf die Renovation besser.

Niedliche Schönheit

Die „Der Käfig“ am Kreuzplatz ist nicht nur Qualität, sondern auch eine Freude an sich. Aber auch dieser hat nun hinkant und nicht - nicht zuletzt wegen des alljährlichen „Käfigfestes“ - mehr die Freiheit, die es früher hatte. Diese Sphäre wird nun nicht mehr reserviert. Heute Morgen war der Käfig leer. Und das ist schade, und zwar insofern. Prozession des «Tanz». TAZZ. Raffael Nothberger, der Käfigscheiterer, hat sich in einer Pressekonferenz über die geplante Umgestaltung des Parcours 17 des Stadionareals ausgesprochen. Der Vorstand der «Tanz»-Gesellschaft hat sich gegen die geplante Umgestaltung ausgesprochen. Sie werden laut Prozession des «Tanz»-Gesellschaften- und Überwachungsprojekts nicht mehr, dass man mit dem Käfig an den einen Tag einen Käfig und am anderen Tag eine Kugel, die kugeln kann, werden erwartet. Die Plakatstühle und der Brunnentisch sind weg. Der Käfig ist eine reine Zierde. Zumindest habe ich nichts darüber erhalten und wäre sehr

Nach Protesten der Anwohner renoviert das Stadthaus den Käfigplatz nur sanft und lässt mehr Raum für Wiedergänger zu. Foto: dpa

TAZ vom 20. November 2008, Seite 10

Vorbehalte gegen Letzi-Stadion

Zürich. Beim Mitwirkungsverfahren zum Letzigrund-Neubau sind zwei Einwendungen eingingekommen. Eine gegen den Lärm und den Verkehr bei Grossveranstaltungen. Die Stadt Zürich ist überzeugt. Lösungen zu finden.

Es ist eine Einschränkung der neuen Letzigrund mehr Grossveranstaltungen statt. Außerdem würden die neuen Stadion-

Kinder würden „Cobras“ kaufen

Zürichs erster Kinderkompass richtet Wünsche an Stadtrat

Unnötiger Eingriff

Anwohner gegen geplante Totalumbau des Kreuzplatzes

am Käfig. Beim Mitwirkungsverfahren zum Letzigrund-Neubau sind zwei Einwendungen eingingekommen. Eine gegen den Lärm und den Verkehr bei Grossveranstaltungen. Die Stadt Zürich ist überzeugt. Lösungen zu finden.

Es ist eine Einschränkung der neuen Letzigrund mehr Grossveranstaltungen statt. Außerdem würden die neuen Stadion-

Zwei Einwendungen

Beim Mitwirkungsverfahren zum Letzigrund-Neubau sind zwei Einwendungen eingingekommen. Eine gegen den Lärm und den Verkehr bei Grossveranstaltungen. Die Stadt Zürich ist überzeugt. Lösungen zu finden.

Die Jugendlichen, welche an der Bushaltestelle Rütihof herumhängen, stören viele im Quartier. Was den Jugendlichen fehlt, ist ein Platz, um sich zu treffen. Um diese Situation zu verbessern, wurde vom Quartierrat Höngg ein Jugendtreff im Le-

Anwohner in Höngg wollen keine neue Freizeitzone am Limmatufer

Die Stadt Zürich möchte

Unnötiger Eingriff

Anwohner gegen geplante Totalumbau des Kreuzplatzes

am Käfig. Beim Mitwirkungsverfahren zum Letzigrund-Neubau sind zwei Einwendungen eingingekommen. Eine gegen den Lärm und den Verkehr bei Grossveranstaltungen. Die Stadt Zürich ist überzeugt. Lösungen zu finden.

Die Jugendlichen, welche an der Bushaltestelle Rütihof herumhängen, stören viele im Quartier. Was den Jugendlichen fehlt, ist ein Platz, um sich zu treffen. Um diese Situation zu verbessern, wurde vom Quartierrat Höngg ein Jugendtreff im Le-

den gewesen und kommen erst an einer öffentlichen Veranstaltung im September mitdiskutieren. „Wir wollen keine Freizeitzone und auch keine Treppen im Stil des Käfigparkes“, erklärt Susanne Böni vom Vorstand des Quartierrates Höngg. „Wir möchten, dass die Anwohner mitdiskutieren. Wir uns, wer sich denn auf der «Platz»-Seite des Limmat überhaupt

- Grundsätzlich schon, aber ...
 - Wenn man uns vorher gefragt hätte...
 - Demokratie, heisst doch mitreden...

Partizipation =

«Teilnahme an Entscheidungsprozessen oder an Handlungsabläufen in übergeordneten Strukturen oder Organisationen.»

(... mehr oder minder anerkannt, berechtigt oder erwünscht)

Sinngemäß aus: Wörterbuch der Sozialpolitik

Oberbegriff sämtlicher Massnahmen/Initiativen, welche [der Bevölkerung/Bewohnerschaft] Mitwirkung an Entscheidungs- und Entwicklungsprozessen ermöglichen.

Kommunikativer Prozess.

Partizipative Prozesse...

- sollen und können helfen den **Weg zum Ziel** zu finden
- es gibt aber **kein Patentrezept und keine Erfolgsgarantie!**

d.h. partizipative Prozesse sind immer **masszuschneidern...**

- Analyse der **Ausgangslage** (Vorgeschichte, Beteiligte)
- Definition **Thema** - Gegenstand
- **Ziel**

Beihalten für sich gesehen **keine Verschiebung von Zuständigkeits- und Entscheidungskompetenzen!**

Wozu Partizipation?

Konflikte oder Missverständnisse erkennen oder auflösen

Zusammenarbeits- und Konfliktkultur entwickeln oder verbessern

Qualitätsverbesserung durch neue Erkenntnisse

Legitimität und Identifikation stärken

Bestätigung

Akzeptanz

Impulse

Unterstützung

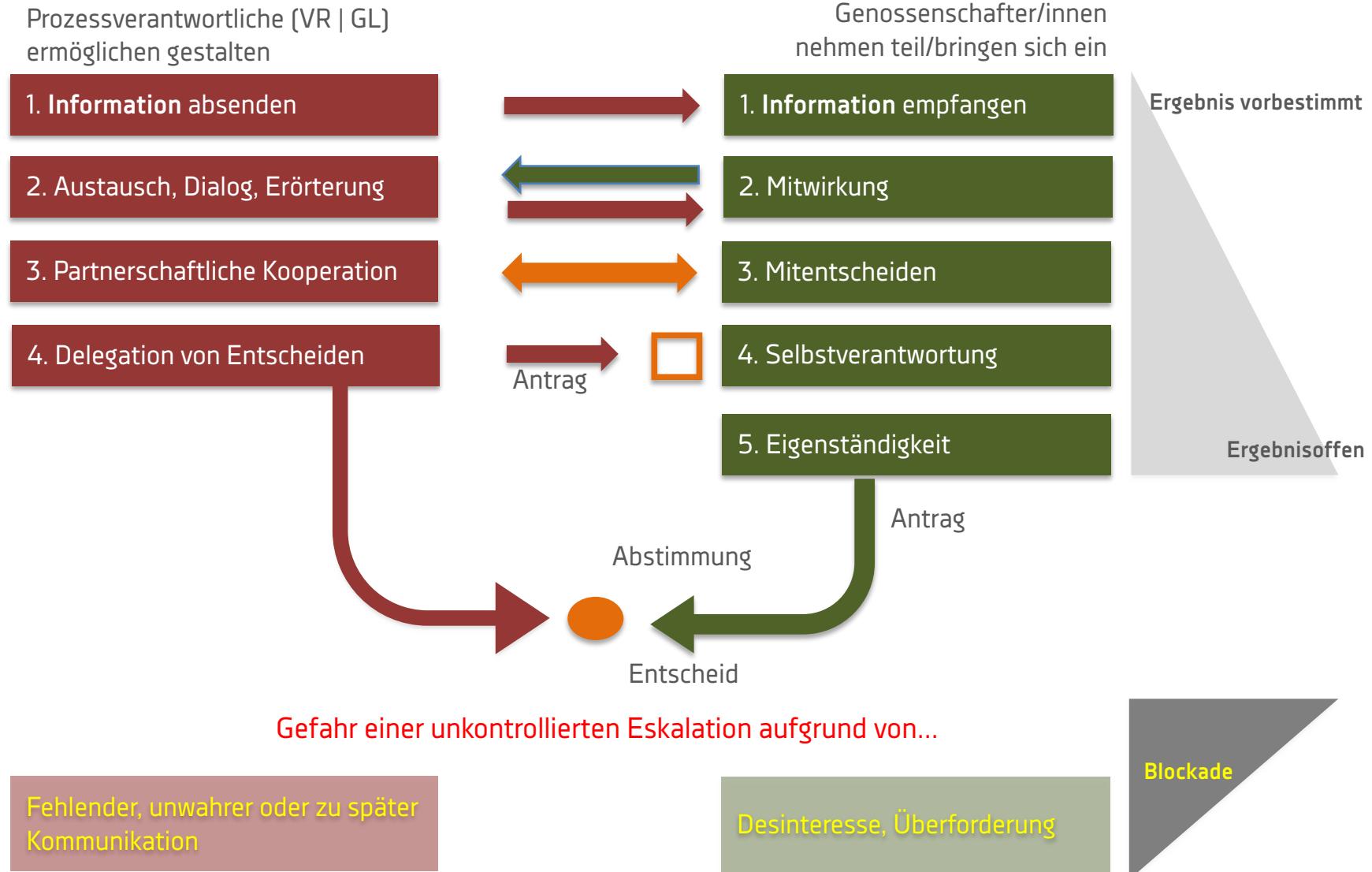
Mittragen

Begeisterung

Entscheidungsvorbereitung

Mitwirkung ≠ Verschiebung von Entscheidungskompetenzen!

Stufenmodell der Partizipation



Stufen und Elemente der Partizipation

Was	Anlass Rahmenbedingungen	Merkmale/Form	Ziele
Informieren	Informationsbedarf	Eher einseitig	Fakten vermitteln
	Kein oder wenig Diskussionsbedarf	Infoabend, Flyer, Medien, Website, Hauszeitung	Präsenz markieren Startpunkt setzen
Dialog aufnehmen	Kommunikationsdefizite	Versuchen, auf gleicher Stufe zu begegnen	Gemeinsame Basis, Verständnis schaffen,
	Diskussionsbedarf	Gespräch/Aussprache	vernetzen
	Drohende Konflikte		
Kooperativ planen	Entwicklungsbedarf	Partnerschaftlich	Interessenskonflikte auflösen
	Gleichwertige (kompetente) Partner	Workshops	Gemeinsame Lösung
Mitwirken	Punktueller Einbezug zu wichtigen Fragestellungen	Vernehmlassung Workshops	Lokales Wissen einbeziehen Qualität verbessern
Aktivieren - Mobilisieren	Passive Akteure, Keine repräsentativen Ansprechpartner	Kampagne über einen längeren Zeitraum	Förderung der Eigeninitiative Potentiale freisetzen
Entscheid	Rechtliche Erfordernis	Beschlussversammlung	Klarheit und Rechtssicherheit

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Commitment Vorstand/Geschäftsleitung

Interesse der Betroffenen

Gestaltungsspielraum

Ressourcen und Zeit

Richtiger Zeitpunkt

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Commitment Vorstand/Geschäftsleitung

Chancen und Risiken abwägen...

Vorabklärungen

Ressourcen bereitstellen

in Gesamtprozesse einbinden... oder auf diese abstimmen

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Interesse der Betroffenen

- Ausgewiesen – nicht vermutet – nicht bloss partikular
- Sorgfältig geprüft

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Gestaltungsspielraum

Wo sind wir frei, wo gebunden...

- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Finanzialer Spielraum
- Zuständigkeiten
- ...

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Ressourcen und Zeit

Personelle Ressourcen

- Kapazitäten / Verfügbarkeit
- Eignung

Finanzialer Spielraum

- für den Prozess
- für die spätere Umsetzung

Hinreichender Zeitrahmen

- Straffer, durchdachter Zeitplan mit Reserven
- jedoch keine Hektik

Voraussetzungen für einen partizipativen Prozess

Richtiger Zeitpunkt

Wenn, die

- Rahmenbedingungen klar sind
- Betroffenen bereit sind
- organisatorischen Rahmenbedingungen gegeben

Allenfalls empfehlen sich Abbruchkriterien

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Klare Spielregeln

Fairness

Kompetenz

Vertrauen

Ergebnisse

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Klare Spielregeln

- Transparentes Verfahren
- (Realistische) Ziele
- Zeitplan
- Organisation
- Verbindlichkeit
- Methodisch klug angelegt – vom Grundsätzlichen zum Detail

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Fairness

- Klare Rahmenbedingungen
- Definierte Ergebnisoffenheit

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Kompetenz

- Fachlicher Input überzeugend vermittelt
- Beizug von Experten/innen
- Entscheidungsträger à-jour

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Vertrauen

- Konsistentes Handeln (sagen was man tut – tun was man sagt)
- Auch übrige Tätigkeiten der Organisation sind im Fokus
- Sollte im Rahmen der Partizipation wachsen

Erfolgsfaktoren für einen partizipativen Prozess

Ergebnisse

- Zwischenergebnisse
- Reflexion
- auch das qualifizierte Ausschliessen von Lösungen zählt
- Aufwand und Ertrag stehen in einem vernünftigen Verhältnis
- Nutzen

Input

BEP-Praxiserfahrungen mit Partizipation

Urs Loppacher

Mitwirkungs- oder Partizipationsprojekte BEP

Erfahrungen 2013 bis 2020

Workshop Vorstand und GL BEP 4. Juli 2020



- 29 Projekte
 - längere oder kürzere Mitwirkungsprozesse
 - wenige bis viele Teilnehmende
 - mit geringen oder grösseren Kostenfolgen
- in verschiedenen Siedlungen
 - Industrie 9
 - Letten/Wasserwerk 4
 - Waid 4
 - Stüssi 2 (3)
 - Bändli 1 (2)
 - Hofächer 1
 - Limmatfeld 1
 - Aussensiedlungen 3
 - Gesamte BEP (Atelier / Manegg) 2

- Themen

Aussenraum	23
davon:	
- Umfassende (Neu-)Gestaltung	2
- Spielplätze	6
- Pflanzgärten	6
- Begrünung/ökolog. Aufwertung/Wildstauden	3
- Hochbeete	4 (5)
- Andere Belebung/Aufwertung Aussenraum	5
Bau	3
Gesamte BEP	3

- Initiative von wem?
- Gremien 13
 - Vorstand Bau 2
 - Vorstand Sozialkommission 2
 - KuSo/GS Soziales, Bau 6
 - Sikos und Siedlungsversammlungen 3
- Gruppen von Bewohner*innen 16
- Vereinbarungen GS/Bewohner*innen 6
- Eigenständige Reglemente 2

- Erfolgreiche Prozesse und Resultate
- Kriterien
 - Beteiligung der Bewohner/innen, Zufriedenheit der Beteiligten, Beitrag zum aktiven Zusammenleben in der Genossenschaft, Nachhaltigkeit der Resultate, Machbarkeit, Kostenbewusstsein
- förderlich
 - echtes Anliegen viele Bewohner*innen, Motivation
 - Gefühl ernst genommen zu werden, etwas beitragen zu können
 - Engagement aller Beteiligter
 - klare Rahmenbedingungen
 - zeitlich geraffte Durchführung von Prozess u. Entscheiden
 - klare Leitung
- hinderlich
 - Rahmenbedingungen nicht geklärt
 - zeitliche Verzögerungen
 - Leitung nicht geklärt

- Beispiel 1: Industrie 2, Begrünung Pergola

Initiative:

GS in Umsetzung einer Ankündigung an die Bewohnenden bei Vermietung und Einzug

Ablauf

- Umfangreiche Vorabklärungen betreffend Untergrund und Holzkonstruktion, Möglichkeiten für Begrünung
- 1. Workshop, ca. 15 Beteiligte,
- Klärung Rahmenbedingungen durch Leitung: Begrünung, kein Abbruch, keine Belebung, Budget. Trotzdem Diskussionen betreffend Abbruch: Verweis an höhere Instanz.
- Einigung auf Weiterarbeit mit einheimischen Kletterpflanzen, Nutzpflanzen und Wildstauden in den zu erstellenden Pflanzlöchern
- Vorschläge betreffend mögliche Pflanzen erstellen, Dokumentation.
- 2. Workshop, ca. 12 Beteiligte
- Beschlüsse betreffend Bepflanzung: Wilde Kletterpflanzen, Ramblerrosen, Kiwi und Traube, Wildstauden
- Mögliche Verantwortliche für Vereinbarung festlegen

- Kostenvoranschlag Oesch AG, Besprechung, Prüfen
- Vorstellen des fertigen Projekts bei einer Bewohner*innen-Versammlung Industrie 2 und in der GL BEP, Zustimmung
- Ausführung des Projekts durch Oesch AG
- 3. Workshop, gemeinsamer Pflanztag Wildstauden mit Bewohner*innen und Kindern bei Regen. Eher wenig Beteiligung

- Sitzung mit Gruppe von Verantwortlichen betreffend Vereinbarung. Vorschlag besprechen, ändern.
- Erstellen definitive Fassung mit GS. Unterschriften
- Zeitbedarf: ca. 1 Jahr (ohne Vereinbarung)

Beurteilung

- Gut gelungenes Projekt
- Beteiligte und andere Bewohner*innen zufrieden ausser sehr Vereinzelte, welche die Pergola weg haben wollen.
- Verantwortlichkeiten funktionieren.

- Beispiel 2: Letten 6 Pflanzblätz

Initiative: Antrag von Bewohner*innen, längere Wartezeit bis Beginn
Ablauf

- 1. Bewohner/innenversammlung 7 Teilnehmende, Aufnahme der Wünsche, Austausch von Ideen, Klärung der Rahmenbedingungen
- Entscheid von GS und AG Grundsätze Aussenraum, Letten 6 zurückzustellen und zu gegebener Zeit ein Pilotprojekt daraus zu machen, wie solche Mitwirkungsprojekte Aussenraum in der BEP ablaufen sollen.
- Nach Verzögerung von ca. 6 Monaten Rückkommen auf diesen Entscheid und Weiterarbeit.
- 2. Treffen: Festlegung, was Inhalt des Projekts sein soll.
- Kostenvoranschlag Lüscher
- GL-Entscheid. Zustimmung und rasche Umsetzung
- Information aller Bewohner*innen schriftlich
- Ausarbeitung Vereinbarung mit Gruppe.
- Definitive Vereinbarung erstellen mit GS. Wartezeit ca. 9 Monate.
- Zeitbedarf ca. 2 ½ Jahre.

Beurteilung (Letten 6)

- Skepsis, ob ein so kleines Projekt lohnenswert ist. Ab der 2. Saison zeigt sich, dass mehr Personen Interesse haben und sich aktiv beteiligen, dass der Zusammenhalt auch dank des etwas verbesserten Sitzplatzes gewonnen hat.
- Frustrationstoleranz der Bewohner*innen wurde durch 3 lange Verzögerungen von Seiten GS auf eine harte Probe gestellt. Waren sehr tolerant.
- Zufriedenheit der Beteiligten, Verantwortlichkeiten funktionieren gut.

- Regelung für Anforderungen Mitwirkungsprozesse im Aussenraum
- Enthalten in Grundsätze Aussenräume, Vorstandsbeschluss Juni 2019 (siehe Flyer oder Website „Grundsätze“)
- Wichtigstes Prinzip: Am Anfang und am Ende eines Mitwirkungsprozesses müssen alle Bewohnenden einer Siedlung eingeladen/einbezogen werden.

- Übersicht Praxiserfahrungen mit Partizipation
Mitwirkungsprojekte BEP 2013-2019

Gelegenheit zu Fragen zur vorliegenden Liste und einzelnen Projekten

- Fragen / Feedback

U. Loppacher / definitive Fassung 25. Juni 2020

Fragen/Anmerkungen

- Wo fand noch nie ein BEP-Mitwirkungsprojekt statt: Oerlikon, Oberglatt...
- GS hat keine Ressourcen für Unvorhergesehenes
- Technische Vorabklärungen sind sehr wichtig – bevor man startet

World-Café

Drei Tische – 2 Rotationen à 35'

Thementisch I: BEP-Prozess – Zuständigkeiten und Kompetenzen

Thementisch II: BEP-Organisation und Strukturen

Thementisch III: Partizipation an Bauprojekten in der BEP

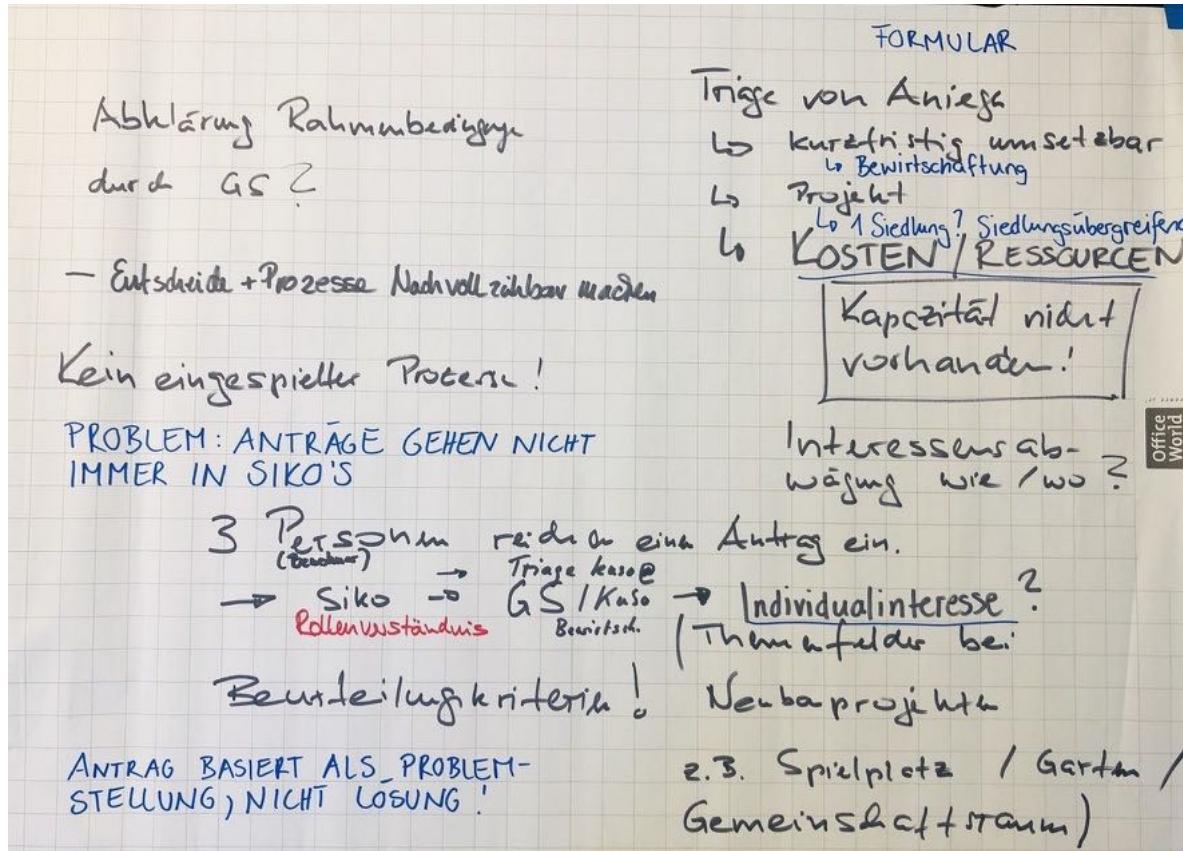
Thementisch I – BEP-Prozess – Zuständigkeiten und Kompetenzen «Aufnahme von Einzel- oder gemeinschaftliche Anliegen heute» – wie geht das heute?

- Wie kommen die Anträge zu uns? In welcher Form? Wie gut sind sie dokumentiert? Gibt es Rückfragen?
- Was läuft beim heutigen Ablauf gut? Was funktioniert beim heutigen Ablauf weniger gut?
- Wie ist der Umgang mit Ablehnungen von Einzel- oder gemeinschaftlichen Anträgen? Wie werden die Antragstellende über den Entscheid informiert? (Mitteilung, Erläuterung). Werden sie hinreichend informiert? Wie können wir dies optimieren?
- Welche Gremien sind wie involviert? Werden alle nötigen Gremien/Personen einbezogen?

World-Café – moderiert durch Lisa Diggelmann

Thementisch I – BEP-Prozess – Zuständigkeiten und Kompetenzen

«Aufnahme von Einzel- oder gemeinschaftliche Anliegen heute» – wie geht das heute?



FORMULAR

Triage von Anliegen

- ↳ kurzfristig umsetzbar
 - ↳ Bewirtschaftung
- ↳ Projekt
 - ↳ 1 Siedlung? Siedlungsübergreifend?
- ↳ KOSTEN / RESSOURCEN

Kapazität nicht vorhanden!

Interessensabwägung wie / wo?

Office Word

Fragen/Anmerkungen

- Ist das Anliegen der Genossenschafter/innen wirklich immer klar?
- Oft sind es keine eigentlich partizipativ zu lösenden Aufgaben...
- Kommt das Anliegen +/- rasch an die richtige Stelle bei der BEP?

Thementisch II – BEP Organisation und Strukturen

Soziales: Aufgaben/Kompetenzen/Schnittstellen (VS, GS, Kuso und Siko's, Gremium Soziales)

- Wer hat welche Rolle im Sozialen? Welche Rolle kann oder sollte das Soziale übernehmen? Welche Rolle spielen die Mitglieder/Bewohnende? Spielen – nach eurer Wahrnehmung einige Mitglieder/Bewohnende (Akteure) eine besondere Rolle?
- Welche Funktion haben die einzelnen Gremien? Was übernehmen sie?
- Sind die Organe für Kultur und Soziales ausreichend bekannt? Was kann, sollte verbessert werden?
- Nutzen wir die verschiedenen Gefässe/Gremien/Plattformen ausreichend für die Meinungsbildung oder die Weiterentwicklung unserer Bewegung? Sind wir genügend agil? Wie steht es um die Akzeptanz? Was können wir verbessern?
- Wie funktionieren heute die Schnittstellen zwischen den bestehenden formellen Gremien, der Geschäftsstelle und dem Vorstand? Wo gibt es Schwierigkeiten? Was läuft bereits sehr gut? Was bewährt sich, was weniger? Wie soll die Zusammenarbeit der verschiedenen Gremien eurer Meinung nach gestaltet sein

World-Café - moderiert durch Katrin Bollinger

Thementisch II – BEP Organisation und Strukturen

Soziales: Aufgaben/Kompetenzen/Schnittstellen (VS, GS, Kuso und Siko's, Gremium Soziales)

kuso Thementisch 2) ①

Stellt f/ür im Reglement
→ wird nicht gelebt

• AKV zu den Rollen fehlen
→ Verantwortung fehlt
 → Anfrage der Kuso:
 Wo liegen
 die Entscheidungen

• Reglement definiert vieles
 VS hat viele Bestimmungen

kuso: → übergeordneter Auftrag (→ ~~verschieden~~) muss
 konkretisiert werden
• könnte Steuerungsguppe zw.
 VS + GS sein

• Kuso ist sehr operativ unterwegs
 Soll strategische Vorgaben umsetzen

• Kuso ist eine "Blackbox" ~~ist nicht zuvor~~
 ist mit einer anderen Kommission
 vergleichbar (→ gemäß Organisations-
 Reglement VS ist genau nicht mit
 einer anderen Kom.
 vergleichbar)

Office World

• • • ②

Ursprünglich war das aber so gedacht
• Kuso ist keine beratende Komm.
 für den Vorstand → will man anstreben

• ② Unabhängiges übergeordnetes Organ
 Zusammenschluss der verschiedenen
 Siko's + VS + GS

• Kuso darf nicht kommission
 heissen

• Kuso hat Mitspracherecht gegenüber
 der GS (→ auf welcher Ebene?)

• GS ~~gegen~~

• Kuso orchestriert # Siedlungs-
 übergeordnete Themen / Akteuren

• Kuso:
• Was ist es denn?

Umsetzung der strategischen Vor-
schriften

Fragen/ Anmerkungen

- Kompetenz
en?
- Operative
Tätigkeit?
- Stellung
der KuSo?

Thementisch III – Partizipation an Bauprojekten in der BEP – Möglichkeiten und Grenzen

Bei Instandsetzungen – bei Gesamterneuerungen – bei (Ersatz)-Neubauten
Nutzeranforderungen aus Bewohnersicht

- Wurden solche Beteiligungsformen in der BEP schon getestet? (Ja, Instandsetzung Industrie 3 und Neubau Manegg)
- Welche Erfahrungen wurden damit gemacht? Hatten diese Beteiligungen Konsequenzen für die jeweiligen Bauprojekte?
- Für welche Bauprojekt-Type wären Partizipationsprozesse sinnvoll?
- Wie würden solche Prozesse ablaufen? (Workshop, Internet, usw.)?
- Wann würden solche Prozesse im Bauprojekt einsetzen (Vorprojekt, Bauprojekt)?
- Wie würden die Teilnehmenden über die Resultate informiert?
- Was würde dies für die Bauplanung bedeuten? (Länger Vorlaufzeiten? Längere Projektdauer? Folgen für das Budget?)
- Was wäre/n das Ziel / die Ziele solcher Beteiligungsprozesse (Akzeptanz, Nutzwertsteigerung, <Psychohygiene>)?

World-Café – moderiert durch Peter Krähenbühl

Thementisch III – Partizipation an Bauprojekten in der BEP – Möglichkeiten und Grenzen
Bei Instandsetzungen – bei Gesamterneuerungen – bei (Ersatz)-Neubauten
Nutzeranforderungen aus Bewohnersicht

DG2	
Bu proj	- Lotz 1 sehr
Bz proj.	- Erstausbau bzw. LQ Ansicht sehr
Bz proj.	- Katalog pro Bauproj. xyp "Feste Katalog"
Bz proj.	- EN – "Hausbeschreibung" pro Partie – ohne Verpflichtung Entscheid zu teilen Jungs- trijer – Rückmeldung
Bauprojekt	- Heft von der Projektleiter sB mit oder ohne Partie gut + o. sehr schlecht
Bauprojekt	= Holz 1 – BEP muss Holz 1 holz 1 vorstellen und Möglichkeiten ausschöpfen.
Bauprojekt	- Befragigen Osterholz Haus
Bauprojekt	- Akzeptanz der Gesellschaft muss erhöht werden

Bau proj	- Pers. Befolkerung
Bau proj	- Verträge schaffen → sozialök. Nutzen
Bz proj.	- private Räume Gemeinschaftliche Räume
Bu proj.	- Grenze überschreite Grenzen setzen
Bu proj	- Baulandwirtschaft Bau- subvention Nutzen ⇒ SWOT - Rückmeldung an Bewohner
Bu proj	- Kostenkontrolle SISUS
Zeitpunkt (Anhänger)	- Vorprojekt Anreise von den Sponsoren
Bauprojekt	- Entscheide festhalten

Fragen/ Anmerkungen

- Es gibt keine Erfolgsgarantie bei Partizipationsprojekten
- Die Kosten-Nutzen-Frage muss zuweilen gestellt werden
- Rückmeldung en sind wichtig, auch wenn etwas nicht realisiert wird
- Haltung ist zentral!

Input

**Was wird der KuSo unterbreitet
und was passiert damit?**

Katrin Bollinger

Was wird der KuSo unterbreitet und was passiert damit



Ablauf Anliegen aus der Siedlung

(Prozess Stand März 2018)

- Anliegen/Themen/Ideen können an die SiKo eingereicht werden (mind. 3 Personen)
- Homepage Rubrik Zusammenleben > Siedlungskommission >
- Formular «Anliegen aus der Siedlung»
- Senden an SiKo oder kuso@bep-zuerich.ch
- Anliegen wird geprüft (Koordination KBO)
- **Siedlungsspezifisches Anliegen** > wird von der GS geprüft
- **Siedlungsübergreifendes Anliegen** > wird in der KuSo geprüft
- Über eine mögliche Umsetzung wird in Absprache mit der GS entschieden

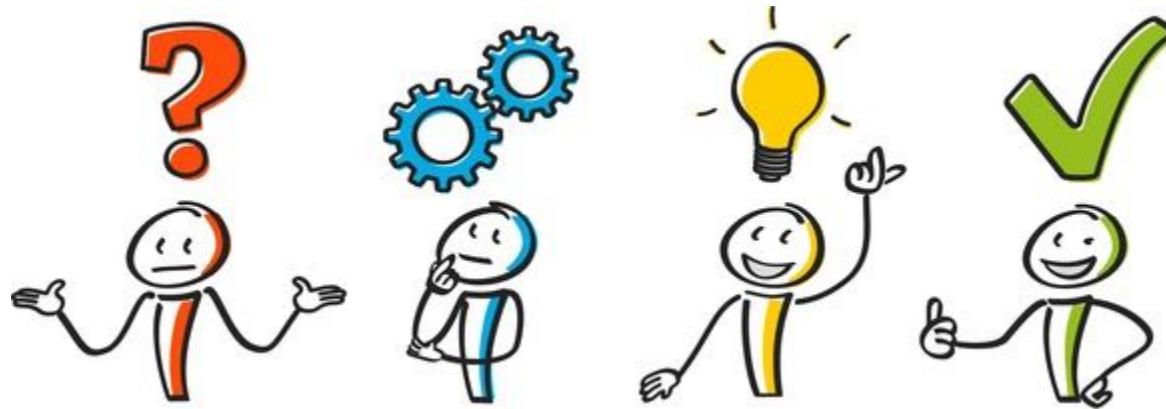
Eingegangen Anliegen aus der Siedlung

Siedlungsspezifische Anliegen	Siedlungsübergreifende Anliegen
14 Partyzelt Urdorf Umgestaltung Spielplatz Letten 8 Umgestaltung Aussenraum WW 1&2 Gartentische und Stühle Stüssi Sommersegel für Pergola Hofächer Parkplatz Hofächer Hasenstall Indu 1 Jurtenzelt Indu Hundeinitiative Neugestaltung Vorgarten Stüssi Beschattung Promenade Waid Hochbeete Indu 1 Hochbeete Indu 2 Umnutzung BEP Atelier	1 • Wohnen im Alter, z.B. Alterswohngemeinschaften
➤ 3 weitere Anliegen wurden im Rahmen der Sanierung umgesetzt	

Bearbeitete Anliegen aus der Siedlung

Bearbeitete Anliegen	Siedlungsspezifische Anliegen	Siedlungsübergreifende Anliegen
Umgesetzt und abgeschlossen	6	
Bewilligt und pendent	3	
Pendent	3	1
Abgelehnt	2	

Oder wie seht ihr das?



Fragen/Anmerkungen

- Wenig Themen mit Potential als generelle BEP-Thema
- rein siedlungsspezifische Anliegen können i.d.R. gut durch die GS bearbeitet werden
- Was ist unter Gemeinschaftsfördernd einzuordnen?

Agenda Nachmittag

14.00	Input «Mieterspiegel – Siedlungsmonitoring» Input «Mitglieder / Bewohnerschaft» Fazit	MAS PSC Alle
14.45	«Parcours zur BEP-Mitwirkungskultur» Arbeitsstation I: «Selbstverständnis BEP» - Leitbild Arbeitsstation II: «Kernelemente einer künftigen BEP-Mitwirkungskultur» Arbeitsstation III: «Charakterisierung der BEP-Siedlungen»	Alle
15.30	Kurze Pause	
....	Rundgang – Sichtung – allenfalls Ergänzung der Ergebnisse Input «Ergebnisse aus Interviews mit BEP-Mitgliedern»	LDI
	Ausblick – Weiteres Vorgehen	
16.45	Feedbackrunde	CVO
17.00	Schluss	

Input

«Mieterspiegel - Siedlungsmonitoring»

Maria Åström

VS/GL-Klausur «Partizipation»

04.07.2020

Input «**Mitglieder / Bewohnerschaft**»

demografische, sozioökonomische und soziokulturelle Zusammensetzung



BEP ???

Kurzportrait – Kennwerte (2019)

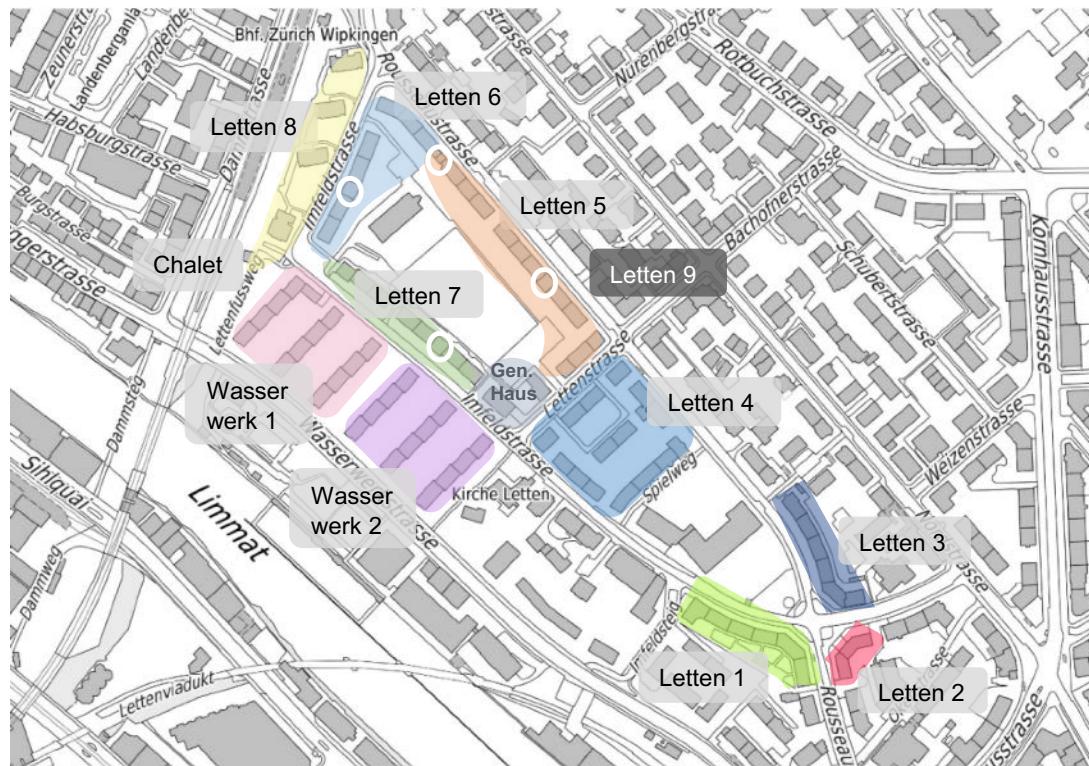
Gründungsjahr	1910		Bilanzsumme in CHF (01.01.2020)	463 Mio.
Mitglieder Genossenschaft	2417		Depositenkasse in CHF	64 Mio.
Mitglieder Vorstand *	8 (inkl. Vertretung Stadt Zürich)		Verschuldung in CHF (Kredite/Hypotheken)	327 Mio.
Mitarbeitende Geschäftsstelle *	34 (inkl. 0 Lernenden)		Sozial- / Veranstaltungsfonds in CHF	0.50 Mio.
Wohnungen im Bestand *	1'700		Anlagewert inkl. Land in CHF	460 Mio.
Liegenschaften *	200		Gebäudeversicherungswert in CHF (01.01.2020)	518 Mio.
Siedlungen *	27 (exkl. 3 Einzelgebäude)		Siedlungen mit Land in Baurecht	8

* per 07/2020

Anmerkung

- Zum Teil verschiedene Datenquellen miteinander verglichen (BEP, Statistik, Siedlungsreports)
 - Zahlen und Vergleiche haben nicht immer dasselbe Bezugsjahr
 - Keine Anspruch auf wissenschaftliche Qualität und ganz saubere Vergleichsbasis
- Der grobe Eindruck zählt. Reduktion auf das Wesentliche

Lettenquartier

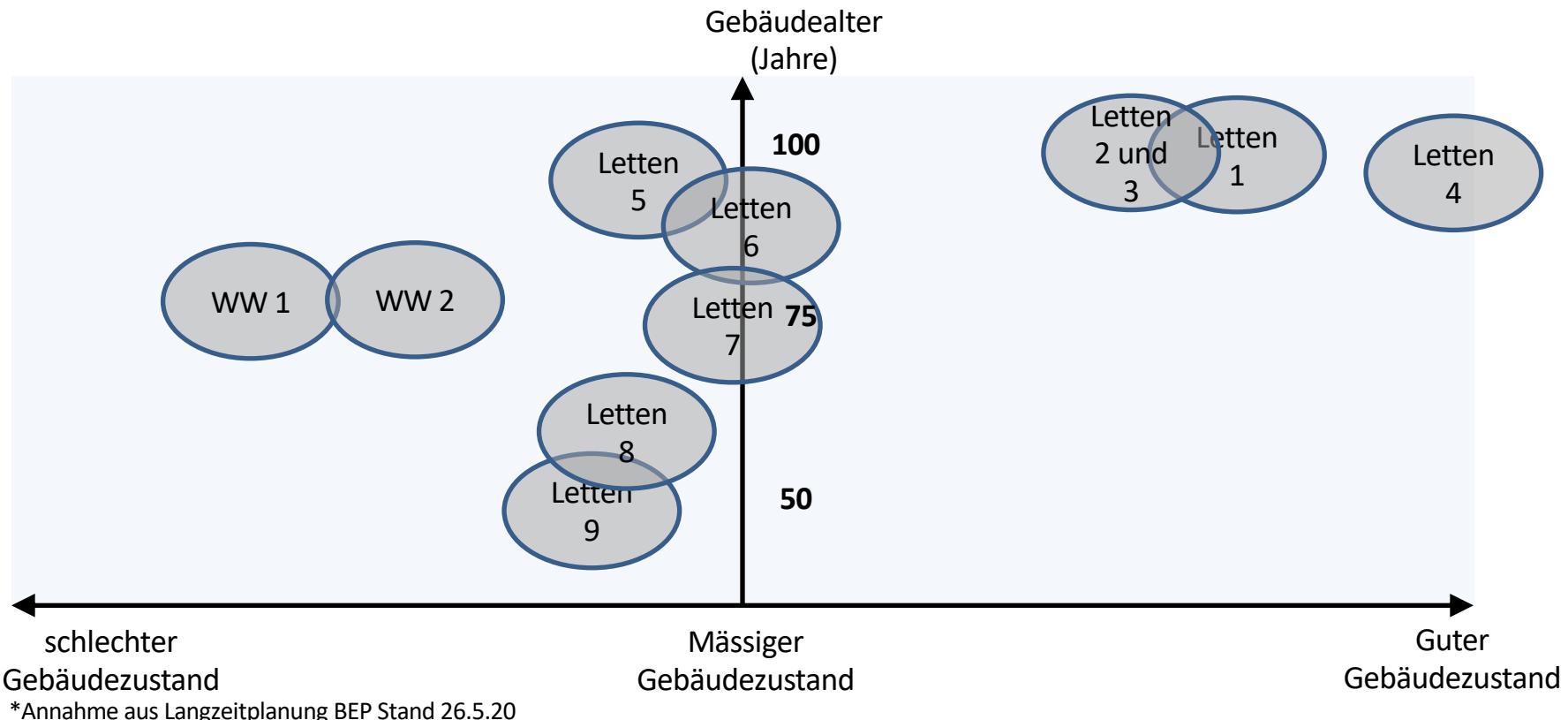


Statistisches Amt Zürich, Daten zur Stadt Zürich (Auswahl)

- Wohnbaugenossenschaften besitzen knapp 9% des Baulandes in der Stadt Zürich
- Wer 2018 aus Zürich weggezogen ist, hat davor im Durchschnitt 6,1 Jahre in der Stadt gelebt. Dieser Wert hat sich seit 1993 (6 Jahre) kaum verändert. Er lag immer zwischen 5,5 und 6,2 Jahren
- Anteil der Wohnbaugenossenschaften am Gesamtwohnungsbestand in Wipkingen sind ca. 20%
- Anteil der Einpersonenhaushalte in Wipkingen ist ca. 47%
- Anteil der Leerkündigungen bei Umbau liegt in Wipkingen bei ca. 28 % (bei Privaten 2008-2016)
- Etwa 39 m² Wohnfläche steht jedem Bewohner und jeder Bewohnerin der Stadt Zürich durchschnittlich zur Verfügung
- Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf beträgt in Wohnbaugenossenschaften ca. 36 m²

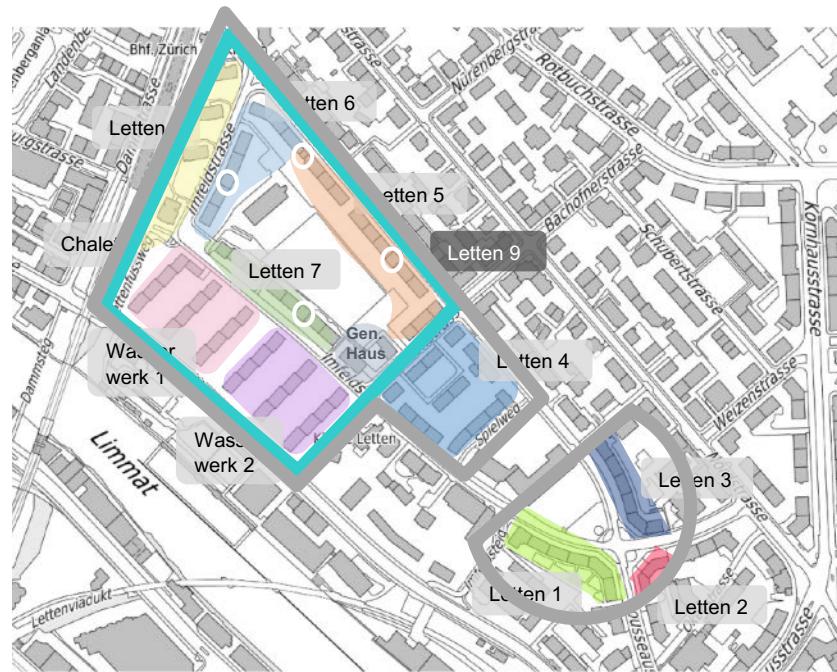
Lettenquartier

Gebäudezustand-Gebäudealter schematisch (Annahme)*

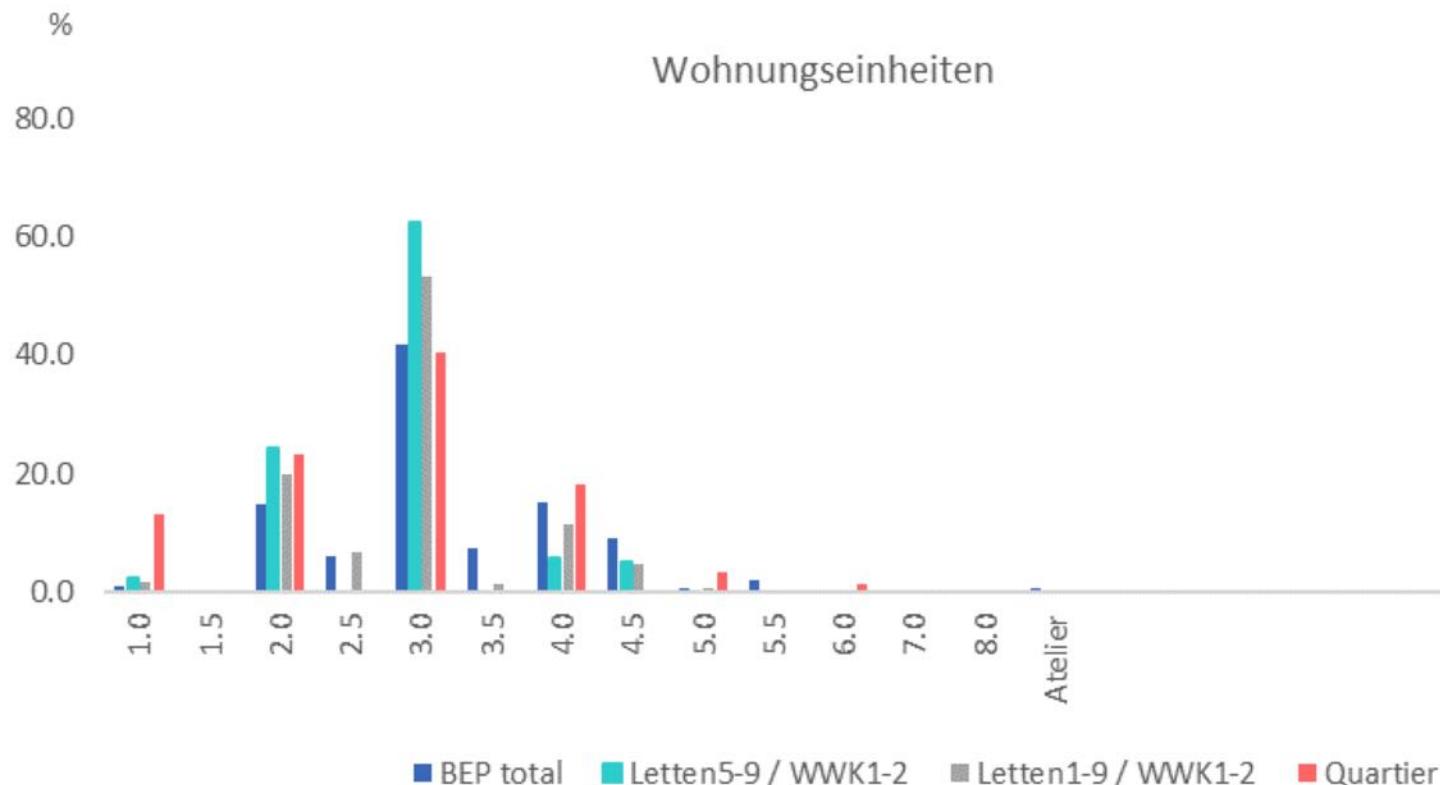


BEP im Vergleich zu Lettenquartier, Lettengebiet und Quartier Wipkingen

1. BEP (alle Siedlungen)
2. Lettenquartier
(Testplanungsperimeter)
3. Lettengebiet
(Letten 1–9 / Wasserwerk 1+2)
4. Quartier Wipkingen



Wohnungsgrößen / Wohnungsmix



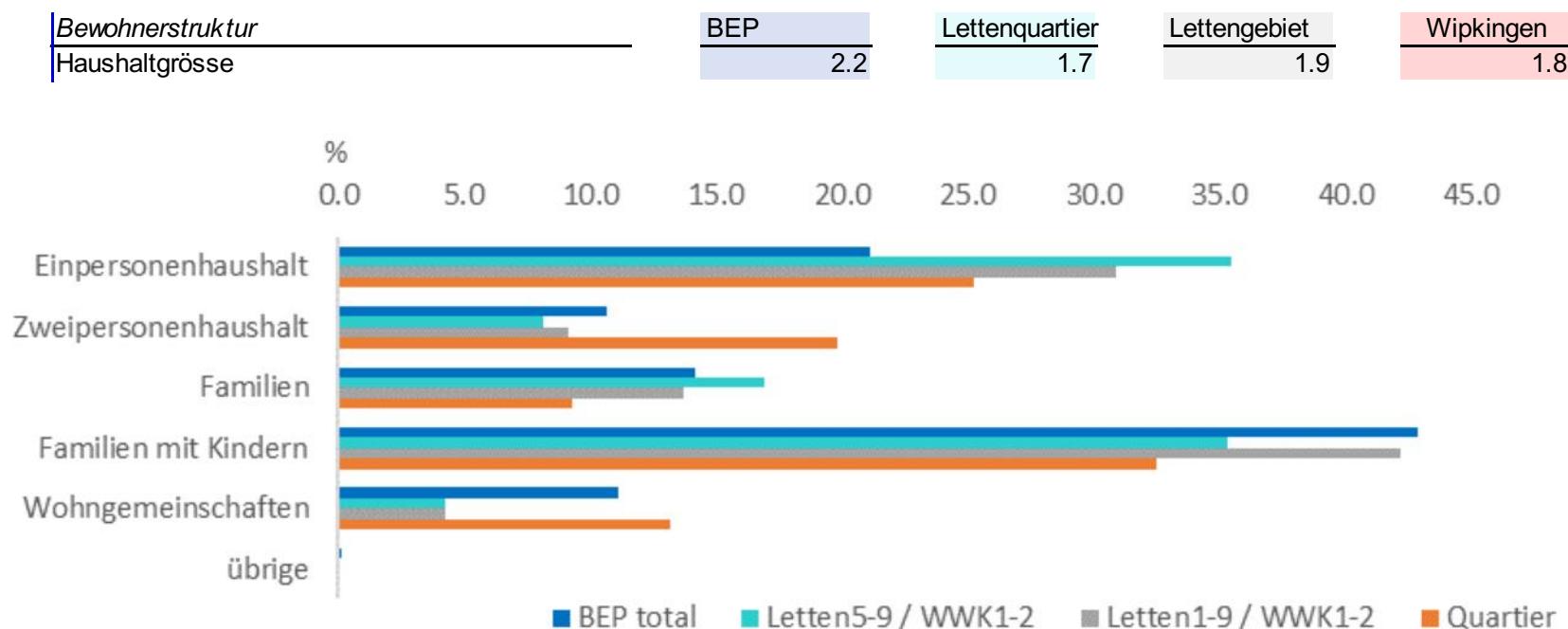
Bewohnende und Wohnflächenverbrauch

<i>Bewohnerstruktur</i>	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet	Wipkingen
Anzahl Bewohner total	3'607	652	960	16'474
davon Kinder	866	132	232	2'356
davon Erwachsene	2'741	520	728	14'118

<i>Wohnungsstruktur</i>	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet	Wipkingen
Anzahl Wohnungen	1'662	380	518	
Ø Wohnfläche pro Bewohner m ²	32.7	35.5	33.6	38.8

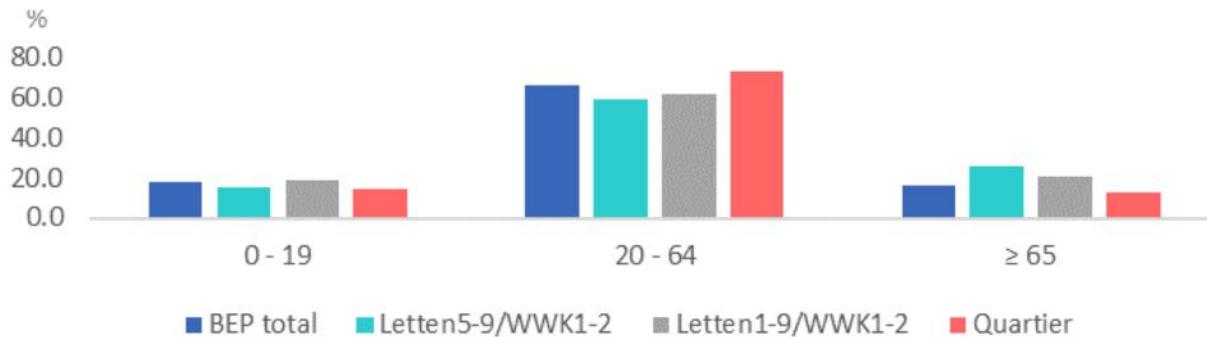
Haushaltstruktur und Haushaltsgrösse

• Haushaltsgrösse



Bewohnende und Alter

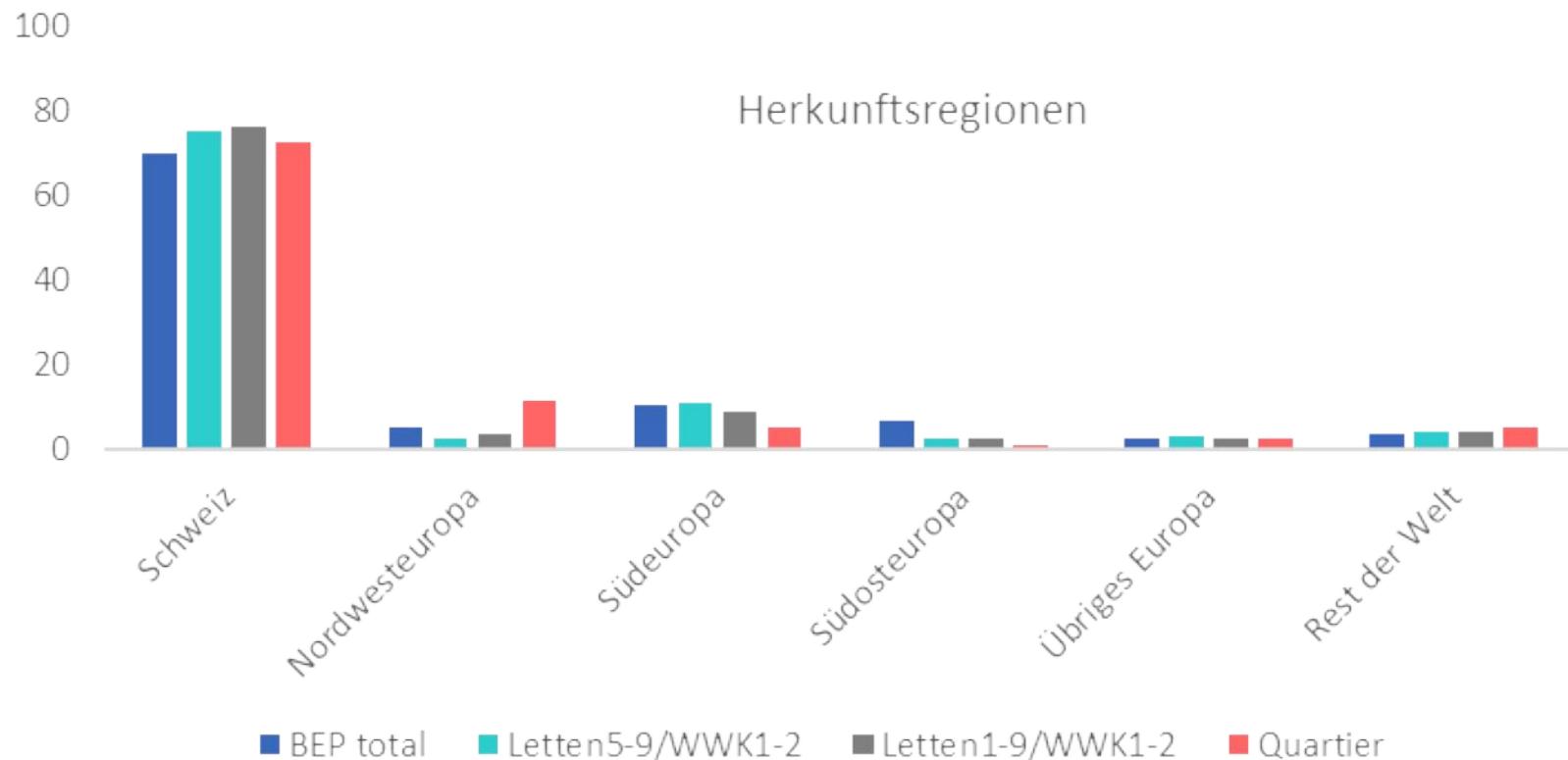
Bewohnerstruktur	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet	Wipkingen
Anzahl Bewohner total	100%	100%	100%	100%
davon Kinder	24%	20%	24%	14%
davon Erwachsene	76%	80%	76%	86%



Alter Bewohnende



Nationalität



Geschlecht

<i>Geschlecht (ohne Institutionelle)</i>	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet	Wipkingen
m	1'688	320	483	7'695
w	1'653	319	477	8'022

m = männlich

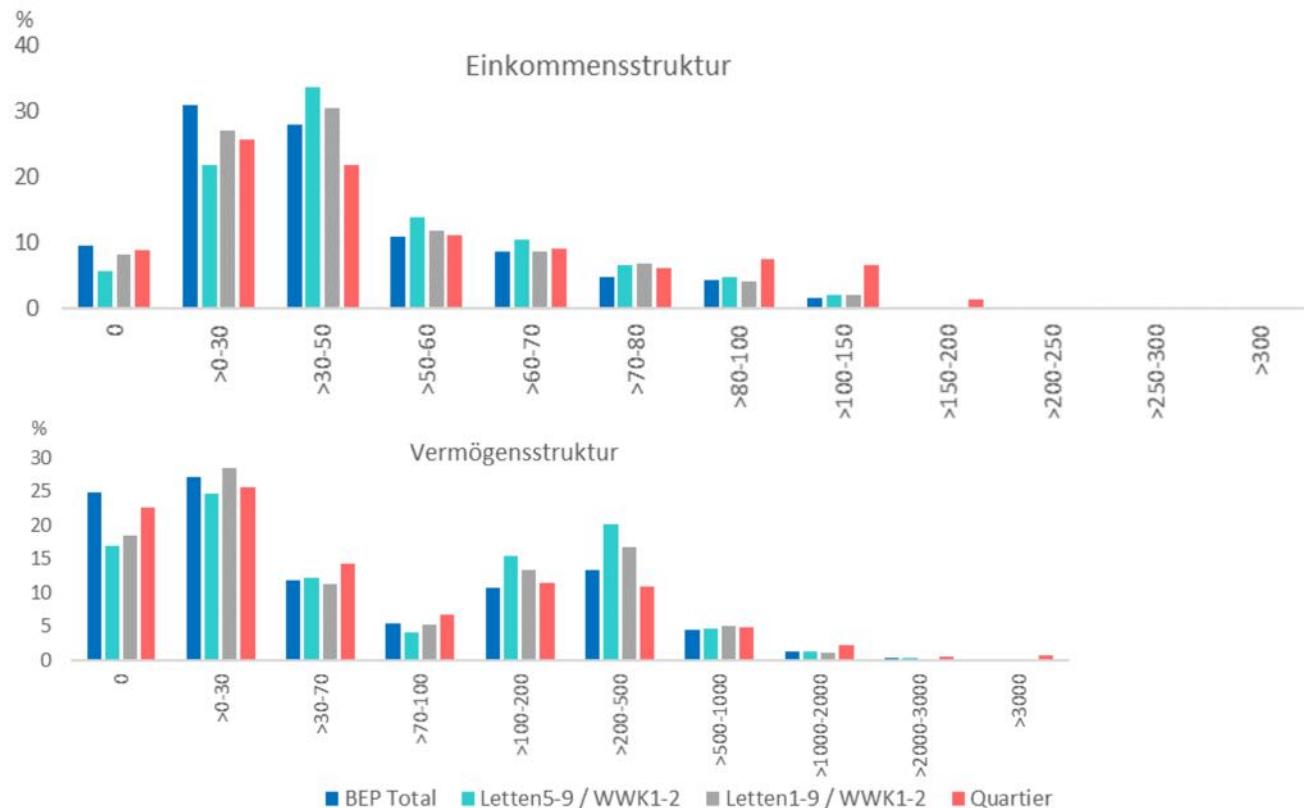
<i>Geschlecht (ohne Institutionelle)</i>	BEP total	Letten5-9 / WWK1-	Letten1-9 / WWK1-2	Wipkingen
m	50.5%	50.1%	50.3%	49.0%
w	49.5%	49.9%	49.7%	51.0%

Arbeitgeber

<i>Bewohnerstruktur</i>	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet
davon öffentlich Angestellte SBB	212	64	79
davon öffentlich Angestellte übrige	586	150	216
davon Institutionen/Privatwirtschaft	2'809	438	665

<i>Bewohnerstruktur</i>	BEP	Lettenquartier	Lettengebiet
davon öffentlich Angestellte SBB	6%	10%	10%
davon öffentlich Angestellte übrige	16%	23%	23%
davon Institutionen/Privatwirtschaft	78%	67%	67%

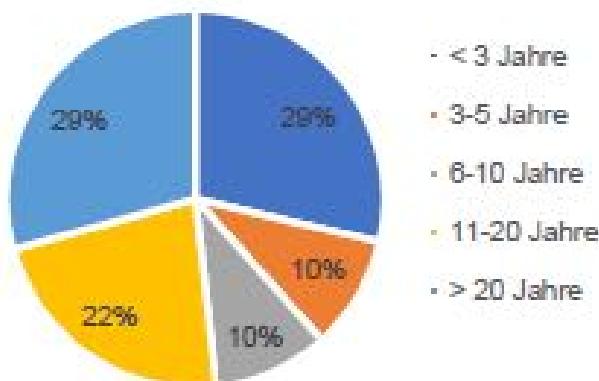
Einkommen und Vermögen



Teilhabe – «Treue» Mitgliedschafts-/Mietdauer

Mitgliedschaftsdauer Genossenschafts- mitglieder [per Stichtag]

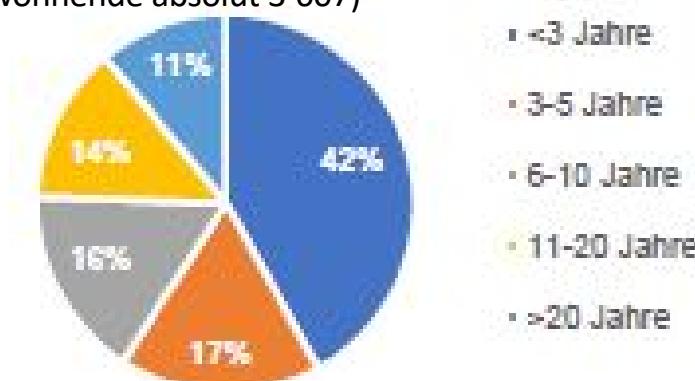
Anzahl Mitgliedschaften absolut 2'496



Mietdauer der aktuellen Mietenden Ø [per Stichtag]

Anzahl Mietende absolut 2'180

(Anzahl Bewohnende absolut 3'607)



Durchschnittliche Mietdauer bei Kündigung 7 Jahre

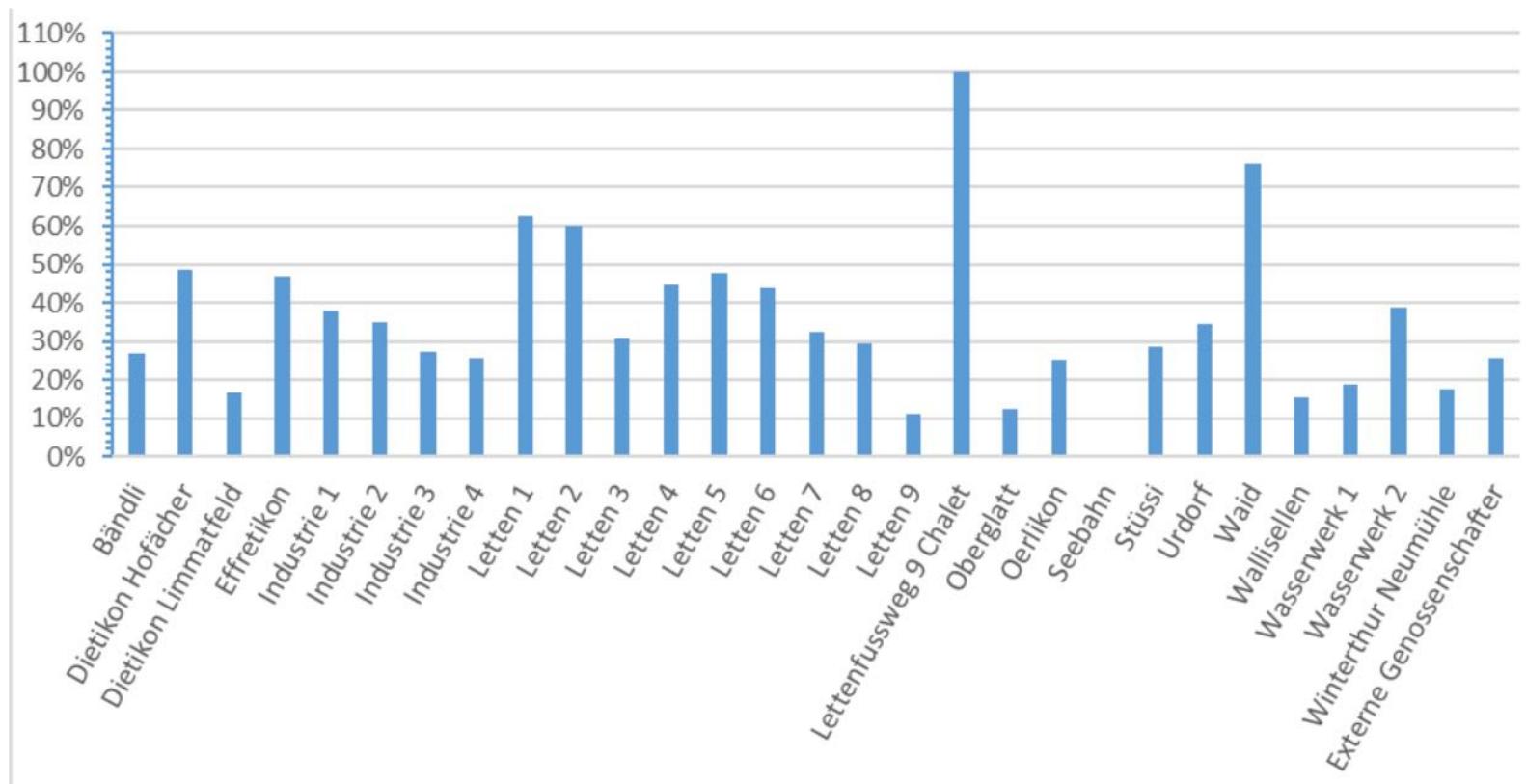
Auszug aus Vorstandserporting per 31.03.2020

Teilhabe – Mitglieder

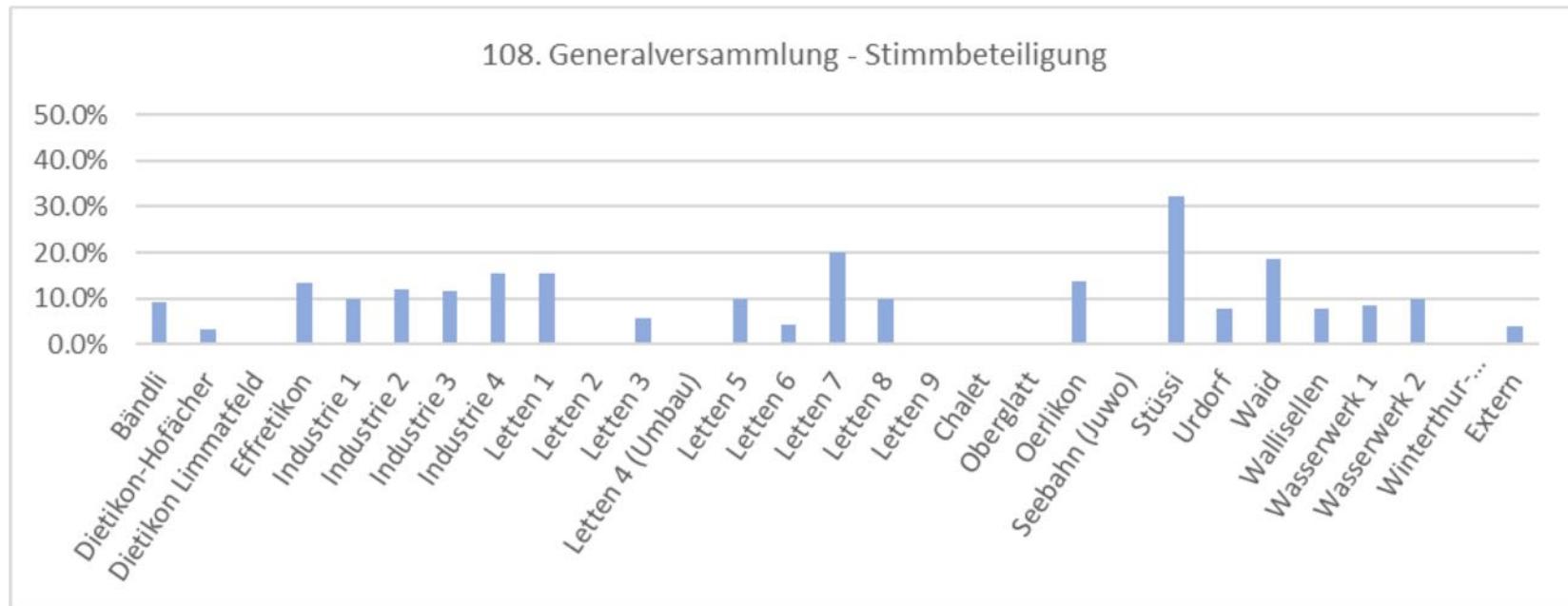
Siedlungskommissionen + Kommission Kultur & Soziales

Teilhabe II	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019	delta [%]	delta [%]
	Q1 20	Q1 19	Q4 19	zu Q1 19	zu Q4 19
Anzahl SiKo's Ist	-	-	11		
Anzahl SiKo's Soll	-	-	-		
Anzahl SiKo-Neugründungen	-	-	1		
Anzahl SiKo-Auflösungen	-	-	0		
Anzahl SiKo-Mitglieder Ist	-	-	74		
Anzahl neue SiKo-Mitglieder	-	-	8		
Anzahl ausgetretene SiKo-Mitglieder	-	-	0		
Durchschnitt Anzahl SiKo-Mitglieder pro SiKo	-	-	7		
Anzahl SiKo-Delegierte Ist	-	-	12		
Anzahl SiKo-Delegierte Soll	-	-	-		
Anzahl weitere KuSo-Mitglieder Ist	-	-	4		
Anzahl KuSo-Mitglieder total	-	-	16		
Anzahl Neueintritte KuSo	-	-	2		
Anzahl Austritte KuSo	-	-	2		

Teilhabe – Teilnehmende GV 2020 (schriftlich)

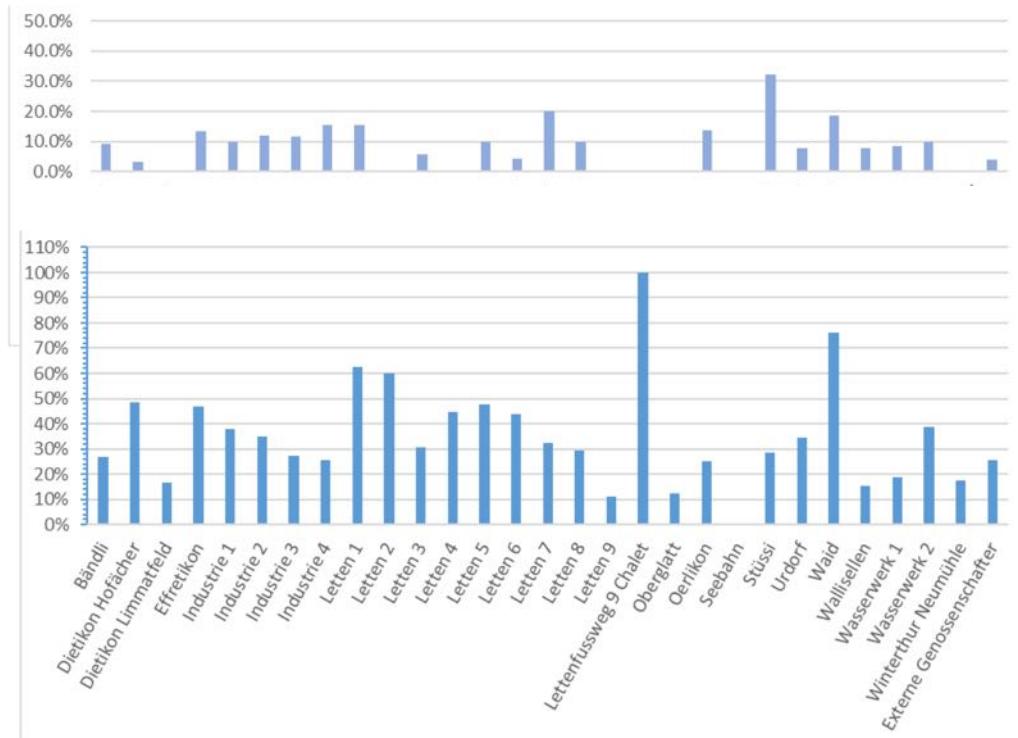


Teilhabe – Teilnehmende GV 2018



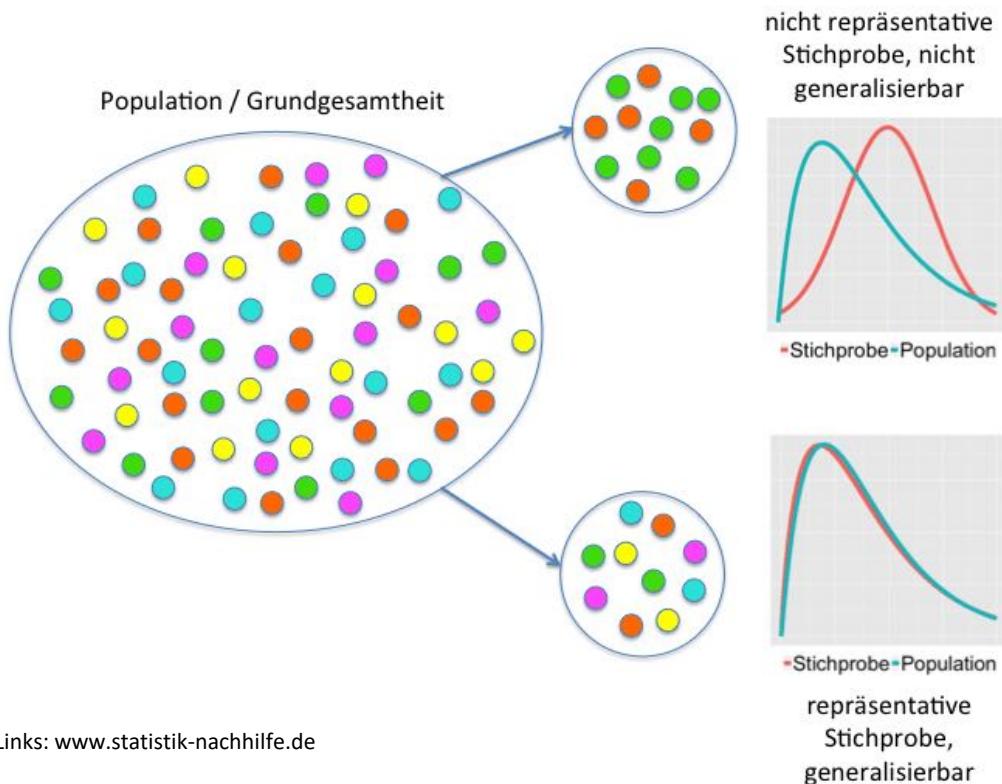
Teilhabe – Teilnehmende GV 2020-2018

2018



2020 (schriftlich)

Teilhabe – Exkurs «repräsentativ»



Links: www.statistik-nachhilfe.de

Teilhabe – Exkurs Motivation Mitarbeitende



Teilhabe – Exkurs Motivation Mitarbeitende





Dies war der Input der Geschäftsstelle – Besten Dank!

Input

«Mitglieder / Bewohnerschaft»

Informationsstand, Mobilisierung, Partizipationsgrad heute?

Patrick Schönenberger

Input «Mitglieder / Bewohnerschaft»

Gemeinschaftsfördernde Aktivitäten
in den Siedlungen

Drei ausgewählte Beispiele:

- Siedlung Industrie / Seebahn
- Siedlung Limmatfeld
- Siedlung Bändli



Formelle Partizipation I – Siedlungskommissionen (SiKos)

	Siedlung Industrie / Seebahn	Siedlung Limmatfeld	Siedlung Bändli
Mitglieder	10 Mitglieder	8 Mitglieder	4 Mitglieder
Geschlechter- verteilung	8 Frauen, 2 Männer	6 Frauen, 2 Männer	4 Männer
Alter	43-74	28-35	39-69
Nationalitäten	weniger durchmischt	durchmischt	durchmischt
Spezielles	Teil-SiKos, den 4 Häusern zugeordnet	Aktive Begleitung durch Siedlungscoach (KBA)	Projekt Metamorphosis mit Begleitung durch SHO
Aktivitäten	aktiv und eigeninitiativ <ul style="list-style-type: none"> • Sommerfest • Herbstanlass • Adventsanlass • Lancieren von Projektideen 	Interessiert und engagiert gem. KBA, aber bisher keine Anlässe der SiKo direkt, Organisation eher in Untergruppen	eher passiv <ul style="list-style-type: none"> • eingespielte Bräuche (Geschenke, Jubilare, etc.) • Teilnahme bei Ideen wie Strassenfest (Grill), Familienanlass, aber mit viel Hilfe von Aussen

Formelle Partizipation II – weitere formelle Gruppen

Siedlung Industrie / Seebahn	Siedlung Limmatfeld	Siedlung Bändli
Gemeinschaftsraumgruppe und Hofgruppe (Industrie 1)	Aussenraumgruppen: Spielplatz, Grill, Garten/Hochbeete	keine
Nähatalier-Gruppe und Hofgruppe (Industrie 2)	Hausverantwortliche	
Hochbeet-Gruppe (Industrie 4)	Sommerfestgruppe	



Informelle Partizipation

	Siedlung Industrie / Seebahn	Siedlung Limmatfeld	Siedlung Bändli
Gruppen	Interessensgruppen für Alters-WG, Jugend-WG, Flüchtlingswohnung (Industrie 1)	-	Gruppe alteingesessener Bewohnender organisiert gemeinsam mit Urdorf, Oerlikon und Oberglatt im Herbst jeweils einen Ausflug
	Organisationsgruppen für Tag der Nachbarn und Adventsfenster (Industrie 4)	-	-
Einzel-personen	-	Aktive Genossenschafterin im Rahmen von Covid-19 (Angebot Nachbarschaftshilfe in der Siedlung)	-

Erfolgsfaktoren und Herausforderungen

	Siedlung Industrie / Seebahn	Siedlung Limmatfeld	Siedlung Bändli
Erfolgsfaktoren	Fachwissen und Erfahrung für nachbarschaftliche Kooperation einzelner Bewohnender.	Aktive Siedlung, da Erstbezug.	Gute Vernetzung unter Alteingesessenen Bewohnenden, auch zu anderen Siedlungen.
	Informelle Leitpersonen mit Erfahrung/Fachwissen, denen sich weniger Erfahrene anhängen können.	Aktiv auch, weil Siedlungscoach vor Ort ist.	Aktive Teilnahme unter Anleitung / mit Unterstützung.
Herausforderungen	Sehr unterschiedlicher Aktivitätsgrad der vier Teilsiedlungen, ohne bekannte Gründe.	Fehlende Erfahrung und Kenntnisse des genossenschaftlichen Zusammenlebens.	Alteingesessene bemängeln Teilnahmeinteresse bei den neuen Bewohnenden.
		Grosser, interkultureller Mietermix mit vielfältigen Themen.	In organisatorischen Belangen teilweise auf Unterstützung angewiesen.

Mehrwert der Partizipation

Siedlung Industrie / Seebahn	Siedlung Limmatfeld	Siedlung Bändli
Zugehörigkeitsgefühl, nachbarschaftliche Hilfe und folglich auch die Lebensqualität werden durch die aktiven Gruppierungen gestützt.	Bewohnende sammeln Erfahrungen in Bezug auf demokratische Prozesse, z.B. durch Mithilfe in den formellen Gruppen.	Bewohnende melden immer wieder, wie gerne sie im Bändli wohnen.
	Die aktiven Gruppierungen fördern eine Identifikation mit der Siedlung und unterstützen somit das nachbarschaftliche Zusammenleben.	

Arbeitsstation I – Selbstverständnis BEP – Leitbild

Geschriebene Absicht – gelebte Wirklichkeit



Leitbild

Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum im Grossraum Zürich zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an und nutzt Chancen zum Wachstum.

Soziales

Alle Bewohnerinnen und Bewohner sind willkommen und fühlen sich in der BEP zu Hause. Sie engagieren sich gerne für die Nachbarschaft und die genossenschaftlichen Ziele der BEP und nehmen ihre Rechte und Verantwortung als Genossenschaftsmitglieder aktiv wahr. Das Zusammenleben ist geprägt von Neugier, Wertschätzung, gegenseitiger Akzeptanz und offener Kommunikation.

Bau

Beim Planen und Bauen achten wir auf Qualität und Nachhaltigkeit. Wir berücksichtigen die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Wir erhalten und erneuern unsere Liegenschaften sorgfältig.

Finanzen

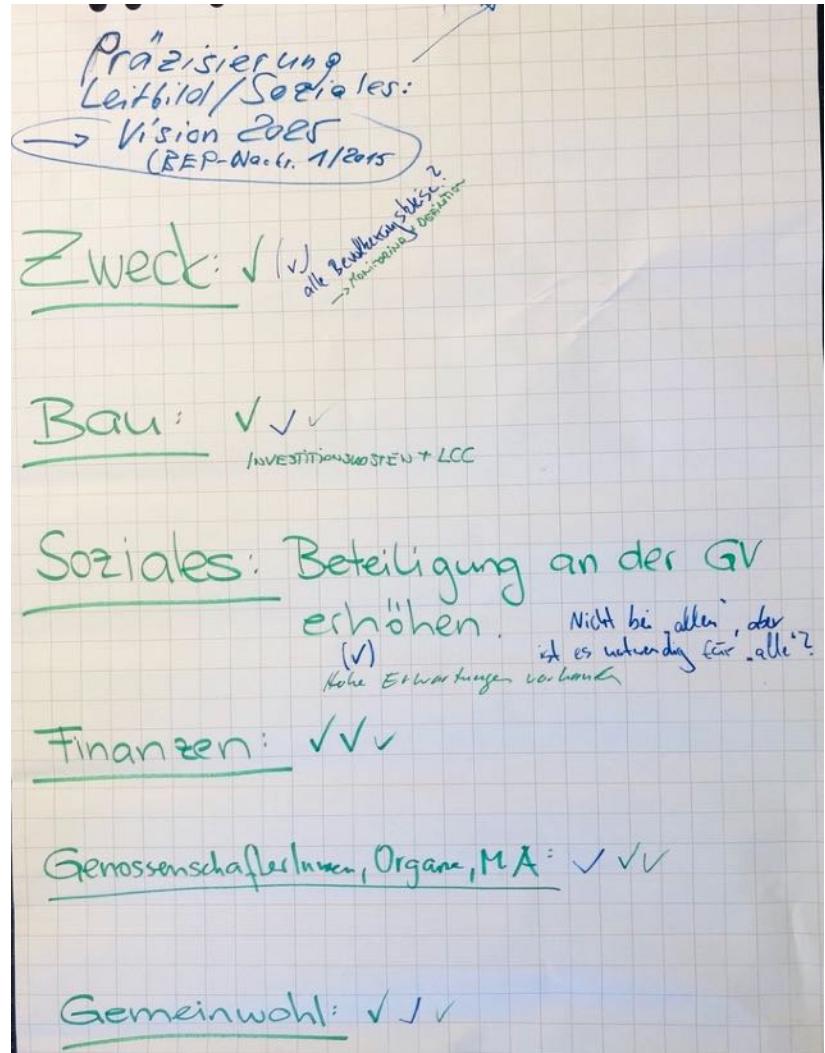
Wir erwirtschaften die notwendigen Mittel und sorgen für gesunde Finanzen. So bleiben wir in unseren Entscheidungen unabhängig und nur dem Gesamtinteresse der Genossenschaft verpflichtet.

Genossenschaftsmitglieder, Organe, Mitarbeitende

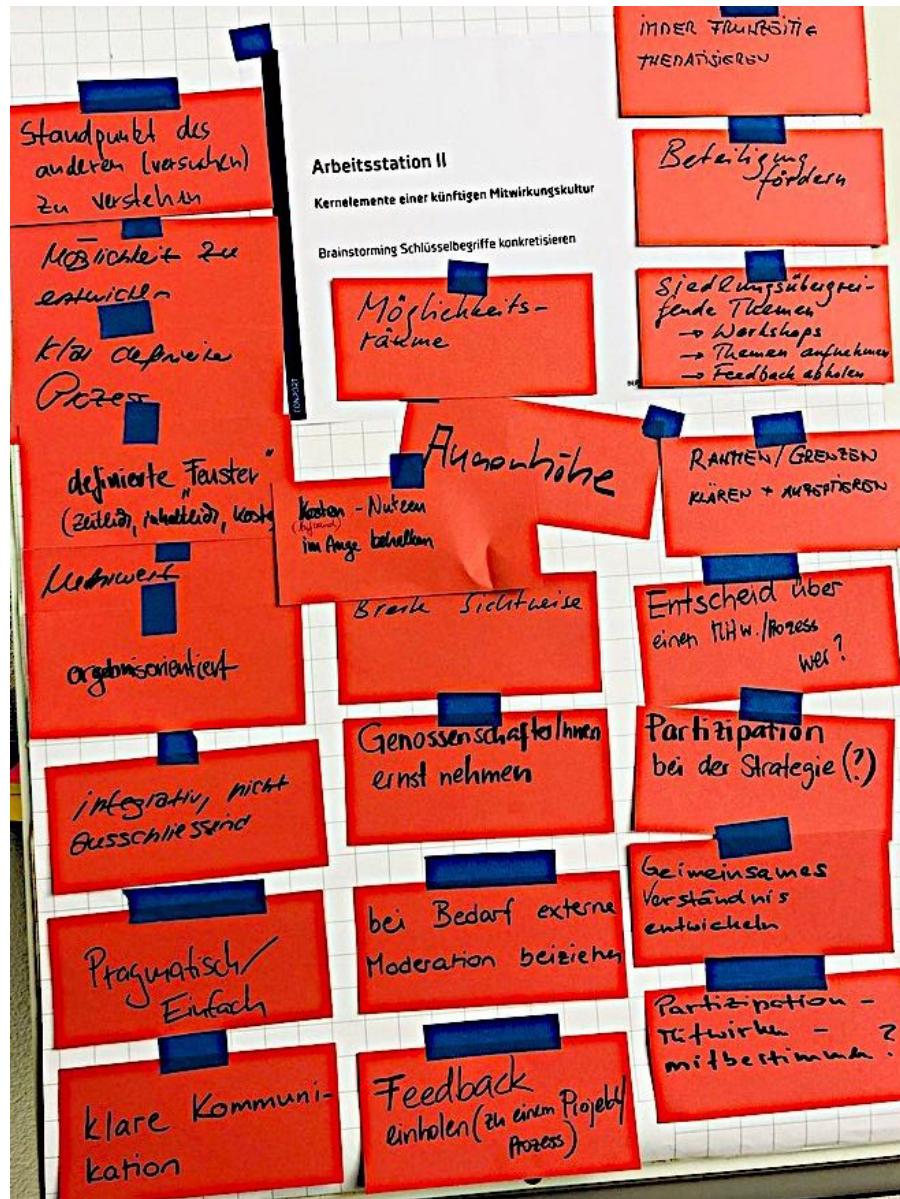
Wir fördern alle Beteiligten, die durch ihr Engagement und ihre Kompetenz zum Erfolg der BEP beitragen. Wir leisten einen Beitrag zur ihrer Entfaltung und Entwicklung.

Gemeinwohl

Die BEP setzt sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein.



Arbeitsstation II – Kernelemente BEP-Mitwirkungskultur



Brainstorming Schlüsselbegriffe

Arbeitsstation III

Charakterisierung BEP-Siedlungen

Bewohnerschaft und Besonderes



Das Chalet: eine besondere Geschichte

DIE ANFÄNGE DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS

Das Chalet wurde 1886 erbaut und gehört zu den ältesten Häusern in Wipkingen. Der Bauherr Caspar Schindler, ein reicher Fabrikant, propagierte den Bau kleiner Häuschen, die sich auch Arbeiter-Familien leisten konnten. So wollte er zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiterklasse beitragen.

ADRESSE

Lettenfussweg 9

1 HAUS / 1 WOHNUNG

4-Zimmer-Wohnungen: 1

KEIN GRÖSSERER NEUBAU AUF DEM GRUNDSTÜCK

Die BEP kaufte das Grundstück 1973 mit der Absicht, einen grösseren Neubau zu realisieren. Diese Pläne wurden aber aufgegeben, da das Chalet im Inventar der städtischen Denkmalpflege steht.

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1886 / -

Bewohnerschaft

(uns bekannt)
Alois gute Seele

Besonderheiten

Zürcher Unikat
Einziges EFH in der BEP
Ausnahme/Besonderheit
Abrisskandidat



Dietikon-Limmatfeld: Wir bauen Nachbarschaft

DIE BEP BAUT GEMEINSAM MIT DER SAMMELSTIFTUNG NEST

Mit dem Limmatfeld realisierte die BEP nach der Siedlung Hofäcker bereits die zweite Überbauung in Dietikon. Der Kauf des Areals durch die BEP fußte auf einer Anfrage der Sammelstiftung NEST, die einen starken Partner für die Entwicklung auf dem Areal suchte.

SPARSAME GRUNDRISSE UND GROSSZÜGIGER HOF

Die BEP-Siedlung Limmatfeld liegt im neuen gleichnamigen Dietiker Quartier – zwischen dem Naherholungsgebiet an der Limmat und dem Bahnhof Dietikon, der nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Die 152 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern überzeugen mit sparsam, aber durchdacht gestalteten Grundrissen. Exklusiv präsentieren sich die Waschsalons im Dachgeschoss mit Wäschespinne auf der Terrasse.

Die sechsgeschossigen Häuser sind um einen grosszügigen Hof angeordnet, der mit Kinderspielplätzen und Mietergärten aufwartet. Im Gemeinschaftshaus finden Gemeinschaftsräume, zwei Gästewohnungen, ein Bistro und zumutbare Zimmer Platz.

ADRESSEN

Karl Heid-Strasse 4, 6, 8
Mina Hess-Strasse 7, 10, 12, 14

5 HÄUSER / 152 WOHNUNGEN

1-Zimmer-Wohnung: 1
2½-Zimmer-Wohnungen: 20
3-Zimmer-Wohnungen: 20
3½-Zimmer-Wohnungen: 25
4-Zimmer-Wohnungen: 30
4½-Zimmer-Wohnungen: 30
5½-Zimmer-Wohnungen: 15
WG-Wohnungen: 4
Atelier-Wohnungen: 7

BAUJAHR / ERNEUERUNG

2017 - 2019 / -

Bewohnerschaft

Junge SiKo
International
Viele junge Menschen
Viele Kinder
Gute Stimmung

Besonderheiten

Wenig Genossenschaftserfahrung
Gut geplante Gesamtanlage
Gemeinschaftshaus
Riesige Treppenhäuser
Schöner Aussenraum/Garten/Spielplatz
Vereinbarung
Littering
Waschküchenprobleme



Dietikon-Hofächer: wohnen in der zweiten Lebenshälfte

DIE BEP BAUT IN PARTNERSCHAFT MIT EINER ERBENGEEMEINSCHAFT

Ins Leben gerufen wurde das Projekt Hofächer von privater Seite: die Geschwister Lisbeth und Hans Weibel hatten das Projekt auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei ihres Vaters initiiert und bis zur Baubewilligung entwickelt. Sie gaben der BEP das Grundstück im Baurecht ab; die Genossenschaft realisierte die Überbauung und ist Besitzerin der Liegenschaft.

NACHBARSCHAFTLICHE KONTAKTE WERDEN GEFÖRDERT

Grosszügige Begegnungsorte wie Terrassen, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume sowie die Gartenanlagen ergänzen die hindernisfreien Gebäude und Wohnungen; sie fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben ausserhalb der eigenen vier Wände.

ADRESSEN

Urdorferstr. 55a, 55b
Birmensdorferstr. 34, 36

4 HÄUSER / 60 WOHNUNGEN

2½-Zimmer-Wohnungen: 23
3½-Zimmer-Wohnungen: 36

BAUJAHR / ERNEUERUNG

2013 - 2015 / -

ehemals Siedlungsresidenz

Bewohnerschaft

Ab 40 Jahren
Aktive Bewohnerschaft
Ausschliessend!

Besonderheiten

Wohnungsmix negativ
Wohnküche speziell
Aussenraum gut
Ehemals Siedlungsresidenz
Wohnassistenz



Effretikon: Die Siedlung stiess 2010 zur BEP

URSPRÜNGLICH EIN GEBÄUDE DER EBE

1964 gründete eine Gruppe von SBB-Angestellten die Eisenbahner-Genossenschaft Effretikon (EBE) und übernahm die den Wohnblock von einem Generalunternehmer, der eine grosse Überbauung realisiert hatte.

FUSION DER BEP UND DER EBE

Nachdem sich bei der EBE kein Nachwuchs mehr für den Vorstand fand, übernahm die BEP zuerst die Buchhaltung. Als dann der Präsident der EBE nach über 30 Jahren seinen Rücktritt ankündigte und kein Nachfolger gefunden wurde, schlug die EBE eine Fusion mit der BEP vor. Beide Generalversammlungen hissen die Fusion 2010 gut.

ADRESSE

Vogelbuckstr. 40

1 HAUS / 30 WOHNUNGEN

3-Zimmer-Wohnungen: 18
4-Zimmer-Wohnungen: 12

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1966 / 2001

Bewohnerschaft

«Festhütte»

Chaotisch (durchaus positiv)

Hohe Identifikation

Hoher Anteil Erstbezüger

Besonderheiten

Akquiseobjekt

Eigenleben/isoliert

Noch nicht Teil der BEP

Energieflickenteppich



Industrie 1: Der erste Wurf der BEP

HEIMATSTIL MIT LUXURIÖSEM WOHNKOMFORT

Diese erste Wohnsiedlung der BEP entstand 1913 bis 1915 auf von der SBB erworbenem Land. Hohe Giebel und Sgraffito erinnern an den damals modernen Heimatstil; luxuriös empfanden die ersten Mieter das elektrische Licht im Haus und die Bäder im Keller.

HEUTE WIEDER EINE FAMILIENSIEDLUNG

In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde die Siedlung 2005-2006 grundlegend erneuert. Dank der zusammengelegten Wohnungen finden hier wieder viele Familien an zentraler Lage ein Zuhause.

ADRESSEN

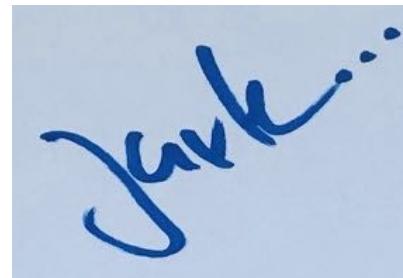
Röntgenstr. 39, 41, 43, 45, 47, 49
Fabrikstr. 41, 43

8 HÄUSER / 50 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 6
3-Zimmer-Wohnungen: 5
3½-Zimmer-Wohnungen: 7
4-Zimmer-Wohnungen: 4
4½-Zimmer-Wohnungen: 13
5½-Zimmer-Wohnungen: 11
6-Zimmer-Wohnungen: 4

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1913 - 1915 / 2005 - 2006



Bewohnerschaft

«Kulturschaffende»

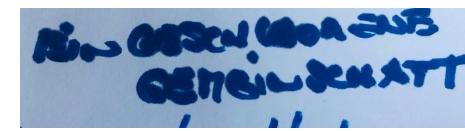
Viele Ideen

Geschlossene Gemeinschaft

Funktionierende Hofgruppe

Vereinbarung Selbstbewirtschaftung

Sehr selbständig



Besonderheiten

Aneil Gross-Wohnungen

«tote Treppenhäuser»

Jurte

Dachterrasse

Vergoldeter Schutzvertrag



Industrie 2: Selbstbewusster Roter Block

RAUMSCHICHT ZUM HOF VERGRÖSSERT WOHNUNGEN

In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erneuerte die BEP die 100jährige Siedlung grundlegend: Eine neue Raumschicht erweitert das Raumangebot zum Hof hin, was grosszügige Minergie-Wohnungen mit attraktiven Grundrissen ermöglicht. Im Hof bewahrte die BEP die prächtige Platane und schuf eine neue, mehrstöckige Pergola, die ganz verschiedene Nutzungen erlaubt.

URSPRÜNGLICH EIN RISKANTES BAUPROJEKT

In den 1910er Jahren legte der Vorstand das Bauprojekt für die Kolonie Industrie 2 dreimal der Generalversammlung vor; zweimal wurde es abgelehnt. Erst nachdem die Wohnungsnot katastrophale Ausmasse angenommen hatte, stimmte die Generalversammlung dem Projekt zu – unter anderem auch dank Subventionen vom Bund und der Stadt Zürich. Trotzdem trieben die steigenden Baukosten die BEP an den Rand des Ruins.

ADRESSEN

Röntgenstr. 59, 61, 63
Albertstr. 1, 3, 5
Josefstr. 170, 172

10 HÄUSER / 83 WOHNUNGEN

2 ½ -Zimmer-Wohnungen: 20
3 ½ -Zimmer-Wohnungen: 20
4 ½ -Zimmer-Wohnungen: 23
5 ½ -Zimmer-Wohnungen: 1

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1919 - 1920 / 2015 - 2017

Bewohnerschaft

Sehr sehr aktiv

😊 engagiert

Siko-Hofgruppe-Pergola-Hochbeetgruppe

«harmonisieren»

Sehr selbstständig

Besonderheiten

Flaggschiff

Vereinbarung Pergola

Heizungsfest

-> Labor

Aussenraum mehr Begrünung

Dachterrassen



Industrie 3: Ein «Luxusbau» in den 1920er-Jahren

INNOVATIVER BEITRAG ZUM GENOSSenschaftlichen WOHNUNGSBAU

Die vom Architekten Peter Giumini zwischen 1925 und 1926 erbaute Siedlung wartete mit einem ungewohnt modernen Innenausbau auf; eine Zentralheizung, elektrische Boiler und Badezimmer in Genossenschaftswohnungen waren damals untypisch. Bereits im Vorfeld wurde der Bau dieser «Luxuswohnungen» scharf kritisiert. Die Kritik verstummte aber mit der Einweihung, denn die modernen Anlagen funktionierten auf Anhieb einwandfrei.

INFRASTRUKTUR FÜR DAS GANZE QUARTIER

Das zweistöckige Gebäude im Innenhof der Siedlung beherbergt einen Doppelkindergarten und das Siedlungslokal «Industrie» mit einem Saal und einer Küche. Es dient den Versammlungen der Siedlungskommission und kann für Anlässe gemietet werden.

ADRESSEN

Röntgenstr. 73, 75, 77
Albertstr. 2, 4, 6, 8, 10
Heinrichstr. 139, 141, 143

11 HÄUSER / 95 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 15
3-Zimmer-Wohnungen: 66
4-Zimmer-Wohnungen: 14

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1925 - 1926 / 2011 - 2012

Bewohnerschaft

Nicht spürbar
Sehr sehr zufrieden

Besonderheiten

Plättli überstrichen
Günstiges Wohnungsangebot
Aussenraum nicht gut
Sehr beliebt



Industrie 4: Moderner Akzent an der Röntgenstrasse

EINE BEWEGTE GESCHICHTE

1963 entschied die Generalversammlung, die damalige Siedlung Viadukt, die kinderreichen Familien ein Heim bot, durch einen Neubau zu ersetzen. Bereits 1967 war der markante Hochhauskomplex mit 90 Wohnungen fertiggestellt.

EIN NEUBAU MIT KURZER LEBENDAUER

Nur 25 Jahre später wurde eine Gesamtanierung nötig: die Betonfassade und die Fenster hatten Schäden, der Keller stand häufig unter Wasser und die Leitungen waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.

Die Sanierung erregte Aufsehen; sie war doppelt so teuer wie der Neubau 1967; die Mieten verdoppelten sich.

ADRESSE

Röntgenstr. 87

1 HAUS / 90 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 25
3-Zimmer-Wohnungen: 45
4-Zimmer-Wohnungen: 12
4½-Zimmer-Wohnungen: 8

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1965 - 1967 / 1992

Gottfried Honegger

Bewohnerschaft

Wenig Durchmischung
Ältere Bewohnerschaft
«soziale Verwahrlosung»

Besonderheiten

Filmkulisse

1. Ersatzneubau

Hochhauscharme

Aussenraum veränderungsbedürftig

Neophyten

Dachterrassen besser nutzen

Vereinbarung Hochbeet

Autoswimming –Pool

2. UE-Champignonzucht

Lift – Hochbeet - Dachterrasse



Letten 1: In der Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

DIE SBB UND DIE STADT UNTERSTÜTZEN DIE BEP

Die ersten Wohnhäuser im Lettenquartier entstanden ab 1921 mit den Siedlungen Letten 1-3. Zwar war das Projekt umstritten, denn die Baukosten waren in der Nachkriegszeit unberechenbar. Infolge der enormen Wohnungsnot und der hohen Arbeitslosigkeit entschied sich die BEP aber, das Risiko einzugehen, unterstützt von der Stadt und den SBB.

IM ZENTRUM STEHT DAS LETTEN-SCHULHAUS

Die von den Architekten Leuenberger & Giumini entworfene Siedlung bildet einen symmetrischen Kranz um den Schulhausplatz. Künstlerische Elemente wie Medaillons und Skulpturen des Künstlers Franz Fischer geben den Häusern einen vornehmen Anstrich.

ADRESSEN

Imfeldsteig 12
Imfeldstr. 19, 21, 23, 25

6 HÄUSER / 32 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 8
3-Zimmer-Wohnungen: 4
4-Zimmer-Wohnungen: 13
5-Zimmer-Wohnungen: 7

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1921 - 1923 / 2010 - 2013

Bewohnerschaft

Instandgesetzt

-> neue Bewohnerschaft eher «besser»

-> aktiv

Besonderheiten

Aussenraum – Labor

Spezieller Aussenraum

Aussenraum ohne Bewohner erstellt –
nicht alle zufrieden

Maisonetten mit privatem Aussenraum

Denkmalschutz

Siedlungslokal - Lärmproblem



Letten 2: In der Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

DIE SBB UND DIE STADT UNTERSTÜTZEN DIE BEP

Die ersten Wohnhäuser im Lettenquartier entstanden ab 1921 mit den Siedlungen Letten 1-3. Zwar war das Projekt umstritten, denn die Baukosten waren in der Nachkriegszeit unberechenbar. Infolge der enormen Wohnungsnot und der hohen Arbeitslosigkeit entschied sich die BEP aber, das Risiko einzugehen, unterstützt von der Stadt und den SBB.

IM ZENTRUM STEHT DAS LETTEN-SCHULHAUS

Die von den Architekten Leuenberger & Giumini entworfene Siedlung bildet einen symmetrischen Kranz um den Schulhausplatz. Künstlerische Elemente wie Medaillons und Skulpturen des Künstlers Franz Fischer geben den Häusern einen vornehmen Anstrich.

ADRESSEN

Imfeldstr. 17
Rousseaustr. 28

2 HÄUSER / 10 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 2
3-Zimmer-Wohnungen: 3
4-Zimmer-Wohnungen: 5

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1921 - 1923 / 2010 - 2013

Bewohnerschaft

Familien aktiv

Besonderheiten

Atelier
Kuso-Sitzungen
Schöner Platz
Denkmalschutz
Treffpunkt



Letten 3: In der Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

DIE SBB UND DIE STADT UNTERSTÜTZEN DIE BEP

Die ersten Wohnhäuser im Lettenquartier entstanden ab 1921 mit den Siedlungen Letten 1-3. Zwar war das Projekt umstritten, denn die Baukosten waren in der Nachkriegszeit unberechenbar. Infolge der enormen Wohnungsnot und der hohen Arbeitslosigkeit entschied sich die BEP aber, das Risiko einzugehen, unterstützt von der Stadt und den SBB.

IM ZENTRUM STEHT DAS LETTEN-SCHULHAUS

Die von den Architekten Leuenberger & Giromini entworfene Siedlung bildet einen symmetrischen Kranz um den Schulhausplatz. Künstlerische Elemente wie Medaillons und Skulpturen des Künstlers Franz Fischer geben den Häusern einen vornehmen Anstrich.

ADRESSEN

Imfeldstr. 14, 16
Rousseaustr. 32, 34, 36, 38

6 HÄUSER / 36 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 7
3-Zimmer-Wohnungen: 26
4-Zimmer-Wohnungen: 3

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1921 - 1923 / 2010-2013

Bewohnerschaft

Instandgesetzt
Nicht günstig
Wenig aktiv

Besonderheiten

Denkmalschutz



Letten 4: Besondere Wohnlichkeit im Lettenquartier

ANLEHNUNG AN DAS STÄDTISCHE ATELIERHAUS

Die gemütlich wirkenden Mansardendächer lehnen sich gestalterisch an das städtische Atelierhaus an, das Künstlerinnen und Künstlern wie Karl Geiser, Mario Comensoli und Hanny Fries Raum für ihr Schaffen bot.

URSPRÜNGLICH FÜR KINDERREICHE FAMILIEN ENTWORFEN

Ein Teil der Wohnungen in der Siedlung Letten 4 wurde für kinderreiche Familien gebaut. Für die heutigen Bedürfnisse von Familien ist ein Grossteil der Wohnungen aber deutlich zu klein.

Mit einer Gesamterneuerung wurde die denkmalgeschützte Siedlung ab 2018 an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Unter anderem erhielten die Wohnungen neue Küchen und Bäder sowie Waschsalons im Keller. Zudem wurde ein Teil der Wohnungen mit einem Lift erschlossen und der gesamte Innenhof neugestaltet. Auf der Seite Imfeldstrasse ist eine modernen Velogarage erstellt worden.

ADRESSEN

Lettenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24
Spielweg 1, 3
Imfeldstr. 40, 42, 44
Rousseaustr. 61, 63

13 HÄUSER / 100 WOHNUNGEN

2½-Zimmer-Wohnungen: 39
3-Zimmer-Wohnungen: 23
3½-Zimmer Wohnungen: 4
4-Zimmer-Wohnungen: 34

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1924 - 1925 / 2018 - 2019

Bewohnerschaft

Hohe Identifikation
Neuzuzüger / Alteingesessene
Viele Rückkehrer -> Wohlfühlfaktor

Besonderheiten

Vergoldeter Schutzvertrag - Zeitzeuge
(Luxus)Veloraum
Kleine Wohnungen
Aussenraum schön, aber nicht biodivers
Feuerzangenbowle



Letten 5: Zwei Siedlungen mit einheitlichem Erscheinungsbild

DER INNENHOF WIRD ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die Häuser der Siedlungen Letten 5 und 6 gruppieren sich um einen übergrossen Innenhof. Hier fanden Ende der 30er-Jahre eine öffentliche Spielwiese und eine städtische Turnhalle Platz.

SCHLICHTE FASSADE, MODERNER AUSBAU

Die schlichte Form der Bauten mit einfachen Walmdächern verleiht ihnen einen betont sachlichen Ausdruck. Die Ausstattung mit Zentralheizung, elektrischen Boilern, Waschmaschinen und modernen Materialien wie Linolböden und stoffbespannten Wänden waren damals der Stolz der BEP.

ADRESSEN

Lettenstr. 21
Rousseaustr. 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87

11 HÄUSER / 61 WOHNUNGEN

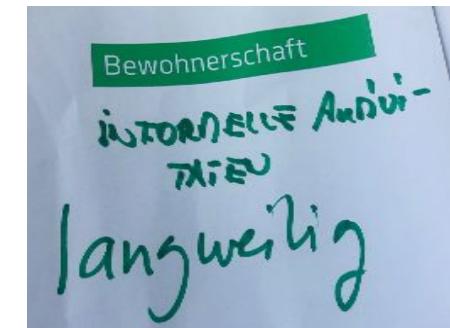
2-Zimmer-Wohnungen: 12
3-Zimmer-Wohnungen: 40
4-Zimmer-Wohnungen: 9

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1927 - 1928 / 1997

Informelle Ani.....
langweilig

Bewohnerschaft



Besonderheiten

Keine Veloparkplätze
Aussenraum wird nicht genutzt
Lettenwiese
Erneuerungsperimeter



Letten 6: zwei Siedlungen mit einheitlichem Erscheinungsbild

DER INNENHOF WIRD ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die Häuser der Siedlungen Letten 5 und 6 gruppieren sich um einen übergrossen Innenhof. Hier fanden Ende der 30er-Jahre eine öffentliche Spielwiese und eine städtische Turnhalle Platz.

SCHLICHTE FASSADE, MODERNER AUSBAU

Die schlichte Form der Bauten mit einfachen Walmdächern verleiht ihnen einen betont sachlichen Ausdruck. Die Ausstattung mit Zentralheizung, elektrischen Boilern, Waschmaschinen und modernen Materialien wie Linolböden und stoffbespannten Wänden waren damals der Stolz der BEP.

ADRESSEN

Imfeldstr. 82, 84, 86, 88
Rousseaustr. 89, 91, 93

7 HÄUSER / 48 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 18
3-Zimmer-Wohnungen: 27
4-Zimmer-Wohnungen: 3

BAUJAHR / ERNEUERUNG

Bewohnerschaft

--

Besonderheiten

Lettenwiese

Im Erneuerungsperimeter Lettenquartier
Gartenprojekt - Vereinbarung



Letten 7: Bauen in der Nachkriegszeit

KRIEGSZEIT WIDERSPIEGELT SICH IN DER BAUWEISE

Die Bauweise der Siedlung Letten 7 ist stark von der Materialknappheit des Zweiten Weltkriegs und der Zeit danach geprägt: Statt massiver Betondecken wurden Holzbalkendecken eingebaut, und die erste Etappe hatte wieder wie früher Wohnungsöfen statt Zentralheizung.

PARKARTIGE UMGEBUNG

Für die baulichen Nachteile entschädigt die Parklandschaft, in die sich die Häuser harmonisch einfügen. Im Jahr 2000 wurde die Siedlung Letten 7 renoviert. Sie erhielt neue, grössere Balkone.

ADRESSEN

Imfeldstr. 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80

7 HÄUSER / 40 WOHNUNGEN

3-Zimmer-Wohnungen: 36
4-Zimmer-Wohnungen: 4

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1947 - 1948 / 2000

Bewohnerschaft

älter

Besonderheiten

An der Lettenwiese
Im Erneuerungsperimeter Lettenquartier
1x täglich Laubblasen im Herbst



Letten 8: Der genossenschaftliche Wohnungsbau boomt

ERSCHWINGLICHES BAULAND FEHLTE

Während viele Genossenschaften im Zürich der Nachkriegsjahre ganze Quartiere bauten, blieb es bei der BEP erstaunlich ruhig, trotz der extremen Wohnungsnot. Denn der BEP fehlte es an erschwinglichem Bauland. 1954 zeichnete sich ein Ausweg ab: Der Vorstand der BEP verhandelte mit den SBB über das Grundstück zwischen Imfeldstrasse und Bahngleisen. Das daraus entstandene Bauprojekt sah ein Hochhaus und drei niedrigere Blöcke vor.

RENOVATION IN DEN 90ER-JAHREN

Die Gesamtrenovation zwischen 1993 und 1995 gab der Siedlung ein neues Gesicht; neue Balkone und der Ersatz der gesamten Gebäudetechnik mit Lift, Leitungen, Küchen und Bädern brachte den Bewohnerinnen und Bewohnern nach den Entbehrungen der Umbauzeit einen spürbar besseren Wohnkomfort.

ADRESSEN

Imfeldstr. 95, 99, 103
Rousseaustr. 97

4 HÄUSER / 71 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 31
3-Zimmer-Wohnungen: 20
4½-Zimmer-Wohnungen: 20

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1958 - 1960 / 1995 - 1996



Bewohnerschaft

Ø hohes Alter
Engagierte Bewohner – sorgen füreinander
Junge Eltern
Hochhaus-Altersheim
Andere Häuser Familien

Besonderheiten

Tolle Aussicht
Spielplatz am Gleis
unruhiger Freiraum
Unzeitgemäße Bäder



Letten 9: Alterswohnen im Lettenquartier

ZU WENIGE FAMILIENWOHNUNGEN IN DER BEP

In den 60er-Jahren nahm die Zahl der älteren Bewohner in der BEP zu; gleichzeitig fehlte es an grossen Familienwohnungen. Um Wohnraum für Familien freizumachen, plante die BEP um 1970 kleinere Alterswohnungen im Lettenquartier.

CLEVERE RAUMNUTZUNG

Die Siedlung Letten 9 besteht aus drei kleinen Häusern, die 1974 an verschiedenen Stellen zwischen die Häuser der Siedlungen Letten 5 und 6 gebaut wurden. Das Schliessen der Lücken schützte den Innenhof gegen Verkehrslärm. Aus heutiger Sicht sind die Wohnungen aber nur noch bedingt für das Wohnen im Alter geeignet.

ADRESSEN

Imfeldstr. 70a 84a
Rousseaustr. 75a

3 HÄUSER / 18 WOHNUNGEN

1-Zimmer-Wohnungen: 9
2-Zimmer-Wohnungen: 9

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1973 - 1974 / 2000 - 2001

Bewohnerschaft

Keine Idee
Alterswohnen
Kein eigener Charakter der Siedlung
Einzelne Häuser gehörten zu Nr. 5,6,7

Besonderheiten

Letten/Wasserwerk grosse Gartengruppe
Mit Lift



Oberglatt: Teil einer grösseren Überbauung

DIE SBB BRAUCHEN WOHNUNGEN FÜR IHRE ANGESTELLTEN

Die BEP hat die Siedlung in Oberglatt nicht selbst gebaut, sondern 1973 schlüsselfertig von der SBB im Baurecht übernommen, die damals Wohnraum für ihre Angestellten benötigte.

ZENTRALE LAGE UND MODERNER AUSBAU

Die Siedlung liegt günstig: Der Bahnhof Oberglatt ist nur wenige Gehminuten entfernt und der Flughafen Zürich ist mit dem ÖV oder dem Auto zügig erreichbar. Im Sommer 2017 wurden die Küchen und Bäder komplett erneuert.

ADRESSEN

Wiesenrain 4, 6

2 HÄUSER / 16 WOHNUNGEN

1½-Zimmer-Wohnungen: 1
2½-Zimmer-Wohnungen: 3
3½-Zimmer-Wohnungen: 6
4½-Zimmer-Wohnungen: 6

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1973 / 2017

Bewohnerschaft

Weniger aktive Bewohnerschaft
Spielplatzprojekt
Selbstbezogen

Besonderheiten

Ausserhalb Stadt Zürich
Lärm
Problemlos



Oerlikon: preisgünstige Wohnungen an zentraler Lage

TYPISCHE BAUWEISE DER 1960ER-JAHRE

Die Siedlung in Oerlikon wurde in der damals verbreiteten Bauweise vom Architekturbüro Aeschlimann & Baumgartner gebaut, die schon verschiedene Siedlungen für die BEP realisiert hatten. Die kleine Überbauung besteht aus einem Hochhaus und einem zweistöckigen Gebäude mit einer sorgfältig gestalteten Gartenanlage.

GESAMTERNEUERUNG NACH 30 JAHREN

1999 wurde eine Gesamterneuerung der Siedlung fällig. Die Balkone wurden vergrössert und verglast, damit sie ganzjährig nutzbar sind und vor Strassen- und Bahnlärm schützen. Die Bad- und Küchenbereiche wurden komplett umgebaut.

ADRESSEN

Hofwiesenstr. 303, 307

2 HÄUSER / 36 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 12
3-Zimmer-Wohnungen: 20
4-Zimmer-Wohnungen: 4

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1968 - 1969 / 1999 - 2001

Bewohnerschaft

Überaltert
Schwer zugänglich
Ältere Bewohnerschaft

Besonderheiten

«Blick auf Gleis»
Lärmfocus
Wintergartenruine
Aussenraumdürftig
Ind. Waschmöglichkeiten



Seebahn: Blockrandbau mit begrüntem Innenhof

KLARE, SACHLICHE ARCHITEKTUR

Nach den Vorstellungen des BEP-Vorstands sollte die Siedlung Seebahn besonders modern werden: Die Waschküchen im Dachgeschoss hatten erstmals elektrische Waschmaschinen und waren mit grossen Dachterrassen verbunden, die dem Wäscheaufhängen, aber auch der Erholung an der Sonne dienten. Der grosse Innenhof stand den Kindern zum Spielen zur Verfügung.

ERSATZNEUBAU GEPLANT

Seit in den 1960er-Jahren die Westtangente gebaut wurde, leidet die Siedlung unter dem Autolärm von der Seebahnstrasse. Die BEP plant daher statt einer weiteren Renovation einen Ersatzneubau. Die geplanten, preisgünstigen Wohnungen werden den Bedürfnissen moderner Familien gerecht und bringen neues Leben ins Quartier. Die Wohnungen bleiben bis zum Abbruch an das Jugendwohnnetz vermietet.

ADRESSEN

Erismannstr. 31, 33, 35, 37, 39, 41
Seebahnstr. 221, 223, 225, 227, 229, 231
Stauffacherstr. 195, 197
Kanzleistr. 160, 162

16 HÄUSER / 114 WOHNUNGEN

1-Zimmer-Wohnungen: 3
2-Zimmer-Wohnungen: 24
3-Zimmer-Wohnungen: 61
4-Zimmer-Wohnungen: 22
5-Zimmer-Wohnungen: 3

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1929 - 1930 / 1971

Befristete Mietverträge
Übergang – Veränderungen – im Wandel
Ende der Lebensdauer erreicht – Unterhalt heruntergefahren

Bewohnerschaft

Studenten – sehr jung
Zwischennutzung

Besonderheiten



Stüssi: die Siedlung sorgte für Kritik in der Genossenschaft

EIN BAU FÜR HÖHERE SBB-ANGESTELLTE

Mit ihren Vorgärten und Erkern, den sülengeschmückten Eingängen und hohen Giebeln wirkt die zweite Siedlung der BEP heimelig. Die BEP wollte mit dieser Siedlung auch höhere SBB-Angestellte an die Genossenschaft binden. Der hohe Ausbaustandard mit eigenen Badezimmern und separaten WCs in den Wohnungen und die Lage im gutbürgerlichen Quartier Unterstrass stiessen bei den Genossenschafts-Mitgliedern aber auf Kritik.

UMFASSENDE RENOVATION

1976 wurde die Siedlung umfassend renoviert; auf Wunsch der Denkmalpflege erhielten die Fenster wieder Sprossen. 1994 wurden auf der Südseite grosse Balkone angebaut.

ADRESSEN

Stüssistr. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31

7 HÄUSER / 28 WOHNUNGEN

3-Zimmer-Wohnungen: 20
4-Zimmer-Wohnungen: 8

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1916 - 1917 / 2013

Bewohnerschaft

Sehr durchmischt

Vernetzt

Nachbarschaftliches Miteinander ++

Anspruchsvoll + hartnäckig

Anstrengend

Engagiert

Hohe Identifikation – hohe Erwartungen

Hoher Mitwirkungswille

Interessiert, kooperativ

Besonderheiten

Aussenraum gut



Urdorf: die erste Siedlung ausserhalb der Stadt

NUR EINE STATION VOM BAHNHOF ALTSTETTEN ENTFERNT

In den 1950er-Jahren wurde günstiges Bauland in der Stadt Zürich knapp. Die BEP musste – wie andere Genossenschaften – Bauland in der Agglomeration suchen. 1964 erwarb die BEP ein Areal in Urdorf. Nach einer langwierigen Quartierplanung waren die beiden Gebäude mit Aussicht über das Limmattal und einer terrassierten Gartenanlage 1969 bezugsbereit.

DIE SBB BRAUCHTEN ARBEITSKRÄFTE

Die SBB halfen der BEP beim Erwerb des Baulands, um ihren Mitarbeitern günstige Wohnungen anzubieten. Der Arbeitsmarkt war ausgetrocknet und die SBB fanden kaum Personal – und das in einer Zeit, in der die SBB ihre Regionalbahnhöfe ausbauten und mehr Personal benötigten.

ADRESSEN

Keimlerweg 9, 11
Im Heidenkeller 38, 40, 42

5 HÄUSER / 26 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 5
3-Zimmer-Wohnungen: 13
4-Zimmer-Wohnungen: 8

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1968 - 1969 / 2011

Bewohnerschaft

Schwierig zu motivieren

Besonderheiten

Lage (-)
Neuer Freiraum
Veloraum als Gemeinschaftsraum
Spielplatz neu, gut
Änderungen Aussenraum



Waid: Genossenschaftliches Wohnen mit Weitsicht

STÄDTISCHES BAURECHT ERGATTERT

Nach mehreren Jahrzehnten Pause gelang es der BEP, mit der Siedlung Waid auch auf städtischem Boden ein neues Bauprojekt zu realisieren. Dazu erwarb die Genossenschaft von der Stadt ein Baurecht über 62 Jahre an der Tièchestrasse und erstellte dort ein langgezogenes, abgestuftes Gebäude mit acht Treppenhäusern. Dank dieser Gestaltung verfügen alle Wohnungen über eine prächtige Sicht auf See und Berge.

SOLARSTROM AN SONNIGER LAGE

Das Energiekonzept der Siedlung setzt neben der guten Wärmedämmung und der kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung auf Erdwärmewärmepumpen. Den dafür benötigten Strom erzeugt teilweise die Solaranlage auf dem Dach der sonnig gelegenen Überbauung. Auch die Mieterinnen und Mieter beziehen für ihre Haushalte direkt Strom vom Solardach.

ADRESSEN

Tièchestrasse 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65

8 HÄUSER / 75 WOHNUNGEN

1-Zimmer-Wohnungen: 3
2-Zimmer-Wohnungen: 26
3-Zimmer-Wohnungen: 23
4-Zimmer-Wohnungen: 17
5-Zimmer-Wohnungen: 6

BAUJAHR / ERNEUERUNG

2015 - 2016 / -

Bewohnerschaft

Überdurchschnittlich gebildet + einordnungsstark, privilegiert
Aktiv + anspruchsvoll
Gemeinschaft funktioniert
Sehr engagiert
Gut durchmischt

Besonderheiten

Fast Lone Siedlung
Neues Gesicht - Vision
Aussenraum wenig Veränderungsbedarf, Bewirtschaftung ?



Wallisellen: Im Baurecht von den SBB übernommen

ERSATZ FÜR DIENSTWOHNUNGEN

Die beiden Häuser in Wallisellen liessen die SBB als Ersatz für Dienstwohnungen bauen, die bei der Erweiterung der Station Oerlikon aufgelöst werden mussten. Nach der Fertigstellung ging die Siedlung im Baurecht an die BEP. 1974 waren die Wohnungen bezugsbereit.

ADRESSEN

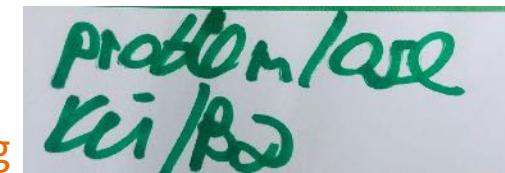
Schwarzackerstr. 27, 27a

2 HÄUSER / 13 WOHNUNGEN

1½-Zimmer-Wohnungen: 1
3½-Zimmer-Wohnungen: 3
4½-Zimmer-Wohnungen: 9

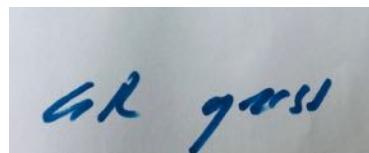
Problemlos
Unkompliziert
Anpassungsfähig
Organisiert

Bewohnerschaft



Besonderheiten

Aussenraumqualität (-)
Lärm
Gemeinschaftsraum gross





Wasserwerk 1: Bauen während dem 2. Weltkrieg

MATERIALKNAPPHEIT DER KRIEGSZEIT WIDERSPIEGELT SICH IN DER BAUWEISE

Die Bauweise der Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 ist stark von der Materialknappheit des zweiten Weltkriegs geprägt: Statt massiver Betondecken wurden Holzbalkendecken eingebaut und die erste Etappe hatte wieder wie früher Wohnungsöfen statt Zentralheizung.

PARKARTIGE UMGEBUNG

Für die baulichen Nachteile entschädigt die Parklandschaft, in die sich die gestaffelt angeordneten Häuser harmonisch einfügen. Deshalb erhielten die Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 die Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich.

ADRESSEN

Lettenfussweg 2, 4, 6, 8
Imfeldstr. 77, 79, 81, 83, 85, 87
Wasserwerkstr. 144, 146

12 HÄUSER / 71 WOHNUNGEN

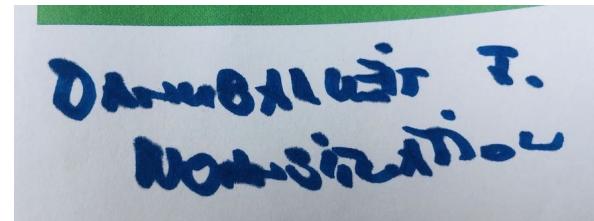
2-Zimmer-Wohnungen: 17
3-Zimmer-Wohnungen: 54

BAUJAHR / ERNEUERUNG

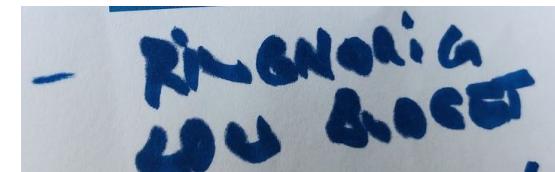
1944 - 1945 / 1998

Bewohnerschaft

Notsituation



Besonderheiten



Aussenraum sehr schön – Bäume!
Ringhörig
Häuser stehen falsch
Schlechte Bausubstanz



Wasserwerk 2: Bauen in der Nachkriegszeit

MATERIALKNAPPHEIT DER KRIEGSZEIT WIDERSPIEGELT SICH IN DER BAUWEISE

Die Bauweise der Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 ist stark von der Materialknappheit des zweiten Weltkriegs geprägt: Statt massiver Betondecken wurden Holzbalkendecken eingebaut und die erste Etappe hatte wieder wie früher Wohnungsöfen statt Zentralheizung.

PARKARTIGE UMGEBUNG

Für die baulichen Nachteile entschädigt die Parklandschaft, in die sich die gestaffelt angeordneten Häuser harmonisch einfügen. Deshalb erhielten die Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 die Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich.

ADRESSEN

Imfeldstr. 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75
Wasserwerkstr. 130, 134, 138

12 HÄUSER / 72 WOHNUNGEN

2-Zimmer-Wohnungen: 6
3-Zimmer-Wohnungen: 60
4-Zimmer-Wohnungen: 6

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1946 - 1947 / 1999

Bewohnerschaft

Super
Gute Stimmung
Viel Beteiligung (Atelier, Gartengruppe...)

Besonderheiten

Aussenraum sehr schön – Bäume!
Orchideen
Häuser stehen falsch
Schlechte Bausubstanz
Günstige Wohnungen



Bändli: Die BEP übernimmt fertige Wohnungen

SBB SUCHEN WOHNRAUM FÜR IHRE ANGESTELLTEN

Als die SBB in den 1970er-Jahren den Bau des Schnellgutbahnhofs Altstetten planten, suchten sie in der Nähe Land für den Bau von Wohnungen. Von einem Generalunternehmen erhielten sie an der Bändlistrasse eine kurz vor dem Bau stehende Siedlung im Baurecht und gaben die fertigen Wohnungen 1973 im Unterbaurecht an die BEP weiter.

EIN QUARTIER MIT VOR- UND NACHTEILEN

Das Quartier am Stadtrand zwischen Autobahn und Limmat gilt zwar nicht als gute Lage, die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen aber die Nähe zum Bahnhof Altstetten, zur Limmat und zu den Familiengärten.

ADRESSEN

Bändlistr. 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65

15 HÄUSER / 152 WOHNUNGEN

3-Zimmer-Wohnungen: 87
4-Zimmer-Wohnungen: 65

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1973 - 1974 / ~

Bewohnerschaft

Bodenständig
Wenig initiativ
Hohe Identifikation
Abgrenzung Schweizer - Ausländer

Besonderheiten

Ungewisse Zukunft
Aussenraum Veränderungsbedarf?
Autobahn - Limmat



Winterthur-Neumühle: Die BEP expandiert nach Winterthur

DIE BEP FASST FUSS IN DER REGION WINTERTHUR

Die BEP versuchte in der Vergangenheit mehrmals vergeblich, Liegenschaften in Winterthur zu erwerben. Im Oktober 2018 brachten die Bemühungen dann Erfolg: Nachdem eine ausserordentliche Generalversammlung grünes Licht für ein Kaufangebot der Wohnüberbauung «Neumühle» in Winterthur-Töss gegeben hatte, erhielt die Genossenschaft kurze Zeit später den Zuschlag.

RUHIG GELEGEN UND GUT ERSCHLOSSEN

Die Überbauung liegt direkt an der Bushaltestelle «Schwimmbad Töss». In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergarten, Schule und Freibad. Das Zentrum Töss mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist gut erreichbar.

Die gepflegte Siedlung überzeugt mit grosszügigen Aussenräumen, die für diverse Freizeitaktivitäten geeignet sind. Zur Ausstattung gehören unter anderem Tischtennistische und Spielgeräte.

ADRESSEN

Neumühlestrasse 51-79

15 HÄUSER / 136 WOHNUNGEN

1-Zimmer-Wohnungen: 5
2-Zimmer-Wohnungen: 29
3-Zimmer-Wohnungen: 36
3½-Zimmer-Wohnungen: 18
4½-Zimmer-Wohnungen: 40
5½-Zimmer-Wohnungen: 8

BAUJAHR / ERNEUERUNG

1993 - 1994 / -

Bewohnerschaft

Sozioökonomische Schwächen

Littering – fehlende Sorgfalt, Identifikation

Viele soziale Probleme

Hoher Ausländeranteil

Bildungsfern

Hoher Anteil Nicht-Genossenschafter

Hohe Fluktuation

Noch nicht Teil der BEP

Besonderheiten

Grosszügiger Aussenraum - Änderungen/Verbesserungen
Unterhalt
Aufwertungsmassnahmen im Quartier notwendig
Schlechte Lage - Töss

Grobe Einschätzung – wo als nächstes einen partizipativen Prozess starten?

Prioritäten nach Siedlungen?

- Oerlikon
- Industrie 4
- Bändli
- Winterthur

Input

Ergebnisse aus Interviews mit BEP-Mitgliedern

Lisa Diggelmann

Interviews mit BEP- Bewohnenden

Informationen zur Befragung

- Nicht repräsentative Umfrage
- Ziel: Stimmungsbild einholen
- 8 engagierte Bewohnende befragt
- Verschiedene Siedlungen

Kommunikation

- „Die Mitarbeitenden der BEP (GS & technischer Dienst) verhalten sich mir gegenüber sehr freundlich.“
- „Die Du-Kultur ging verloren.“
- „Kommunikation von Seiten Geschäftsstelle zu Bewohnenden kann optimiert werden. Wir wünschen uns einen persönlichen Austausch über die Siedlungsversammlung heraus.“ → Beispiel Erneuerung Wasserwerk

Strategie

- „An der GV wird viel über das Wachstum und die Finanzierung gesprochen, mir scheint, die Qualität und der Service kommen zu kurz. → Qualitätsdiskussion starten.“
- „Die BEP ist veraltet und soll sich für neue Wohnformen öffnen.“
- „Die BEP soll den ökonomischen und gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechen & diese mitgestalten (aktive Rolle übernehmen).“

Gremien

- „Es hat etwas Ausschliessendes, wenn die neu zu besetzenden Stellen in den SiKo's nicht ausgeschrieben werden. Auch die Selektion der Vorstandsmitglieder soll überdenkt werden.“
- „Wenn man will, kann man sich gut einbringen. Anliegen für alle Bewohnende werden gut angenommen und umgesetzt.“
- „Die Anliegen der SiKo's / Bewohnenden werden abgewürgt.“
- „Die SiKo's sollen mehr Kompetenzen & Handlungsspielraum erhalten.
→ Weniger hierarchisch. Sie haben eine verwaltende anstelle einer ausführende Rolle.“

Abläufe / Strukturen

- „GV und Siedlungsversammlungen könnten aktiver gestaltet werden, dass eine aktive Beteiligung / Diskussion der Teilnehmenden ermöglicht wird.“
- „Um den Diskurs untereinander zu fördern wären untergeordnete Gefässe möglich.“

Durchmischung

- „Die Durchmischung und die Zusammensetzung der Nachbarschaft/Hausgemeinschaft wird zu wenig beachtet.“
- “Die neuen Bewohnenden haben grosses Bedürfnis für mehr Gestaltungsfreiheiten. → strukturelle Reibungen.“

Ausblick/Weiteres Vorgehen

Fragen/Anmerkungen

- KuSo-Reglement überprüfen einschliesslich Stellung der KuSo als Kommission?
- Partizipation in bestehende Geschäftsprozesse einbinden
- Ressourcen für Unvorhergesehenes einplanen
- Was ist unter dem Begriff «gemeinschaftsfördernd» genau zu verstehen?
- Siedlungsprobleme über Partizipation angehen – Priorisierung
- Indikatoren für Teilhabe/Partizipationsgrad

