

BEP

2010



Illustrationen

- Die Bilder zeichnen die Anlässe im Jubiläumsjahr nach.
Alle Fotos: ©2010 Franco Bottini, Zürich

Titelbild

- Kindervorstellung im Circolino Pipistrello

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich
Telefon 044 368 66 11
Fax 044 368 66 10
E-Mail info@bep-zuerich.ch
Homepage www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag 14.00 – 17.00 Uhr
Freitag 09.00 – 11.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Projekte

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19
E-Mail silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Tel. 044 368 66 22
(24 Stunden)

Einladung zur 101. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1 Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
- 2 Protokoll der 100. ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2010
- 3 Geschäftsbericht 2010
- 4 Jahresrechnung
 - 4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
 - 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
 - 4.3 Entlastung des Vorstandes
- 5 Wahlen
 - 5.1 Präsident
 - 5.2 Vorstand
 - 5.3 Revisionsstelle
- 6 Varia

Organisation

Donnerstag, 26. Mai 2011

Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal,
Rosengartenstrasse 1a, 8037 Zürich

Türöffnung 17.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

Nach Erledigung des geschäftlichen Teils sind Sie herzlich zu einem Nachtessen mit anschliessendem gemütlichen Zusammensein bis um 24.00 Uhr eingeladen.

Bitte beachten Sie:

- **Stellvertretung ist gemäss Artikel 27 der Statuten gestattet.**
- **Bitte Personalausweis für die Zutrittskontrolle mitbringen.**



Inhalt

Fachgebiet Präsidiales	3
Fachgebiet Finanzen	16
Fachgebiet Bau	18
Fachgebiet Soziales	27
Koloniekommissionen.....	29
Geschäftsstelle	31
Jahresrechnung.....	42
Liegenschaftsverzeichnis	50
Mieterschaft nach Arbeitgeber	51
Genossenschaftsgremien.....	52

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jubiläum „100 Jahre BEP“ hat das Berichtsjahr 2010 massgeblich geprägt. Unser Jubiläum bot die Gelegenheit, die Pioniertat und den Mut der BEP-Gründer zu würdigen und ihnen eine hohe Anerkennung zu zollen.

Der Pioniergeist und der Mut der BEP-Gründer sollen auch in Zukunft einfließen, damit unsere Genossenschaft auch für die nächsten Generationen attraktiv ist. Dazu gehören die Werterhaltung unseres Wohnraumes, die Förderung der Nachhaltigkeit in all unseren Bauvorhaben sowie die Stärkung der Genossenschaft in ihrer Gesamtheit. Die BEP will somit auch in Zukunft bezahlbares Wohnen sowie eine überdurchschnittliche Lebensqualität in der Agglomeration und mitten in der Stadt ermöglichen.

Neben dem gültigen Sanierungsfahrplan für die bestehenden Liegenschaften der BEP wollen wir

die gebotenen Gelegenheiten für Neubauprojekte und Kooperationen prüfen und deren Realisierung evaluieren. Damit streben wir für die Zukunft ein vertretbares und überblickbares Wachstum an. Denn nur so können die im heutigen Wohnungsportefeuille fehlenden Wohnungstypen im angestrebten Mass realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Diese strategische Zielsetzung basiert auf einer Vorstandsklausur im November 2008, als sich der Vorstand mit der Weiterentwicklung der BEP befasst und die bisherige Strategie der Erneuerung aktualisiert und bestätigt hat.

Die Immobilienbranche ist im Wandel und verlangt auch von den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine professionelle und nach wirtschaftlichen Grundsätzen geführte Organisation. In diesem Sinn hat sich die BEP als KMU-Organisation weiterentwickelt und ist für die zukünftigen Herausforderungen gut positioniert.

Die BEP ist seit einiger Zeit in der glücklichen Lage, dass ihr Wohnungsangebot eine hohe Nachfrage erfährt. Dieser Trend entspricht auch der Bevölke-

rungsentwicklung in der Stadt Zürich. Zürich ist mit knapp 385'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die grösste Schweizer Stadt und als globaler Finanzplatz auch wirtschaftliches Zentrum der Schweiz. Die Stadt boomt – innerhalb von 10 Jahren ist die Bevölkerung um mehr als 20'000 Personen gewachsen. Gemäss den berechneten Szenarien wird die Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2020 kontinuierlich ansteigen.

Die BEP will sich daher auch dafür einsetzen, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt und der Agglomeration Zürich gesteigert werden kann. Mit den geplanten Neubauprojekten an der Tièchestrasse und Seebahn sowie allfälligen weiteren Neubauprojekten wird diese strategische Zielsetzung bestätigt. Obwohl der Genossenschaftsanteil in der Stadt Zürich im schweizerischen Quervergleich eine Rekordmarke darstellt, genügt das Angebot bei weitem nicht. Es ist in der Tat so, dass der in der Bundesverfassung und der Verfassung des Kantons Zürich enthaltende Grundsatz, wonach „Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen

finden können“ zurzeit nicht vollumfänglich erfüllt werden kann.

Die Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt ist gross, weil renditeorientierte Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger, die scheinbar jeden erdenklichen Preis zu bezahlen bereit sind, um dann wiederum horrenden Mietzinsen zu verlangen, den Markt beherrschen. In diesem Preissegment können gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nicht mithalten. Daher besteht die problematische und sozialpolitisch heikle Tendenz, dass es für breite Bevölkerungskreise immer schwieriger wird, in grösseren Städten und zunehmend auch in Agglomerationsgemeinden eine zahlbare Wohnung zu finden.

Die Frage des Wohnens wird die Öffentlichkeit und die Politik auch in Zukunft stark beschäftigen. Es wird eine politische Entscheidung notwendig sein, die Plattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erweitern oder mindestens zu wahren, um auf breiter Ebene dem Grundsatz der Kostenmiete nachleben zu können.



Es besteht schon heute bereits ein sehr angespannter Wohnungsmarkt. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen und gleichzeitig geht es darum, die weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Dies ergibt ein Spannungsfeld, in dem auch bezüglich Wohnbauförderung – in welcher Form und durch welche Stelle auch immer – das letzte Wort noch nicht gesprochen sein dürfte.

Es liegt in unserem Interesse, dass die politischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, indem es den Städten und Gemeinden ermöglicht wird, in einzelnen Gebieten einen Mindestanteil an Wohnungen festzulegen, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden müssen. Auf der Basis der angewandten „Kostenmiete“ sind die Wohnungsmieten im gemeinnützigen Wohnungsbau zwischen 20 bis 30% günstiger als vergleichbare Marktmieten. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat somit eine stabilisierende und ausgleichende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt.

Der gemeinnützige Wohnungsbau kann mit raumplanerischen Mitteln gezielt gefördert werden. Auch Gemeinden mit einer einseitigen Bevölkerungsstruktur verfügen durchaus über Möglichkeiten eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger spielen bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum eine unverzichtbare Rolle. Sie tragen entscheidend zur sozialen Durchmischung und zur Entlastung der Sozialhilfebudgets bei. Daher liegt es auch im Interesse der Städte und Gemeinden, diese bewährte Form der Selbsthilfe durch Genossenschaften zu unterstützen.

Der primäre Auftrag einer Wohnbaugenossenschaft ist die Erstellung und Erhaltung von günstigem Wohnraum für ihre Mitglieder. Wichtig erscheint mir aber auch, den Mitgliedern den Sinn und die nachhaltigen Werte einer Wohnbaugenossenschaft zu vermitteln. Der wichtigste Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens lässt sich nicht in Franken und Paragraphen beziffern. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als nur preiswert wohnen. Die Wohnbaugenossenschaften verkörpern seit

jeder soziale Werte wie Solidarität, Gemeinschaft und eine lebendige Nachbarschaft.

Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der ordentlichen Generalversammlung der BEP ein und freue mich, Sie am 26. Mai 2011 an der Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Kolonieversammlungen 2010

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2010 wurden vier (bisher fünf) Kolonieversammlungen durchgeführt. Denn an der Kolonieversammlung Industrie wurden als Zwischenlösung und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung in der Kolonie Seebahn auch deren Aktivitäten und Anliegen behandelt. Im Rahmen des Jubiläums „100 Jahre BEP“ wurde an den einzelnen Kolonieversammlungen eine besondere kulturelle Note gesetzt.

Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen legten ihren Tätigkeitsbericht vor und informierten über die geplanten Aktivitäten der Koloniekommissionen im laufenden Jahr. Die Vertreter des Vorstandes und der Geschäftsstelle orientierten über aktuelle Themen.

In einer Koloniekommission war ein Rücktritt zu verzeichnen. Gleichzeitig konnten vier neue GenossenschaftlerInnen für die Mitarbeit in den Koloniekommissionen gewonnen werden.

Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die geplanten Anlässe zum Jubiläumsjahr sowie die siedlungsspezifischen Begebenheiten und informierte über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle.

Präsident Kurt Altenburger ging in seinen Ausführungen speziell auf das Jubiläum „100 Jahre BEP“ und auf das Fusionsvorhaben mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon ein und erläuterte die Grundlagen für den anstehenden Fusionsentscheid. Im Vorfeld zur Generalversammlung ging der



Präsident ebenso auf die traktandierten Geschäfte ein und legte die diesbezügliche Haltung des BEP-Vorstandes dar.

Im Hinblick zur Generalversammlung vom 11. Juni wurde speziell über das Bauvorhaben „Gesamterneuerung Industrie 2“ sowie die „Instandstellung Industrie 3“ informiert. Remo Montanari, Stellvertretender Fachvorstand Bau, präsentierte das Projekt und bat um Unterstützung des Kreditbegehrens für die „Gesamtsanierung Industrie 2“ anlässlich der Generalversammlung.

Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde wie immer rege benutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen damit eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP-Gemeinschaft.

Generalversammlung 2010

Die 100. Generalversammlung fand am 11. Juni 2010 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Unter der neuen Leitung von Adrian Nörr spielte die Stadtjugendmusik Zürich in gewohnter schmissiger Natur auf und stimmte die Teilnehmenden musikalisch auf die Generalversammlung ein.

Präsident Kurt Altenburger dankte das exzellente Spiel und begrüßte die anwesenden GenossenschaftlerInnen und Gäste zur 100. Generalversammlung. In seinen einleitenden Worten würdigte der Präsident die Gründer der BEP und gab einen kurzen Abriss über die geschichtlichen und sozialen Hintergründe, die zur Entstehung der BEP führten. Er hielt fest, dass die Gründergeneration sowie die nachfolgenden Verantwortungsträger unseren Respekt verdienen, haben sie doch eine Genossenschaft gegründet und geführt, die hundert Jahre lang ihren Zweck erfüllt hat und deren Zukunft gesichert ist.

In einer Gedenkminute wurde der verstorbenen GenossenschaftlerInnen im Jahr 2009 gedacht. Der

Präsident ging dabei speziell auf den Hinschied von Max Zwald ein, der am 17. April 2010 nach kurzer schwerer Krankheit von seinen Schmerzen erlöst wurde. Max Zwald hat sich in seinem erfüllten Leben als langjähriger Präsident der Baugenossenschaft BEP sowie als Genossenschafter in vielfältiger Art und Weise und mit hohem Engagement für die Belange der BEP eingesetzt. Er hat die Geschichte der BEP massgeblich geprägt und hat in seiner Tätigkeit nachhaltige Meilensteine für die gedeihliche Entwicklung der BEP gesetzt. Dafür sind wir ihm sehr dankbar. Die BEP wird Max Zwald ein ehrendes und dankbares Andenken bewahren.

Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Die Protokolle der ausserordentlichen und ordentlichen Generalversammlung wie auch der Geschäftsbericht sowie die Jahresrechnung des Jahres 2009 wurden jeweils einstimmig genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand ebenso eine einstimmige Zustimmung. Die GenossenschafterInnen erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung. Als neues Mitglied im BEP-Vorstand wurde Josef Bischof

aus Effretikon ehrenvoll gewählt. Die vom Vorstand beantragte Wiederwahl der Revisionsgesellschaft BDO als Revisionsstelle der BEP fand mehrheitliche Zustimmung.

Ein Haupttraktandum der diesjährigen Generalversammlung bildete die Entscheidung über die Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon (EBE). Der Präsident erläuterte die Entstehung und die notwendigen Vorbereitungen für den Fusionsantrag. Die Fusion mit der EBE Effretikon entspricht auch der strategischen Zielsetzung des BEP-Vorstandes. Nebst der stetigen Erneuerung der bestehenden Liegenschaften wird ein vertretbares und überblickbares Wachstum angestrebt. Neben der möglichen Realisierung von Neubauprojekten und allfälligen Ersatzneubauten sind auch Fusionen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern denkbar.

Der Präsident verwies auf die erarbeiteten Grundlagen für den Fusionsentscheid und die eingeholte Zustimmung der Finanz- und Baurechtsgeber. Nachdem bereits die Mitglieder der EBE Effretikon am 28. Mai 2010 der Fusion mit der BEP einstimmig zugestimmt



hatten, erteilte auch die BEP-Generalversammlung dem Fusionsprojekt die einstimmige Zustimmung und genehmigte damit den Fusionsvertrag zwischen der BEP und der EBE Effretikon mit Rückwirkung auf den 1. Januar 2010.

Nach dem klaren Entscheid gratulierte der Präsident der BEP-Generalversammlung für diesen klaren Entscheid und hiess die Mitglieder der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon in der BEP herzlich willkommen. Ebenso dankte der Präsident den Beteiligten der beiden Genossenschaften, die sich in diesem Fusionsprozess eingebracht haben und mitgearbeitet haben. Speziell dankte er Ruedi Schoch, SVW-Rechtsdienst, sowie dem anwesenden Notar Philipp Jäegge für ihre wertvollen Dienste.

Das beantragte Kreditbegehren in der Höhe von 24,7 Millionen Franken für die Gesamterneuerung Kolonie Industrie 2 wurde grossmehrheitlich genehmigt. Im Namen der Gesamtgenossenschaft BEP dankte der Präsident für die klare Zustimmung. Die Generalversammlung hat damit einen wichtigen Entscheid zur

Unterstützung der strategischen Stossrichtung der BEP zum Ausdruck gebracht.

Unter dem Stichwort „100 Jahre BEP“ merkte der Präsident an, dass das Jubiläumsjahr mit verschiedenen Aktivitäten und einem aussergewöhnlichen Festanlass begangen wird. Er skizzierte die verschiedenen Anlässe, die in nächster Zeit stattfinden werden. Er bezeichnete das Jubiläumsfest „100 Jahre BEP“ am Samstag, 28. August 2010 im Theater- und Kulturzentrum „Schiffbau“ (Zürich, Industriequartier) als „Abschlussfeuerwerk“ und rief die GenossenschaftlerInnen auf, an diesem Tag das 100-jährige Bestehen der Genossenschaft BEP zu feiern und am Jubiläumsfest teilzunehmen.

Vor 10 Jahren wurden erstmals zwei Frauen, Franziska Piderman und Monika Voser, in den Vorstand der BEP gewählt. Dieses schon fast historische Ereignis würdigte der Präsident und überreichte den beiden Frauen einen Blumenstrauss.

Zum Abschluss dankte der Präsident den Koloniekommissionen für die einwandfreie Organisation der

Generalversammlung. Mit dem Wunsch für einen angenehmen, unterhaltsamen Abend schloss der Präsident die 100. Generalversammlung.

Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung von Walter Andreas Müller geboten, der verschiedene Schweizer Persönlichkeiten parodierte und imitierte.

Vorstand und Präsidialkommission

Der Vorstand trat im Berichtsjahr für die Behandlung der vielfältigen Geschäfte und die Erörterung von strategischen Fragen zu zwölf ordentlichen Sitzungen zusammen.

Die Organisation der BEP wurde auch im Berichtsjahr punktuell angepasst und auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ausgerichtet. Dazu gehört auch die Absprache über die Abgrenzung zwischen den strategischen und operativen Aufgaben der BEP. Daraus folgend hat der Vorstand die notwendigen personellen Ressourcen für die Geschäftsstelle bewilligt. Mit der regelmässigen Überprüfung und Optimierung der Organisation wird die Funktionalität für die Zukunft sichergestellt. Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die bisherige Konstituierung des Vorstandes bestätigt. Als zusätzliches Vorstandsmitglied wurde Genossenschafter Josef Bischof aus der neuen BEP-Siedlung in Effretikon willkommen geheissen.



Im Berichtsjahr wurden die letzten Vorbereitungen für die Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon (EBE) getroffen. Nach der einhelligen Zustimmung konnte das Fusionsprojekt umgesetzt werden. Rechtlich erfolgte die Fusion rückwirkend per 1. Januar 2010.

Die verschiedenen laufenden Projekte im baulichen Bereich und die Evaluation von möglichen Neubauprojekten haben die Vorstandsarbeit massgeblich beeinflusst. Die gesicherte Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung der geplanten und möglichen Sanierungs- und Bauvorhaben. Auch im Berichtsjahr hat der BEP-Vorstand eine umfassende Analyse vorgenommen und mit den Finanzpartnern erörtert. Die Finanzierung aller weiteren Sanierungsprojekte und allfälliger Neubauprojekte ist gesichert, da die BEP über die notwendigen Sicherheiten verfügt.

Mit diesem Wissen hat sich der Vorstand mit dem Verkaufsangebot für das Rüchlig-Areal in Dietikon befasst und ein Kaufangebot unter Berücksichtigung von einschlägigen Benchmark-Werten des gemein-

nützigen Wohnungsbaus eingereicht. Die BEP war dabei erfolgreich und hat von der Landbesitzerin Elektrizitätswerk Kanton Zürich (EKZ) den Zuschlag für das Baugrundstück „Rüchlig-Areal“ erhalten. Daraufhin stellte der Vorstand ein Kreditbegehren von 15.6 Mio. CHF zu Händen einer ausserordentlichen Generalversammlung im Januar 2011.

Mit dem Erfahrungshintergrund des Investorenwettbewerbs im Jahr 2009 in Winterthur, der für die BEP mit einer Absage endete, haben wir uns im Berichtsjahr mit den regelmässig eingehenden Projektunterlagen der IG neues Wohnen befasst und haben bei einzelnen Projekten in der Stadt und Agglomeration Zürich auch unser grundsätzliches Interesse angemeldet. Dabei hat sich bestätigt, dass institutionelle Anleger (Versicherungen / Pensionskassen) scheinbar zu jeder Preisofferte bereit sind und damit dem gemeinnützigen Wohnungsbau keine Chance lassen. Daraus folgend stellt sich die Frage, welche Mieten sich aus diesen exorbitanten Grundstückspreisen ergeben, die ja dann erst noch eine Rendite abwerfen müssen?

Im März 2010 fand die abschliessende Bewertung der Jury über die eingereichten elf Projektbeiträge zum Projektwettbewerb unserer neuen Wohnsiedlung auf dem Areal Tièchestrasse statt. Die intensiven Diskussionen in der Jury waren geprägt durch die Suche nach jenen Projekten, welche interessante Lösungen im Spannungsfeld von Wohnvorstellungen der Genossenschaft und privaten Grundeigentümern, städtebaulichen Qualitäten sowie Nachhaltigkeit und Kosten vortrugen. Das Projekt „Narziss und Goldmund“ des Basler Architektenteams Buchner Bründler AG wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet und wurde zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen. Mit dem Wettbewerbsabschluss wurde ein weiterer Meilenstein für unser Bauvorhaben an der Tièchestrasse gelegt.

Der hohe Anteil an Liegenschaften, die im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind, erweist sich für die BEP bei der Planung von Erneuerungsprojekten immer wieder als erheblicher Nachteil. Diese Erkenntnis hat sich bei der notwendigen Überarbeitung des Projekts „Gesamterneuerung Letten 1–3“ wieder bestätigt. Ein „Dauerbrenner“ stellt

in diesem Zusammenhang bekanntlich der geplante Ersatzneubau „Seebahn“ dar. Die Absicht der BEP, an dieser exponierten Lage einen zeitgemässen Ersatzneubau zu realisieren, besteht nach wie vor. Der Weg zum Ziel ist eigentlich in Sichtweite. Trotzdem verläuft das Verfahren nach wie vor sehr schleppend und ist zeitlich aufwändig.

Der BEP-Vorstand befasste sich regelmässig mit den Rahmenbedingungen für die Mietzinsfestlegung und schenkte der Entwicklung auf dem Hypothekarzinsmarkt wie auch dem angewandten Referenzzinssatz eine hohe Aufmerksamkeit. Die BEP orientiert sich am bewährten Grundsatz der Kostenmiete.

Im Hinblick auf das Jubiläumsjahr „100 Jahre BEP“ wurden die Vorbereitungen wie auch die eigentlichen Jubiläumsanlässe eng begleitet. Das Jubiläumsjahr konnte mit verschiedenen Aktivitäten und speziell am 28. August 2010 mit einem aussergewöhnlichen Festanlass zelebriert werden. Das Jubiläumsbuch „100 Jahre BEP“ wurde am Festanlass erstmals vorgestellt und erfreut sich einer hohen Anerkennung.



Die Vorstandsmitglieder wirkten neben ihrer ordentlichen Vorstandsarbeit in ihren zugeteilten Ressorts sowie in den einzelnen Baukommissionen mit. Zusätzlich nahmen sie einzelne Spezialaufgaben wahr, die innerhalb des Vorstandes abgesprochen wurden.

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen. Das breite Veranstaltungs- und Weiterbildungsangebot des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) wurde regelmässig genutzt. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an den SVW-Anlässen erweist sich für die BEP als sehr sachdienlich. Zu dieser Sparte gehört auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften. Die BEP durfte im Jubiläumsjahr die Gastgeberrolle übernehmen und bot den Teilnehmenden ein interessantes Rahmenprogramm.

Die Präsidialkommission, die in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu regelmässigen

Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und spezifische Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Präsidialkommission setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen: Kurt Altenburger, Monika Voser, Hans Galbier.

Am 17. April 2010 wurde unser ehemaliger langjähriger Präsident Max Zwald im 75. Lebensjahr nach kurzer schwerer Krankheit von seinem Leiden erlöst. In seinem erfüllten Leben hat er sich während 24 Jahren (1978–2002) mit hohem Engagement als Vorstandsmitglied und als Präsident für die Belange unserer Baugenossenschaft eingesetzt. Dafür sind wir ihm sehr dankbar. Wir haben einen kollegialen Weggefährten verloren, ganz einfach einen grossartigen Menschen, der zwar in seiner Funktion, wie alle von uns, ersetzbar ist, den es aber in dieser Kombination von Eigenschaften kaum je wieder gibt. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren, solange bis auch wir einmal Erinnerung sind. Wir bedanken uns bei ihm. Er wird noch lange präsent sein. Wir machen weiter in seinem Sinne.

Jubiläum „100 Jahre BEP“

Das Jubiläumsjahr „100 Jahre BEP“ ist bereits wieder Geschichte. Das Jubiläumsjahr bot die Gelegenheit, die Pioniertat und den Mut der BEP-Gründer zu würdigen und ihnen eine hohe Anerkennung zu zollen. Die BEP ist eine Pionierleistung weitblickender Eisenbahner. In der Schweiz galt es damals als einzigartig und diente oft als Vorbild für spätere Eisenbahner-Quartiere in anderen Städten. Bis heute, 100 Jahre später, ist der städtebauliche Wert erhalten geblieben.

Die Genossenschaftsidee erweist sich auch heute noch – trotz Globalisierung und Klimakrise, Wandel und Unsicherheit – als wertvoller und aktueller Gedanke. Die BEP hat die Weichen für die Zukunft gestellt. Die BEP durfte ihren 100. Geburtstag selbstbewusst begehen. Denn sie hat immer auf realen, nachhaltigen Werten gebaut: auf genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnraum bei hoher Qualität.

Das BEP-Jubiläumsjahr war gespickt mit verschiedenen einmaligen Anlässen. Anlässlich der vier Ko-

lonieversammlungen wurde jeweils ein besonderer kultureller Beitrag geboten. Besondere Beachtung bei der BEP-Gemeinde fand der Tag der offenen Tür in der BEP-Geschäftsstelle. Das Personal der BEP hat diesen Tag in vorbildlicher Manier organisiert und durchgeführt. Der BEP-Kurzfilmabend im Rahmen des „Sommerkinos Röntgenplatz“ zum Thema „zusammen_leben, träumen und alpträume“ erlebte meteorologisch einen wahren Wolkenbruch. Trotz alldem war die Publikumsresonanz ansprechend.

Einen speziellen Anlass stellte die Zirkusprojektwoche mit dem Kinderzirkus Pipistrello auf der Lettenwiese dar. Eine Woche konnte die junge BEP-Generation die glitzernde Welt des Zirkus kennen lernen. Die abschliessende Zirkusvorstellung der BEP-Kinder war sehr eindrücklich und bleibt speziell in guter Erinnerung.

Als „Abschlussfeuerwerk“ der verschiedenen Jubiläumsaktivitäten konnte das Jubiläumsfest „100 Jahre





BEP“ am 28. August 2010 in der eindrücklichen Kulisse des Theater- und Kulturzentrums „Schiffbau“ im Zürcher Industriequartier stattfinden. Das Jubiläumsfest war ein einmaliges Erlebnis und bleibt in guter Erinnerung. Das musikalische Programm reichte von der Blasmusik bis zum House-DJ, vom Berner Schmusesänger Peter Reber bis zu Starbugs, den „uncoolsten Hip-Hoppern der Schweiz“. Für jeden Geschmack etwas gab es auch im kulinarischen Bereich, wo amerikanische, asiatische und währschafte schweizerische Spezialitäten lockten. Gleich zwei Stadträte, nämlich André Odermatt und Martin Vollenwyder, unterstrichen mit ihrer Anwesenheit am offiziellen Teil die Bedeutung der BEP für den Zürcher Wohnungsmarkt. André Odermatt, als Vorsteher des Hochbaudepartements erst gut hundert Tage im Amt, betonte in seiner Grussbotschaft denn auch den wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Stadtbevölkerung, den die Genossenschaft leistet.

Das attraktive Jubiläumsbuch „100 Jahre BEP“ wurde am Festanlass erstmals vorgestellt und erfreut sich einer hohen Anerkennung. Im Jubiläumsbuch mit dem Titel „Von der Waschküchenordnung zum

Kickboard-Salat“ wird die Historie der BEP dargestellt. Unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten und mit Beiträgen von GenossenschafterInnen ist ein spannendes Nachschlagewerk über die BEP und seine BewohnerInnen entstanden. Ein farbiges Buch über Menschen und Häuser, über eine lebendige Geschichte und die tägliche Arbeit an einer sozialen und ökologischen Zukunft.

Es war ein Jubiläumsjahr für alle und gab die Gelegenheit, vielfältige Kontakte zu pflegen und neue Kontakte innerhalb der BEP-Gemeinde zu knüpfen. Zum Abschluss des Jubiläumsjahrs wurde ein „BEP-Fotomagazin“ herausgegeben, worin die verschiedenen Momente im Jubiläumsjahr mit den zahlreichen Bildern noch einmal festgehalten wurden.

Abschliessend möchte ich im Namen der BEP allen Beteiligten, die sich in irgendeiner Form in der Vorbereitung und der Durchführung der verschiedenen Aktivitäten eingebracht haben, herzlich danken.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Wir haben sechs Kolonien, bei denen das Land im Eigentum der SBB ist. Dafür bezahlen wir auf dem Landwert einen Zins, den sogenannten Baurechtzins. Bei einer Liegenschaft verliert das Gebäude jährlich zwischen 1% und 2% an Wert während das Land laufend an Wert gewinnt. Wir haben uns deshalb an die SBB gewandt mit der Frage, ob und zu welchem Preis wir das Land käuflich erwerben könnten. Die Antworten fielen für uns äusserst negativ aus. Bei der Kolonie Bändli sei ein Verkauf ausgeschlossen während bei der Kolonie Oerlikon unsere Anfrage erst nach Fertigstellung der Durchmesserlinie beantwortet werden könne. Für das Land für die Kolonien Oberglatt, Urdorf und Wallisellen hätten wir einen derart hohen Preis bezahlen sollen, dass der Vorstand das Angebot dankend ablehnen musste. Für die Kolonie Effretikon haben wir alsdann auf eine Anfrage verzichtet.

Mit der Zürcher Kantonalbank konnte ein Vertrag für die zukünftige Baufinanzierung zu guten Bedingungen abgeschlossen werden. Ab dem Jahre 2011 benötigen wir grössere Beträge für Bauzahlungen.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen vergibt im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen Darlehen für Neubauten und Renovationen an gemeinnützige Wohnbauträger zu einem Vorzugszins. Wir haben uns angemeldet und eine erste Zusage für ein Darlehen erhalten.

Die Wertschriften im Nominalbetrag von CHF 13.5 Mio. wurden verkauft und dabei ein ansehnlicher Mehrpreis realisiert. Mit dem Verkaufserlös konnten wir eine Festhypothek bei den SBB im Betrag von CHF 13.793 Mio. zurückzahlen. Eine andere Hypothek bei den SBB im Betrag von CHF 31,787 Mio. mit einem variablen Zinssatz von 2,50% konnten wir in eine dreijährige Festhypothek mit einem festen Zinssatz von 1,80% umwandeln.

Die Vorschriften der Bankenverordnung wurden geändert; dies führte bei uns zu entsprechenden Anpassungen beim Depositenkassen-Reglement.

Alois Steiner
Fachvorstand Finanzen



Fachgebiet Bau

Neubau Waid

Ende Januar wurden die Wettbewerbsbeiträge von elf der ausgewählten Architekturbüros abgegeben; eines hatte leider nachträglich auf eine Teilnahme verzichtet. Alle Projekte wurden zunächst von verschiedenen Fachexperten vorgeprüft, so z.B. bezüglich städtebaulicher und baurechtlicher Aspekte, hinsichtlich des Raumprogramms und der prognostizierten Kosten, in Bezug auf die technische Ausgestaltung und die ökologische Nachhaltigkeit.

Am 11. März kam das Preisgericht ein erstes Mal zusammen, um die abgegebenen Arbeiten zu beurteilen. In verschiedenen Rundgängen wurden von den Fach- und Sachpreisrichtern Eigenheiten, Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte evaluiert und ausführlich diskutiert. Die Jurierung wurde öffentlich abgehalten; diverse Gäste nutzten die Gelegenheit, die Projekte selbst zu begutachten und an den Besprechungen teilzunehmen.

Aus vier Projekten, die in die engere Auswahl kamen, wählte die Jury in einer zweiten Runde am

26. März einvernehmlich das Siegerprojekt „Narziss und Goldmund“ von Buchner Bründler Architekten, Basel. Nach Erstellung der Wettbewerbsdokumentation durch das Amt für Hochbauten wurden die Wettbewerbsbeiträge im Mai der Fachwelt und der Presse vorgestellt; anschliessend fand eine öffentliche Ausstellung der Projekte statt.

Trotz der in sich stimmigen und überzeugenden Konzeption wies „Narziss und Goldmund“ gemäss Vorprüfungsbericht noch einige offene bzw. strittige Punkte auf. Dabei handelte es sich beispielsweise um baurechtliche Probleme betreffend Position und Höhenlage des einen Gebäudekörpers oder um die grundsätzliche konstruktive Ausbildung der Geschosdecken. Mit dem siegreichen Architektenteam wurde vereinbart, das Wettbewerbsprojekt unter Beizug von Teilen der Jury zu überarbeiten, um alle wichtigen konzeptionellen Fragen vor der nächsten Planungsstufe schlüssig zu beantworten.

Mit der Abgabe des überarbeiteten Projekts am 22. September endete offiziell die Wettbewerbsphase für die Kolonie Waid. Das Projekt konnte in vielfacher



Hinsicht weiterentwickelt und verbessert werden, was auch die beigezogenen Fachexperten und Fachjuristen bestätigten.

Für den zum Verkauf vorgesehenen Teil des Grundstücks bereitete die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich einen Investorenwettbewerb vor, der Anfang 2011 durchgeführt werden soll. Nach dessen Abschluss beabsichtigen die städtischen Behörden, auch den Baurechtsvertrag mit der BEP fertigzustellen und zur Genehmigung dem Gemeinderat vorzulegen. Diese „politische“ Zwischenphase dürfte erfahrungsgemäss einige Zeit dauern; mit dem Start der weiteren Projektierung ist deshalb aus heutiger Sicht nicht vor Herbst 2011 zu rechnen.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Letten 3

Im März erhielt die BEP die Baubewilligung für die Kolonie Letten 3. Damit konnten die Umbauarbeiten Anfang Mai plangemäss in Angriff genommen werden. Von der Imfeldstrasse „wanderten“ die einzelnen

Arbeitsgattungen Haus um Haus entlang der Rousseaustrasse. Die professionelle Bauleitung sorgte dafür, dass Qualität, Kosten und Termine jederzeit eingehalten werden konnten.

Mit der Entfernung des Fassadengerüsts im Oktober zeigte sich die Kolonie erstmals in ihrem neuen, historisch sorgfältig rekonstruierten Gewand. Anfang November wurden in den bereits fertiggestellten Wohnungen an der Imfeldstrasse 14 und 16 die Vorabnahmen durchgeführt, so dass Anfang Dezember die ersten Mieterinnen und Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen konnten.

Am Samstag, 20. November wurde allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern im Rahmen einer Besichtigungsmöglichkeit die Gelegenheit geboten, sich selbst ein Bild von den erneuerten Wohnungen zu machen. Das Angebot wurde rege genutzt; die Rückmeldungen der Besuchenden waren durchwegs positiv.

Die sich noch in Arbeit befindlichen Wohnungen der verbleibenden vier Häuser werden nach ihrer Fer-

tigstellung Anfang nächsten Jahres gestaffelt wieder bezogen werden. Den Schlusspunkt der Erneuerung werden die Umgebungsarbeiten im nächsten Frühling bilden.

Letten 1 und 2

Anfang Jahr wurden der Baukommission die Resultate der Überprüfung des Projekts für die Kolonien Letten 1 und 2 präsentiert. Die beigezogene Architektin Rita Schiess schlug für die Kolonie Letten 1 eine Modifikation des Wohnungsspiegels vor. So sollten im Erd- und Gartengeschoss durchgehend Wohnungen des Maisonette-Typs ohne Balkone vorgesehen werden, die dafür einen privaten Aussenraum im Garten erhalten. Dagegen empfahl sie, in den beiden oberen Stockwerken Geschosswohnungen zu realisieren, die durch brandmauerübergreifende Zusammenlegungen eine familientaugliche Grösse erhalten. Diese Wohnungen sollen auf der Gartenseite durchgehende Balkone erhalten, die den Charakter der historischen Fassade unterstreichen. Für die Kolonie Letten 2 regte die Architektin weniger tiefgreifende

strukturelle Eingriffe an, was eine Abkehr vom ursprünglichen „Comfort“-Konzept bedeutete.

Vertreter der städtischen Denkmalpflege wurden anlässlich einer Besprechung im Februar über die beabsichtigten Änderungen orientiert. Die Denkmalpflege würdigte die Bemühungen der BEP um eine allseits befriedigende Lösung und äusserte sich grundsätzlich positiv zu den Vorschlägen.

In der Detailplanung für die Kolonie Letten 2 stellte sich heraus, dass sich die notwendige Erneuerung von Küchen, Bädern und Leitungen aufwendiger gestaltet als zunächst angenommen. Die zunächst favorisierte Idee einer lediglich einfachen, zeitlich begrenzten Instandstellung wurde deshalb verworfen und die Baukommission beschloss, die Erneuerung mit dem gleichen Standard wie in der Kolonie Letten 3 auszuführen. Allerdings muss aus Platzgründen auf den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung verzichtet werden.

Im August wurde das Baugesuch für die Kolonie Letten 2 eingereicht; die Baubewilligung liegt seit



November vor. Dank der bereits erfolgten Ausführungsplanung und abgeschlossenen Submissionen ist eine „nahtlose“ Baufortsetzung im Anschluss an die Kolonie Letten 3 möglich.

Das Projekt für die Kolonie Letten 1 „Family“ wurde vom Architekturbüro Pfister/Schiess/Tropeano bezüglich des Wohnungsmix' und der Grundrissgestaltung weiter entwickelt und optimiert. Das gleiche gilt für die Hof- und Umgebungsgestaltung. Die Arbeiten sind soweit fortgeschritten, dass die Baueingabe Anfang nächsten Jahres erfolgen kann. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens wird die BEP mit der Denkmalpflege zudem einen Schutzvertrag über die Kolonien Letten 1–3 abschliessen – ein entsprechendes Dokument wurde bereits unter Beizug einer Baujuristin ausgearbeitet. Nach aktuellem Stand der Planung ist der Baubeginn in der Kolonie Letten 1 für Herbst 2011 vorgesehen.

Gesamterneuerung Industrie 2

Der beauftragte Architekt Rolf Schaffner und sein Team entwickelten das Projekt nach Gutheissung

ihres Konzeptes durch die Denkmalpflege weiter. In der Bauprojektphase erfolgte der „Feinschliff“ von Grundrissen und Gestaltungsdetails, von Technik und Materialisierung. Zudem wurde systematisch nach Vereinfachungen und Einsparpotentialen gesucht.

Abklärungen zur energetischen Auswirkung der Erneuerung ergaben, dass mit dem hofseitigen Anbau einer gedämmten Raumschicht, der Wärmedämmung von Estrichböden und Kellerdecken, den neuen Fenstern, der kontrollierten Wohnungslüftung und der (bestehenden) umweltfreundlichen Energieerzeugung der bisherige Wärmebedarf um die Hälfte gesenkt werden kann. Damit erfüllt die Kolonie Industrie 2 in energetischer Hinsicht die Anforderungen des Minergie-Standards für Umbauten – und das ohne bauliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Strassenfassade! In dieser Hinsicht hat das Projekt durchaus Pionier- und Modellcharakter.

Das Projekt konnte Anfang März termingerecht mit der Dokumentation des Planungsstands und mit dem Kostenvoranschlag abgeschlossen werden.

Mit der Zustimmung der GenossenschafterInnen zum Kreditantrag von 24.7 Millionen Franken an der Generalversammlung vom 11. Juni wurde das Signal für die weiteren Arbeiten auf Grün gestellt.

Im August erfolgte die Baueingabe für die Erneuerung der Kolonie Industrie 2. Das Bewilligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, weil einerseits noch ein Schutzvertrag mit der Denkmalpflege ausgearbeitet und andererseits die Entlassung des Hofgebäudes aus dem Schutzinventar erfolgen muss. Bis zum vorgesehenen Baubeginn 2012 bleibt allerdings noch genügend Zeit für den Abschluss dieses Verfahrens.

Instandstellung Industrie 3

Nach einer intensiven Untersuchungsphase präsentierte das beauftragte Generalplanerteam um den Architekten Rolf Schaffner der Baukommission seine Resultate und schlug verschiedene Optionen für die beabsichtigte einfache Instandstellung vor. Ziel der vorgeschlagenen Massnahmen ist, die Gebrauchs-

tauglichkeit der Gebäude für die nächsten 15 bis 20 Jahre sicherzustellen und der Siedlung wieder ein ansprechendes Bild zu verleihen.

Im März konnte das Bauprojekt zeitgleich mit demjenigen der Kolonie Industrie 2 abgeschlossen werden. Die prognostizierten Gesamtkosten für die Instandstellung betragen rund 6.0 Millionen Franken.

Um verschiedene Instandstellungstechniken testen und die Resultate in natura überprüfen zu können entschied die Baukommission, in einer freigegebenen Wohnung eine Mustersanierung durchzuführen. Im September konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Kolonie Industrie 3 von der angestrebten Instandstellung selbst ein Bild machen. Während die Erneuerung der strassenseitigen Fassade unbestritten war und die neue Küche grossmehrheitlich auf Zustimmung stiess, löste vor allem die vorgesehene kräftige Farbgebung im Badezimmer kontroverse Diskussionen aus.

Anlässlich einer Mieterversammlung Anfang Oktober wurden verschiedene Aspekte der geplanten Instand-



stellung rege erörtert, Vorschläge eingebracht und die Gelegenheit zu Fragen genutzt. Die gebotene Möglichkeit, aus zwei weiteren Farbkonzepten für das Bad individuell auswählen zu können, wurde wohlwollend aufgenommen. Die Baukommission ihrerseits nahm verschiedene Anliegen zur weiteren Prüfung entgegen.

Die Geschäftsstelle der BEP und die designierte Bauleitung präsentierten den „Fahrplan“ der Arbeiten 2011 und die damit einhergehenden Einschränkungen und Unannehmlichkeiten. Im Nachgang zur Versammlung wurde eine Mieterumfrage verschickt, um zu klären, wer auf eine Ersatzlösung während der Instandstellung angewiesen ist. Die Detailplanung und Vorbereitung der Arbeiten laufen auf vollen Touren, damit das ambitionierte Vorhaben in der vorgesehenen Zeit gelingen kann.

Ersatzneubau Seebahn

Im Januar fand der dritte Workshop zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie Ersatzneubauten Seebahn-/Hohlstrasse statt. Die rund 25 Teilnehmenden,

Vertreter der involvierten Genossenschaften und Experten verschiedener Fachrichtungen, diskutierten die von den beauftragten Planern weiterentwickelten Szenarien.

An dieser Besprechung konnten die Kernaussagen der Machbarkeitsstudie festgelegt werden. Ausgehend von den erzielten Resultaten erstellte die Planpartner AG einen Entwurf für das Leitbild, der Ende Mai im Begleitgremium diskutiert und an einer Sitzung im September mit den Bauträgern und Vertretern der Stadt ein letztes Mal korreferiert wurde.

Da ein Ersatzneubau den Rahmen der heute gültigen Bauvorschriften sprengen wird, stellt sich die Frage nach dem richtigen Planungsinstrument für die nächsten Schritte: Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan. Beide Instrumente müssen vom Gemeinderat bewilligt werden.

Bevor der Stadtrat über die Entlassung der Siedlungen aus dem Inventar der Denkmalpflege entscheiden kann, muss er nun zunächst über das Leitbild befinden. Die entsprechende interne juristische und

politische Güterabwägung wird etwas Zeit benötigen. Die Diskussion über die weiteren Schritte und insbesondere über das anzuwendende Planungsinstrument wird deshalb erst im nächsten Jahr stattfinden können.

Abklärungen zu möglichen Neubauten

Auch im Berichtsjahr prüfte der Fachbereich Bau verschiedene Gelegenheiten, den Liegenschaftsbestand der BEP zu erweitern. Aufgrund ihrer Lage, Qualität oder Kosten konnten einige Angebote relativ schnell ausgeschlossen werden. Bei folgenden Projekten fasste der Vorstand dagegen ein Engagement ins Auge.

Projekt Manegg-Areal

Im Zuge der politischen Diskussion um einen privaten Gestaltungsplan auf dem Manegg-Areal bei Leimbach konnte der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, Regionalverband Zürich, mit der federführenden Generalunternehmung eine Ver-

einbarung abschliessen, wonach im Rahmen des Projekts „Green City Manegg“ drei Baufelder dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Angesichts dieser einmaligen Gelegenheit erstaunt es nicht, dass für eine Teilnahme schliesslich sieben Bauträger Interesse bekundeten. Insgesamt wurde ein Wunschbedarf von rund 600 Wohnungen angemeldet – doppelt so viel, wie auf den zur Verfügung stehenden Flächen tatsächlich realisiert werden können.

Ende August trafen sich die sieben interessierten Genossenschaften zu einer „Ausmarchung“ mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung unter den Beteiligten zu finden. An einer mehrstündigen Veranstaltung wurden verschiedene Arealaufteilungen entwickelt und Modelle der Partizipation diskutiert. Schliesslich einigten sich die Genossenschaften auf eine Zusammensetzung von vier Bauträgern, die sich aufgrund ihrer Ausrichtung und Grösse gut ergänzen und die einen interessanten Nutzungsmix auf dem Manegg-Areal versprechen. Zugunsten dieser Lösung waren die BEP und zwei weitere grosse Genossenschaften bereit, einen Schritt zurückzutreten.



Projekt Zeughausareal Winterthur

Mit der Aufhebung des Zeughauses Winterthur Teuchelweiher wird eine Umnutzung des zentral und attraktiv gelegenen Areals für den Wohnungsbau möglich. Die Stadt Winterthur schrieb im vergangenen Sommer zusammen mit armasuisse als Grundeigentümerin einen zweistufigen Investorenwettbewerb aus.

Die BEP entschied sich, die Chance zu nutzen und schloss sich mit der Arigon Generalunternehmung und mit Pool Architekten zu einem Team zusammen. Anders als beim Investorenwettbewerb um das Sulzer-Areal Werk 3, an welchem die BEP 2009 teilgenommen hatte, hielt sich der Aufwand für die erste Stufe des Wettbewerbs in Grenzen. Gefordert wurden neben Referenzangaben von allen beteiligten Partnern primär ein Landpreisangebot, welches massgebend war für die Selektion in die zweite Stufe, den eigentlichen Projektwettbewerb.

Das Team BEP/Arigon/Pool einigte sich darauf, der Landpreiskalkulation eine gemischte Nutzung

des Areals mit Eigentums- und Genossenschaftswohnungen zugrunde zu legen, um so ein wettbewerbsfähiges Angebot machen zu können. Das Bewerbungsdossier konnte rechtzeitig Mitte Oktober abgegeben werden.

Im November gab die Jury bekannt, dass für das Zeughausareal Winterthur 35(!) Angebote eingereicht worden waren. Die gebotenen Landpreise der fünf für die zweite Stufe zugelassenen Investoren lagen dabei weit über dem Preis, den die BEP/Arigon/Pool als gerade noch tragbar erachtet hatte.

Rüchlig-Areal Dietikon

Das Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) besitzt in Dietikon ein Grundstück, das direkt am Unterwasserkanal des Limmatkraftwerks gelegen ist. Das EKZ wird sich in den nächsten Jahren auf die sogenannte „Kraftwerkinsel“ zurückziehen, welche sie baulich weiterentwickelt. Damit benötigt sie das Grundstück nicht mehr und beabsichtigt, dieses zu verkaufen. Auf dem Areal könnten nach heutiger Abschätzung gegen 200 Wohnungen realisiert werden.

Das gut erschlossene Bauland gehört zum privaten Gestaltungsplan Limmatfeld, welcher 2005 genehmigt wurde. Im Limmatfeld, einem bisherigen Industrie- und Lagergebiet herrscht zurzeit rege Bautätigkeit: In Fusswegdistanz zum Bahnhof Dietikon entsteht hier ein neues Wohn- und Stadtquartier.

Auf Vermittlung von neues wohnen zürich (nwz) erfuhr die BEP, dass die ökologisch-ethische Sammelstiftung „Nest“, die zum Angebot eingeladen worden war, aufgrund ihrer begrenzten Möglichkeiten eine Partnerschaft mit einer Baugenossenschaft suchte. Nach Prüfung der Sachlage entschied sich die BEP, zusammen mit „Nest“ ein Preisangebot zu unterbreiten. Im November wurde der BEP beschieden, dass sie in die engere Wahl gekommen sei. Die Verkäuferin legte in der Folge Wert darauf, einen persönlichen Kontakt mit ihrer potentiellen künftigen Nachbarin herzustellen. So trafen sich Mitte November Vertreter des EKZ mit einer Delegation der BEP zum gegenseitigen Kennenlernen und zur Beantwortung von Fragen.

Bereits einige Tage später erhielt die BEP die Mitteilung, dass sie den Zuschlag erhalten habe – unter



dem Vorbehalt, dass auch die Generalversammlung dem Landkauf zustimme. Aus diesem Grund wurden die Vorbereitungen für eine ausserordentliche GV, die im Januar 2011 stattfinden soll, sofort an die Hand genommen.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Im Jubiläumsjahr stand für die Sozialkommission die Förderung des Zusammenlebens in der Genossenschaft im Vordergrund. Dies ist die Kernaufgabe der Kommission, welche sie mittels verschiedener Projekte zu erfüllen sucht. So liess sie von der Geschäftsstelle ein Inventar über Räume in den BEP-Liegenschaften, die nicht zu Wohnzwecken benutzt werden, erstellen. Ziel ist es, geeignete Räume für kulturelle Anlässe im weitesten Sinn zu nutzen. Bisher werden die Projekte der Sozialkommission meistens von der Stelle Soziales und Projekte, welche der Geschäftsstelle angegliedert ist, umgesetzt. Geplant ist, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in die Umsetzung einbezogen werden. Mit dem „BEP-Treff“, welcher an drei Abenden im November stattfand, nahm das Projekt „Kulturveranstaltungen“ seinen Anfang (weitere Ausführungen dazu bei „Soziales und Projekte“). Die BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 organisierten eine Lesung, welche im Gemeinschaftsraum stattfand.

Im Oktober des Berichtjahres führte die Hochschule für Technik Rapperswil in verschiedenen Quartieren der Stadt eine Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften durch. Das Projekt hiess „Verkehrsparen in Siedlung und Quartier – wohnungsbezogene Mobilität in der 2000-Watt-Gesellschaft“ und stand unter dem Patronat verschiedener Verbände wie SVW, Tiefbauamt der Stadt Zürich, VCS etc. Unsere Kolonie Industrie wurde für die Befragung ausgewählt. Die hohe Rücklaufquote der verteilten Fragebogen wurde anlässlich der Auswertung lobend erwähnt. Die Studierenden der Hochschule verfassten anhand der Umfrage und ihrer Quartiersbesichtigungen Ideen zur Verbesserung der Wohnqualität in bezug auf Verkehr, Mobilität, Lärm.

Im Berichtsjahr suchte die Kommission einen neuen Namen für die Stelle Sozialberatung. Der Vorstand der BEP war damit einverstanden, sie neu „Soziales und Projekte“ zu nennen, da dieser Name besser den Tätigkeiten unserer Sozialarbeiterin Silvia Egli entspricht.

Der Vorstand hat ferner mit Frau Claudia Vontobel ein neues Mitglied in die Sozialkommission gewählt. Sie ist Genossenschafterin und Bewohnerin einer Kolonie in Wipkingen und zudem auch Mitglied der Koloniekommision Letten-Wasserwerk. Sie hat ihre Arbeit per Anfang 2011 aufgenommen.

Zur Förderung des Gemeinschaftslebens gehört auch das Projekt „Vrenelis Gärtli“, für welches die BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 der Sozialkommission einen Antrag stellten. Es handelt sich dabei um Pflanzen (Gemüse, Blumen, Kräuter), welche an einer Hauswand im Hof auf Paletten angesät werden. Die Anlage ist mobil und kann daher jederzeit bewegt und wieder entfernt werden. Das Projekt ist für drei Jahre bewilligt.

Im Jahre 2011 wird die Sozialkommission vor allem die Förderung des Gemeinschaftslebens weiter verfolgen und sich der Weiterführung der Integration neuer GenossenschafterInnen widmen.

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales



Koloniekommissionen

Die Aufgabe der Koloniekommissionen (KoKo) ist es, das soziale Leben innerhalb der BEP-Kolonien zu fördern. Sie amten als Bindeglied zwischen den verschiedenen Kolonien und dem Vorstand. Dafür haben die vier Koloniekommissionen 2010 drei Mal eine Vollversammlung abgehalten, um die gemeinsamen Aktivitäten zu planen. Viele andere geselligen Anlässe führten die einzelnen Kommissionen in ihren Kolonien im Jahresverlauf eigenständig durch.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 20. Mai bis zum 3. Juni durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem Renovationen, Sanierungen und Umbauten im Vordergrund. Die Versammlung diente aber auch dazu, um sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hielten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Im Frühling und Herbst fanden verschiedene Festivitäten statt. Dabei konnten sich die Teilnehmenden untereinander besser kennen lernen. Unser Ziel dabei ist, die verschiedenen Kulturen einander nä-

her zu bringen und die neuen Mieter zu integrieren, ihnen ihre Kolonie vorzustellen und das genossenschaftliche Gedankengut zu übermitteln. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Bauchmuskulaturen im Circus Conelli testen und die Senioren konnten ihren speziellen Ausflug im Jubiläumsjahr mit der „Panta Rhei“ auf dem Zürchersee geniessen. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieter, endete unsere schöne Mitarbeit, um schon bald wieder von Neuem zu starten.

Agenda 2010

Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 20.05.10 Industrie und Seebahn
- 27.05.10 Letten-Wasserwerk
- 01.06.10 Bändli, Urdorf
- 03.06.10 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon



- 25.05.10 Tag der Nachbarn
- 11.06.10 Generalversammlung
- 26.06.10 Tag der offenen Tür
- 10.07.10 Röntgenplatz-Kino
- 09.–14.08.10 Circolino Pipistrello
- 28.08.10 Jubiläumsfest

Geselliges

- 27.02.10 Spaghetti-Plausch; Industrie
- 26.06.10 EBE-Schlussfest
- 10.07.10 Genossenschaftsfest; Letten-Wasserwerk
- 04.09.10 Koloniefest; Bändli
- 13.09.10 Koloniefest; Industrie
- 15.09.10 Kindernachmittag; Letten-Wasserwerk
- 30.09.10 Seniorenausflug
- 05.11.10 Stubete; Industrie
- 24.11.10 Kindernachmittag
- 04.12.10 Weihnachtsfeier der Nebenamtlichen

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2010 ist folgendes Mitglied aus der Koloniekommission ausgetreten:

- Werner Beerle, KoKo Letten-Wasserwerk

Die folgenden Personen wurden neu gewählt:

- Claudia Vontobel, KoKo Letten-Wasserwerk
- Anna Maria Gastl, KoKo Industrie
- Britta Van Aartsen, KoKo Industrie
- Daniela Kassu, KoKo Effretikon

Werner Schwarzer

Koordinator Koloniekommissionen

Geschäftsstelle

Vorwort

Gegenüber den Vorjahren ist der Beitrag der Geschäftsstelle neu nach den internen Fachbereichen gegliedert, es sind dies:

- Geschäftsleitung
- Bewirtschaftung
- Finanzen
- Bau
- Soziales und Projekte

In den folgenden Abschnitten werden die fachspezifischen Tätigkeiten sowie die organisatorischen Angelegenheiten erläutert.

Geschäftsleitung

Der operative Bereich – die Geschäftsstelle – war im Jubiläumsjahr von den verschiedenen ausserordentlichen Aufgaben besonders gefordert. Einerseits waren die Mitarbeitenden mit der Umsetzung der Jubiläumsfeierlichkeiten sowie der Fusion mit der Eisenbahnergenossenschaft in Effretikon EBE beschäftigt, andererseits waren die Auswirkungen der

verschiedenen Bauprojekte spürbar. Bedingt durch die geplanten sowie aktuellen Erneuerungen stieg die Anzahl der Wohnungsbezüge auf 190. Im Herbst fanden vier Mieterversammlungen statt, für welche die Geschäftsstelle verantwortlich zeichnete. Um diesen Mehraufwand bewältigen zu können, sind zwei neue Stellen geschaffen worden. Die Mitarbeitenden benutzten individuelle Weiterbildungsangebote sei es vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW oder von anderen Anbietern. Gemeinsam fand ein Workshop zum Thema Kommunikation statt. Aus Anlass zum 100-Jahr-Jubiläum fand eine zweitägige Personalreise nach München statt.

Bewirtschaftung

Mit diesem Begriff bezeichnete man früher die Liegenschaftenverwaltung. Der Fachbereich ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Die Administrative Bewirtschaftung beinhaltet das Vermieten und Verwalten der Liegenschaften. Die Technische Bewirtschaftung hingegen widmet sich dem Unterhalt der Gebäude. Der Malerbetrieb ist neu diesem Bereich angegliedert.

Administrative Bewirtschaftung

Seit dem 1. Oktober 2010 leitet Esther Lendenmann diesen Bereich. Sie wird dabei unterstützt durch die langjährige Mitarbeiterin Sandra Weber. Sarah Reiser entschloss sich nach der Geburt ihrer zweiten Tochter vorläufig eine Arbeitspause einzuschalten.

Bis im Frühjahr verliessen die letzten der 91 Mietparteien ihre Wohnungen in der Kolonie Letten 1–3. Alsdann begannen die Vorbereitungen für die Wiedervermietung der 36 Wohnungen der Kolonie Letten 3. Per 1. Dezember 2010 wurde die erste von drei Etappen bezogen. Einige BewohnerInnen der Kolonie Industrie 2 haben die Chance wahrgenommen, ins Lettenquartier umzusiedeln.

Im Herbst wurden die MieterInnen der Kolonie Industrie 2 (83 Wohnungen) zu einer Mieterversammlung eingeladen. Ihnen wurde erklärt, dass sie bis Ende 2011 ihre Wohnungen verlassen müssen, damit im Frühjahr 2012 mit der Gesamterneuerung begonnen werden kann. Einige der durch die Umsiedlung freierwerdenden Wohnungen werden den BewohnerInnen

der Kolonie Industrie 3 während der Renovation zur Verfügung gestellt. Denn dieses Kolonie wird im Frühjahr 2011 im bewohnten Zustand umgebaut.

Auch in diesem Jahr haben einige BewohnerInnen unser Angebot angenommen, in eine kleinere Wohnung umzusiedeln, um so den Belegungsvorschriften gerecht zu werden.

Zu der Vermietungsstatistik können folgende Aussagen gemacht werden: Die Anzahl der internen Wohnungswechsel ist gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben. Das Gesamttotal der Wohnungswechsel betrug 190 (160). Bis zum Baubeginn werden die jeweiligen Wohnungen an Institutionen vermietet – es sind dies deren 143 (90). Fünf Kündigungen mussten aus Gründen wie unerlaubter Hundehaltung, ausstehender Mietzinse oder Verweigerung des Wohnungszutritts von uns ausgesprochen werden. In einem Fall kam es zu einer Wohnungsausweisung.

Der Aufnahmestopp für externe InteressentInnen besteht weiterhin, da wir die frei werdenden Woh-



nungen für die GenossenschafterInnen benötigen, welche von einer Umsiedlung betroffen sind.

Im Zusammenhang mit der Umsiedlung der BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 im Jahre 2003 vermieteten wir die Wohnungen im Sinne einer Zwischennutzung bis zum Baubeginn an das Jugendwohnnetz. In den folgenden Jahren erweiterten wir die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen wie zum Beispiel der Stiftung Domicil oder dem Bereich Notwohnungen der Stadt Zürich.

Dem Zweck des Vermietungsreglements entsprechend vermieten wir nebst den befristeten Mietverhältnissen zusätzlich 2% des Wohnungsbestandes in Form von unbefristeten Mietverträgen. Diesen Beitrag leistet die BEP aus gesellschaftlicher Verantwortung. Die sozialen Institutionen wiederum können ihren Auftrag erfüllen. Um die Zusammenarbeit zu regeln und die Abläufe zu vereinheitlichen, haben wir mit diesen Institutionen eine Vereinbarung abgeschlossen.

Technische Bewirtschaftung

Bei den Technischen Hauswarten ist eine Rochade zu verzeichnen: René Rösli ersetzt Bruno Hadorn, welcher nach kurzer Zeit eine neue Herausforderung gefunden hat.

Auch bei den Lernenden hat es Wechsel gegeben: Kristijan Maric, Fachmann Betriebsunterhalt, hat seine Lehrzeit mit Erfolg beendet. Ihm folgt Igor Jankovic. Bei den Malern folgt Patrik Kälin auf Philipp Husistein.

Bei den nebenamtlichen GartenwartInnen sind verschiedene Wechsel zu verzeichnen:

- Industrie 1: bisher Eduard Klauenbösch, neu Ljuzime Murtezi.
- Stüssi: bisher Heinz Zumbach, neu Maria Carmen Barciela.
- Wallisellen: bisher Gustav Böhringer, neu José Dos Santos.
- Genossenschaftshaus: bisher Ernst Lüchinger, neu Luigi Valerio.

Im Bereich der Gartenwartung ist mit der Umsetzung der SUVA-Vorschriften begonnen worden (Geräte etc.).

Im Frühling wurden die BewohnerInnen aller Kolonien auf die geltende Regelung der Ordnung in den Allgemeinräumen aufmerksam gemacht. Unter anderem ging es dabei um die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften.

In der Kolonie Oerlikon sind bei 12 Wohnungen Schallschutzlüfter an der Fassade eingebaut worden, einen Teil der Kosten übernimmt die SBB. Weiter ist der Unterhaltsservice an den Hebeschiebetüren im Bereich der verglasten Balkone ausgeführt worden. Die wegen des Baus der Durchmesserlinie verschmutzte Fassade des Flachbaus ist im Auftrag der SBB neu gestrichen worden.

Das BEP-Malerteam hat in der Kolonie Bändli die Treppenhäuser gestrichen. In mehreren Liegen-schaften fand die periodische Kontrolle (alle 20 Jahre) durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz statt.

Bis anhin wurden für die Verrechnung von Waschen und Trocknen die Waschkarten verwendet. Dieses System hat den Nachteil, dass es sehr aufwendig ist – sowohl für die BenutzerInnen wie auch für die Geschäftsstelle. Bei den aktuellen Umbauprojekten werden nun verschiedene Modelle angewendet. Während den kommenden Jahren werden diese auf ihre Tauglichkeit hin überprüft und später allenfalls in anderen Kolonien übernommen.

Finanzen

Um den Mehraufwand im Finanzbereich bewältigen zu können, hat der Vorstand eine zusätzliche Stelle bewilligt. Sie wird im kommenden Frühjahr besetzt.

Seit nun 20 Jahren ist Felix Thommen bei der BEP tätig. Der ehemalige Chef-Buchhalter und heutige Leiter Finanzen hat in dieser dynamischen Zeit viel bewegt. In einer kleinen Feier wurde seine lange Firmentreue gewürdigt.

Nachdem im 2009 die Finanzsoftware MOR eingerichtet wurde, ist das erste Geschäftsjahr mit dem



Programm abgewickelt worden. Dabei erwies sich die Umsetzung als sehr aufwendig.

Seit dem 1. April 2010 sind die aktuellen Mietzinse in Kraft, welche auf einem Finanzierungssatz von 2.75% basieren. Anfangs Dezember teilte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO mit, dass der Referenzzinssatz von 3.00% auf 2.75% gesenkt werde. Die Mietzinse bleiben durch diese Senkung somit unverändert.

Aufgrund einer Empfehlung der Revisionsstelle sind Bareinzahlungen auf die Depositenkasse seit dem 1. Januar 2010 nicht mehr möglich. Weiter hat der Vorstand Änderungen des Depositenkassenreglements beschlossen – dies aufgrund der Änderung der Bankenverordnung. Der Bestand der Depositenkasse ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf CHF 37,2 Mio. gestiegen. Seit dem 1. April 2010 beträgt der Zins 2.25%.

Der Gesamtenergieverbrauch ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Summe der Heiz-

gradtage um 15% angestiegen ist. Der Anteil der fossilen Energie betrug 54%. Aufgrund des höheren Verbrauchs und des höheren Energiepreises sind die Gesamtkosten um rund CHF 210'000 gestiegen, was zur Folge hat, dass die gesamten Rückzahlungen entsprechend tiefer ausfallen werden.

Bau

Um den begrenzten Stauraum in den Küchen der Kolonie Urdorf bestmöglich nutzen zu können, war von Architekt Vontobel eine Lösung ausgearbeitet worden, die in den 3-Zimmer-Wohnungen die Aufhebung des küchenseitigen Balkonausgangs vorsah. Nach Erhalt der Baubewilligung wurde Ende August an einer Mieterversammlung das Projekt vorgestellt, welches von den Anwesenden mehrheitlich positiv beurteilt wurde. Im Nachgang zu dieser Mieterversammlung wandte sich eine Mehrheit der Mieterinnen und Mieter mit einer Petition an die BEP, die Balkontüre in der Küche nach Möglichkeit zu belassen. Nach eingehendem Studium konnte eine Lösung gefunden werden, die diesem Anliegen gerecht wird und gleichzeitig aber auch die Funktionalität der neuen Küchen

für die weitere Zukunft nicht in Frage stellt. Bedingt durch die notwendigen planerischen Anpassungen, welche unter anderem auch eine Veränderung des Abluftkonzepts nach sich zog, sind die Ausführungsstermine für 2011 sehr ambitiös geworden.

Der Fensterersatz in der Kolonie Stüssi konnte plangemäss in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden. Die Farbgebung der Fensterrahmen – welche im Vorfeld studiert worden war – fügt sich harmonisch in die Fassadengestaltung ein. Die neuen Fenster haben neben einem guten Wärmedämmwert auch eine bessere Tageslichtdurchlässigkeit, was auch von den Bewohnenden bestätigt wurde. Mit dem Fensterersatz wurden bei den Balkonen die Rollläden durch neu Fensterläden ersetzt.

In der Kolonie Industrie 4 bestanden seit geraumer Zeit Engpässe beim Waschen und Trocknen. Mit Architekt Vontobel wurde die aktuelle Situation analysiert und das Optimum bei den bestehenden Platzverhältnissen gesucht. Anstelle der acht kleinen Waschküchen entstand ein grosser Waschsalon mit



je zehn Waschmaschinen und Wärmepumpentumbeln. Ein Novum ist, dass jede Wohnung einen abschliessbaren Schrank für die Waschmittel besitzt.

Im Genossenschaftshaus sind im Obergeschoss zwei zusätzliche Arbeitsplätze eingerichtet worden – dafür wurde der ehemalige Archivraum genutzt. Weiter wurde die Schliessanlage ersetzt.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Mitgliederbewegung 2010

Stand 1. Januar 2010		1800
Eintritte	49	
Austritte	<u>-32</u>	17
Stand 31. Dezember 2010		1817

Soziales und Projekte

Nebst den verschiedenen Beratungstätigkeiten nahm 2010 vor allem der 100. Geburtstag der BEP Zeit in Anspruch. Gefeierte wurde mit verschiedenen Aktionen und Projekten im zweiten und dritten Quartal. Eingeladen wurde zu einmaligen Anlässen, die möglichst alle Altersgruppen von BEP-BewohnerInnen ansprechen sollten. Die Fachstelle arbeitete im Organisationskomitee mit, sie wirkte bei den Vorbereitungsarbeiten für das Jubiläumsbuch mit und sie engagierte sich ebenfalls in der Planungsgruppe für das Abschlussfest im Schiffbau.

Gleichzeitig übernahm die Fachstelle die Projektleitung oder Projektbegleitung für verschiedene Kulturprojekte. Sie versuchte nach Möglichkeit die Ressourcen von BewohnerInnen zu nutzen und die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle in den Vorbereitungsprozess einzubeziehen.

Gemeinschaftsförderung in Zahlen:

- BEP-Talente zeigten ihr Können an den Koloniersammlungen Letten, Bändli und Industrie

und sie erreichten ein Publikum von circa 250 Leuten.

- Den „Tag der Nachbarn“ feierten etwa 150 Personen in 9 Kolonien. Das gemütliche Beisammensein bot Kindern und Erwachsenen die Gelegenheit, sich kennenzulernen und zu plaudern.
- Am „Tag der offenen Türe“ nahm eine stattliche Besucherschar von ungefähr 150 BewohnerInnen teil. Die MitarbeiterInnen der BEP Geschäftsstelle luden ein, sie bewirteten die Gäste und führten Gespräche mit ihnen. Für die Kinder standen spezielle Angebote zur Verfügung.
- Auch das Röntgenplatzkino lockte trotz Regenwetter gegen 100 Filminteressierte ins Freie, um den BEP-Kurzfilmabend „zusammen_leben, träumen und alpträume“ zu geniessen.
- 74 Kinder im Alter von 7–12 Jahren engagierten sich während einer Sommerferienwoche für ihr eigenes Zirkusprogramm im Circolino Pipistrello. Das Zirkuszelt platzte beinahe, als die etwa 350 Kinder und Erwachsenen das Kinderprogramm mit tosendem Applaus belohnten.
- Als letztes Kulturprojekt sei auf das Fotostudio aufmerksam gemacht, das anlässlich des BEP-

Jubiläumfestes Ende August in der Schiffbauhalle für Aufsehen sorgte. 140 Gäste liessen sich zusammen mit dem Jubiläumsbuch ablichten. Die Fotos werden in Gruppen zu Bildern gerahmt und als erstes an den Kolonieversammlungen und der GV 2011 unter dem Motto „Wir sind die BEP“ gezeigt.

Zum Jahresabschluss entstand das „BEP-Magazin“, ein Bilderrückblick über die verschiedenen Jubiläumsanlässe. Dem Fotografen, der übrigens ebenfalls in der BEP wohnt, ist es gelungen, die Stimmungen und die BesucherInnen der verschiedenen Aktionen lebendig einzufangen. Die Zusammenarbeit mit dem Gestalter und das Verfassen der Texte waren die Aufgabe der Fachstelle.

Im Herbst erhielten Neuzugezogene und die BewohnerInnen der Kolonie Effretikon eine Einladung für den Willkommensapéro. Nebst den Informationen über die Organisation der BEP und die Angebote der Geschäftsstelle genossen die Gäste den Spaziergang über das Lettenviadukt zu den BEP-Kolonien im Industriequartier. Zum Abschluss lud die Sozial-

kommission zum Apéro in den Gemeinschaftsraum Industrie 1 ein. Weiter fanden im November drei BEP-Treff-Abendveranstaltungen für die Kolonie Letten statt. „November: Zeit für Reisegeschichten“ war das Motto. Eine Bewohnerin und zwei Bewohner berichteten auf anschauliche Art und Weise über Ihre Reiseerlebnisse.

An den drei MieterInnenversammlungen für die Kolonien Urdorf, Industrie 3 und Industrie 2 wirkte die Fachstelle ebenfalls mit. Sie stellte das Angebot des Fachbereichs Soziales und Projekte vor und machte auf spezielle umbauspezifische Unterstützungsmassnahmen aufmerksam. Danach folgten Einzelgespräche mit BewohnerInnen. In der Kolonie Wallisellen fand zusammen mit dem Hauswart ein „Waschküchenapéro“ statt. Die anwesenden BewohnerInnen sprachen ihre Anliegen an und sie klärten Missverständnisse.

Die Vernetzung mit anderen Baugenossenschaften, Fachstellen des Sozialbereiches der Stadt Zürich und weiteren Quartierorganisationen ist ebenfalls ein wichtiger Arbeitsbereich. An 3 Treffen mit den

benachbarten Baugenossenschaften diskutierten die Anwesenden über aktuelle soziale Themen. Die Quartierkoordination des Sozialzentrums Höggerstrasse lud zur Quartierkonferenz Kreise 6 und 10 ein. Weiter traf sich die Fachgruppe Wohnen zweimal, um die Zusammenarbeit mit den Sozialzentren zu klären und Erfahrungen auszutauschen.

Regelmässig erschienen aktuelle Beiträge in den BEP-Nachrichten. Für die Sozialkommission, die sich im Berichtsjahr 9 Mal traf, erarbeitet die Fachstelle themenspezifische Unterlagen und sie ist zudem als Protokollführerin tätig.

Silvia Egli
Leiterin Soziales und Projekte



Todesfälle

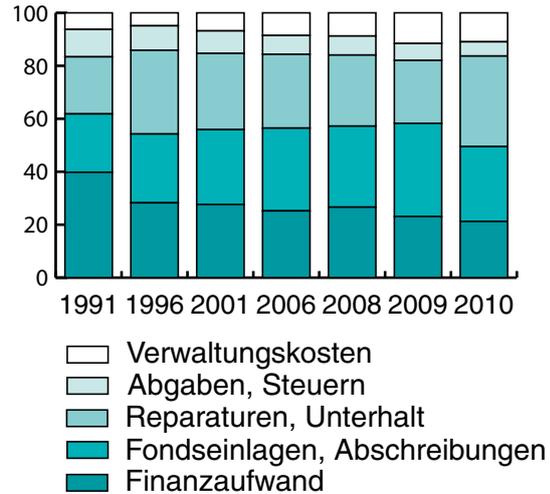
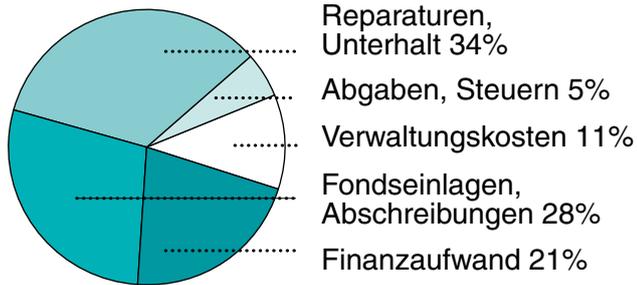
Im Jahr 2010 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

16.01.2010	Haupt Robert	1926	Fabrikstrasse 43	8005 Zürich	Industrie 1
30.01.2010	Wyer Karl	1926	Hofwiesenstrasse 303	8050 Zürich	Oerlikon
17.02.2010	Hamiti Shefget	1950	Lettenstrasse 18	8037 Zürich	Letten 4
16.03.2010	Helbling Bruno	1933	Imfeldstrasse 40	8037 Zürich	Letten 4
02.04.2010	Anderegg Julie	1925	Bändlistrasse 10	8064 Zürich	extern
17.04.2010	Zwald Max	1935	Hofwiesenstrasse 307	8050 Zürich	Oerlikon
19.04.2010	Müller-Jucker Hedy	1920	Bändlistrasse 51	8064 Zürich	Bändli
29.04.2010	Waser Wilhelm	1931	Röntgenstrasse 87/165	8005 Zürich	Industrie 4
25.05.2010	Burri Helen	1936	Bändlistrasse 39	8064 Zürich	Bändli
28.05.2010	Stillhard Anton	1939	Imfeldstrasse 75	8037 Zürich	Wasserwerk 2
01.06.2010	Lehmann Peter	1932	Röntgenstrasse 87/331	8005 Zürich	Industrie 4
04.10.2010	Tscherfinger Daniel	1961	Bändlistrasse 43	8064 Zürich	Bändli
20.10.2010	Zuberbühler Werner	1936	Schwarzackerstr. 27A	8304 Wallisellen	Wallisellen
06.12.2010	Benkert Hans	1917	Röntgenstrasse 63	8005 Zürich	Industrie 2
11.12.2010	Fasler Marie	1909	Wisshaldenstrasse 1	8633 Wolfshausen	extern
15.12.2010	Schafer Alfons	1919	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
20.12.2010	Wehrli Hans	1925	Rousseaustrasse 91	8037 Zürich	Letten 6

Geburten

Im Jahr 2010 wurden der Geschäftsstelle 9 Geburten gemeldet.

Mieterfranken 2010



Bilanzen per 31. Dezember 2010 und 2009

42

Aktiven

	inkl. EBE CHF	2010 CHF	exkl. EBE CHF	2009 CHF
Flüssige Mittel		57'347'551.42		8'765'171.09
Wertschriften		0.00		13'500'000.00
Guthaben		428'592.25		239'344.40
Heizöl- und übrige Vorräte		426'882.60		381'416.70
Transitorische Aktiven		517'053.50		332'257.00
Umlaufvermögen		58'720'079.77		23'218'189.19
Bebautes Land		2'686'510.45		2'686'510.45
Gebäude		180'569'582.30		164'718'056.80
- auf Eigengrund	117'604'380.40		117'153'239.50	
- auf Land im Baurecht	53'979'726.90		45'164'817.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	8'985'475.00		2'400'000.00	
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Mobilien		51'402.00		72'003.00
Finanzanlagen		855'400.00		830'406.00
Anlagevermögen		185'068'480.60		169'212'562.10
Aktiven		243'788'560.37		192'430'751.29

Passiven

	inkl. EBE CHF	2010 CHF	exkl. EBE CHF	2009 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		920'657.80		1'425'903.65
Rückstellungen		325'700.00		380'878.55
Transitorische Passiven		1'029'233.25		1'815'357.69
Depositenkasse		37'229'850.86		33'548'509.94
Hypotheken und Baukredite		122'373'100.00		81'490'000.00
Fremdkapital		161'878'541.91		118'660'649.83
Erneuerungsfonds		26'281'700.00		23'035'900.00
Amortisationskonto		49'489'417.40		44'576'443.50
Sozialfonds		436'742.85		438'535.35
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5'470'200.00		5'488'567.75
Reservefonds		230'000.00		226'000.00
Gewinnsaldo		1'958.21		4'654.86
- Vortrag aus Vorjahr	-318.81		870.37	
- Jahresergebnis	2'277.02		3'784.49	
Eigenkapital		5'702'158.21		5'719'222.617
Passiven		243'788'560.37		192'430'751.29

Erfolgsrechnungen 2010 und 2009

	inkl. EBE	2010 CHF	exkl. EBE	2009 CHF
Mietertrag Wohnungen		14'461'334.00		13'899'191.05
Übriger Mietertrag		589'065.85		564'833.35
Finanzertrag		1'941'350.23		1'307'963.85
Sonstiger Ertrag		2'740.25		878.60
Total Ertrag		16'994'490.33		15'772'866.85
Finanzaufwand		-3'611'586.66		-3'624'128.10
Unterhalt und Reparaturen		-5'807'326.61		-3'726'340.96
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-759'435.43		-850'581.92
Versicherungsprämien		-144'321.10		-140'781.55
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'684'088.51		-1'810'789.33
100 Jahre BEP		-160'951.20		-80'000.00
Rentenzahlungen		-13'006.20		-13'006.20
Steuern		-10'493.50		-11'700.25
Abschreibungen		-93'174.10		-85'504.05
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1'393'000.00		-789'300.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-69'730.00		-78'150.00
Einlage in Erneuerungsfonds		-3'245'100.00		-4'558'800.00
Total Aufwand		-16'992'213.31		-15'769'082.36
Jahresergebnis		2'277.02		3'784.49
Reglementarische Vorstandsentschädigung		97'850.00		95'037.40
Entschädigung Baukommission		8'800.00		

Kommentar zur Jahresrechnung 2010

Durch die Fusion mit der EBE sind sowohl die Bilanz wie auch die Erfolgsrechnung gewachsen.

Erfolgsrechnung

Bei der Erhöhung Mietertrag Wohnungen (TCHF 562) resultiert einerseits die Mietzinserhöhung per 01.04.2010 sowie der neu dazugekommene Mietertrag der Kolonie Effretikon.

Die Zunahme des Finanzertrages (TCHF 633) ist vor allem dem Wertschriftenverkauf zuzuschreiben.

Trotz der Übernahme des höher verzinsten Fremdkapitals von der EBE ist der Finanzaufwand gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen. Durch die grosse Bautätigkeit hat der „nichtwertvermehrende Anteil“ der Bauprojektkosten (TCHF 2'085) zugenommen.

In der vorliegenden Rechnung wurde das Jubiläumsjahr „100 Jahre BEP“ definitiv abgerechnet.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde mit 1% des Gebäudeversicherungswertes, inkl. der neu dazugestossenen Kolonie Effretikon, getätigt.

Bilanz

Bei den Aktiven stiegen das Umlaufvermögen um CHF 35 Mio., die Gebäude um rund CHF 8.8 Mio. sowie die „laufenden Umbauten“ um CHF 6.5 Mio.

Auf der Passivseite sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten inkl. transitorischer Passiven um rund CHF 1.35 Mio. rückläufig. Die Depositenkasse nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 3.7 Mio. zu und die Hypotheken und Baukredite stiegen netto um CHF 41 Mio.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinnsaldo von total CHF 1'958.21 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BÉP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, S. 42-44) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BÉP für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 34 der Statuten darin besteht, diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

BDO AG

Zürich, 8. März 2011

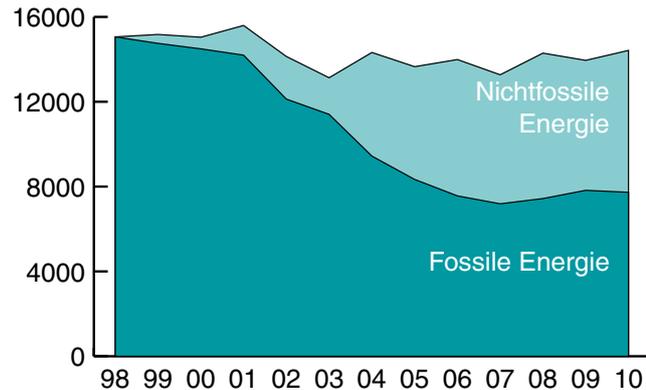
Andreas Blattmann, Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Andreas Suter
Zugelassener Revisionsexperte

Heizzentralen-Rechnung 2010

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1'826'861.00	
Verrechnungen	10'986.80	1'837'847.80
Ausgaben		
Heizkosten EWZ:		
- Letten 1–3, 4, 5–6, 8	554'379.90	
- Wasserwerk 2	168'349.05	
- Industrie	295'863.10	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	28'135.30	
Schnitzelheizung Wallisellen	16'479.80	
Ölverbrauch	402'146.80	
Pumpenstrom	26'177.70	
Bedienung, Kaminfeger	17'961.95	
Service, Tank- und Boilerreinigung, NeoVac	71'056.10	
Rückstellungen NeoVac		
Anteil Batterien/Messgeräte	12'484.30	
Verwaltungskosten 2%		
exkl. NeoVac	30'732.50	1'623'766.50
Minderausgaben		214'081.30

Energieverbrauch in Megawattstunden



Details zur Jahresrechnung 2010

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2010		33'804
Zuweisung 2010		1'010
Stand am 31. Dezember 2010	34'814	
	34'814	34'814

Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2010		11'286
Zugang durch Fusion EBE		2'980
Zuweisung 2010		410
Stand am 31. Dezember 2010	14'676	
	14'676	14'676

Kumulierte Abschreibungen (laut Bilanz)	49'490	
--	---------------	--

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2010		438
Mieterbeiträge und Vergabungen		52
Aufwendungen	54	
Stand am 31. Dezember 2010	436	
	490	490

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2010		33'548
Einlagen		6'189
Rückzüge	2'507	
Stand am 31. Dezember 2010	37'230	
	39'737	39'737

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2010		23'036
Zuweisung		3'246
Entnahme	0	
Stand am 31. Dezember 2010	26'282	
	26'282	26'282

Budget 2011

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	15'115'209	
Übriger Mietertrag	680'196	
Finanzertrag	530'000	
Sonstiger Ertrag	40'594	16'365'999
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-470'000
Total Ertrag		15'895'999
Aufwand		
Finanzaufwand	3'200'000	
Unterhalt und Reparaturen	5'488'923	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	847'400	
Versicherungsprämien	149'930	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'946'539	
Rentenzahlungen	13'000	
Steuern	12'600	
Abschreibungen	52'000	11'710'392
Einlage in den Amortisationsfonds		937'700
Einlage in den Erneuerungsfonds		3'245'100
Total Aufwand		15'893'192
Jahresergebnis		2'807
		15'895'999

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2010

Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	—Anzahl Wohnungen nach Zimmern—												Whg. Total	Vers.Werte** CHF 1'000
				1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6			
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'182	8			6		5	11		13		11	4	50	20'599	
Stüssi	1916-17	3'971	7						20		8				28	8'575	
Industrie 2	1919-20	5'903	10	2		2		66		13					83	17'739	
Letten 1-3	1921-23	7'453	14			14		53	10	14					91	20'455	
Letten 4	1924-25	8'542	13			24		38		38					100	22'576	
Industrie 4	1965-67	15'929	1			25		45		12	8				90	22'926	
Industrie 3	1925-26	8'172	11			15		66		14					95	20'518	
Letten 5	1927-28	6'954	11			12		40		9					61	15'192	
Seebahn	1929-30	9'410	16	3		24		61		22		3			113	26'263	
Letten 6	1933	5'050	7			18		27		3					48	10'685	
Wasserwerk 1	1944-45	6'564	12			17		54							71	16'178	
Wasserwerk 2	1946-47	6'358	12			6		60		6					72	17'653	
Letten 7	1947-48	4'563	7					36		4					40	9'690	
Letten 8	1958-60	11'659	4			31		20			20				71	19'463	
Oerlikon*	1968-69	10'193	2			12		20		4					36	9'464	
Urdorf*	1968-69	3'550	5			5		13		8					26	6'827	
Oberglatt*	1973	3'157	2		1		3		6		6				16	4'851	
Wallisellen*	1973-74	3'511	2		1				3		9				13	4'393	
Bändli*	1973-74	24'884	15					87		65					152	34'967	
Letten 9	1973-74	2'186	3	9		9									18	2'765	
Effretikon*	1966	8'708	1					18		12					30	8'700	
Chalet	1886	36	1						1						1	472	
Genossenschaftshaus	1947-48	1'360	2													3'531	
Total Anlagewert inkl. Land		174'295	166	14	2	220	3	729	31	232	56	3	11	4	1'305	324'482	
* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht	Büro, Laden- und Versammlungslokale		11									159				** Index 1025%	
	Kellerlokale		62									89					
	Kindergärten		3									149					
												214					

Schuldenverzeichnis

Veränderung im Berichtsjahr	CHF
Stand am 1. Januar 2010	81'490'000
Zugang EBE	5'486'000
Zugang ZKB	50'000'000
Rückzahlungen 2010	-14'603'000
Stand am 31. Dezember 2010	122'373'000

Schulden per 31.12.2010

SBB	63'373'100
ZKB	56'000'000
EGW	3'000'000
Total	122'373'000

Mieterschaft nach Arbeitgeber

	Wohnungen In Prozent*	
SBB	353	27%
Öffentliche Hand (andere Bund, Kanton, Stadt Zürich)	406	31%
Institutionen	128	10%
Private	404	31%
Leenwohnungen	14	1%
Total	1'305	100%
* Prozentangaben sind gerundet		

Genossenschaftsgremien – Stand 1. April 2011

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rietgass 13b, 8197 Rafz	044 362 12 37 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch
2010	BISCHOF Josef Betriebskonzeptplaner SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	079 223 30 94 joemar.bischof@gmx.ch
2008	BRÄNDLE Peter Fachspezialist SBB	Mitglied Finanzkommission Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2002	ESCHER Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Lettenstrasse 22, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Sozialkommission Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Soziologe	Mitglied Baukommission Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1994	MONTANARI Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch
2009	STEINER Alois dipl. NPO-Manager VMI	Fachvorstand Finanzen Haltenrebenstrasse 164, 8408 Winterthur	052 222 71 43 asteiner@bluewin.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2009	BAUMANN Ruth Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch
2010	VONTOBEL Claudia Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 103, 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com
2007	WELLINGER Toni Kleinkindererzieher	Sozialkommission Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 317 19 05 t.wellinger@gmx.ch

Revisionsstelle

2008	BDO AG	Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich	044 444 35 55
------	--------	-------------------------------	---------------

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Corinthio Alois	Protokoll	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
van Aartsen Britta		Josefstrasse 172	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstr. 87/173	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Vontobel Claudia	Protokoll	Imfeldstrasse 103	044 361 99 33
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Escher Olga		Lettenstrasse 18	044 363 47 11
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Marti Dorothea		Bachmannweg 45	044 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schrag Hansruedi		Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 74	044 364 09 90

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen / Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Kassu Daniela		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 343 52 01
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	043 233 89 48
Feer Peter	Helfer	Hofwiesenstr. 307	
Wasem Frieda	Helferin	Wiesenrain 6, 8154 Oberglatt	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Ackerl Renate		Sihlfeldstrasse 126	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91

Bändli / Urdorf

Meier Reinhard	Vorsitz	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Abt Fritz	Protokoll	Bändlistrasse 61	044 432 30 83
Fernandes Nelzina		Bändlistrasse 57	044 432 42 19
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita		Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 04 49

Vermietung Kolonielokal Industrie

Wehrli Brigitte		Röntgenstrasse 87/354	044 272 15 24
-----------------	--	-----------------------	---------------

Geschäftsstelle

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter		044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
<i>Soziales und Projekte</i>				
EGLI Silvia	Leiterin Soziales und Projekte	80%	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
<i>Bau</i>				
MEIER Erich	Leiter Bau		044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
ALLERA Orlando	Projektleiter Bau		044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch
<i>Finanzen</i>				
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen		044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	70%	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
SALIS Carmen	Sachb. Finanzbuchhaltung	60%	044 368 66 31	carmen.salis@bep-zuerich.ch
<i>Administrative Bewirtschaftung</i>				
LENDENMANN Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
HERTIG Suzanne	Sachbearbeiterin Administration	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	40%	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
<i>Technische Bewirtschaftung</i>				
RIGAMONTI Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung		079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart		079 609 48 91	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
RÖSLI René	Technischer Hauswart		079 609 48 93	rene.roesli@bep-zuerich.ch
SULZER Thomas	Technischer Hauswart		079 605 55 48	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
VELICKOVIC Zoran	Technischer Hauswart		079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
JANKOVIC Igor	Lernender		079 609 48 82	
<i>Malerbetrieb</i>				
EHRAT Erwin	Teamleiter Malerbetrieb		079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler		079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin		079 609 48 81	
RUGGIERO Dave	Maler		079 609 48 80	
KAELIN Patrick	Lernender		079 609 48 84	

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eid. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich
Telefon 044 368 66 11
Fax 044 368 66 10
E-Mail info@bep-zuerich.ch
Homepage www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag 14.00 – 17.00 Uhr
Freitag 09.00 – 11.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Projekte

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19
E-Mail silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Tel. 044 368 66 22
(24 Stunden)