BEI Baageneedheenan ace diageneedleenen Torochaic



Einladung zur 110. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1 Wahl Stimmenzählende und Protokollprüfende
- 2 Abnahme Geschäftsbericht 2019
- 3 Abnahme Jahresrechnung 2019
- 4 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle
- 5 Décharge Vorstand und Geschäftsleitung
- 6 Wahlen (2020-2023):
 - 6.1 Präsidium
 - 6.2 Vorstand
 - 6.3 Revisionsstelle
- 7 Varia

Organisation

Freitag, 12. Juni 2020

Technopark, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich

S-Bahn: Hardbrücke Tram: Technopark

Bus: Schiffbau

Türöffnung 18.00 Uhr

Konzert 18.30–18.50 Uhr Anmelduna 18.00–18.50 Uhr

Beginn GV 19.00 Uhr

(bis ca. 21.00 Uhr, kein Abendessen)

Hinweis Stellvertretung ist gemäss Artikel 27 der BEP-Statuten gestattet.

Bitte Ausweis (Pass oder Identitätskarte) für die Zutrittskontrolle mitbringen.



Inhalt

Editorial	2
Fachgebiet Präsidiales	6
Fachgebiet Finanzen	7
Fachgebiet Bau	8
Fachgebiet Soziales	. 18
Geschäftsstelle	. 23
Jahresrechnung 2019	. 30
Liegenschaftenverzeichnis	. 44
Mitgliederzahlen	. 47
Genossenschaftsgremien	49

Editorial

Vor rund elf Jahren hat der damalige Vorstand die strategische Ausrichtung der BEP bis 2025 erarbeitet. Zentrale Ziele der Strategie bleiben bis heute, den Wohnungsbestand bis 2025 auf 2000 Einheiten zu erhöhen, die finanzielle Entwicklung der BEP zu stärken, das Wohnungsangebot für eine breitere Bevölkerungsschicht zu erweitern und die demografische Entwicklung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Anlässlich der alljährlich stattfindenden Retraite überprüft der Vorstand die Strategie, stimmt sie mit den erreichten Zielen ab und legt die notwendigen Korrekturen oder Massnahmen fest.

Mittlerweile ist der Wohnungsbestand durch Erneuerungen und Neubauten auf rund 1700 Wohnungen angestiegen. Mit der Grundsteinlegung in der Manegg im vergangenen Herbst kommen 2022 nochmals rund hundert Wohneinheiten dazu. Ob wir das Wachstumsziel erreichen, wird davon abhängen, ob wir uns auf dem Liegenschaftenmarkt durchsetzen können und ob die angebotenen Objekte zur BEP passen und finanziell tragbar sind.

Die 109. Generalversammlung fand in Zürich-Höngg statt. Trotz der Frauenstreik-Turbulenzen auf dem VBZ-Netz konnte sie wie geplant durchgeführt werden. Die Versammlung erteilte dem Vorstand einstimmig die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018. Diesen Vertrauensbeweis schätzte der Vorstand sehr und bedankte sich herzlich.

Die Generalversammlung wählte neue Vorstandsmitglieder und stimmte über 14 Statutenänderungen ab. Die markantesten Statutenänderungen betrafen:

- die Verkürzung der Einberufungsfrist einer GV von 20 auf 5 Tage bei Liegenschaftengeschäften
- die Erhöhung der Genossenschaftsanteile für Neumitglieder von 300 auf 1000 Franken
- Artikel 4, Untervermietung, wurde neu formuliert: "Die Geschäftsstelle kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement". Damit wird ausdrücklich festgehalten, dass das Anbieten der eigenen Wohnung auf Plattformen wie zum Beispiel Airbnb nicht erlaubt ist.

Seiten 1–3: Tag der offenen Tür in der Siedlung Limmatfeld in Dietikon, September 2019

Alle Statutenänderungen wurden einstimmig gutgeheissen. Die revidierten Statuten traten per 1. Oktober 2019 in Kraft.

Das Vorstandsmitglied Annette Dalcher trat nach rund sechs Jahren Engagement im Vorstand zurück. Als Fachvorstand Finanzen gelang es ihr, die finanziellen Aufgaben und Projekte souverän und kompetent zu führen. Annette Dalcher wurde mit grossem Applaus verabschiedet.

Im Hinblick auf angekündigte Rücktritte per 2020 ist die Arbeitsgruppe Nachfolgeplanung bereits seit zwei Jahren aktiv. Erfreulicherweise konnten zwei neue Vorstandsmitglieder der GV zur Wahl vorgeschlagen werden: Noemi Kuonen für die künftige Leitung des Fachbereichs Bau und Patrick Schönenberger für die Leitung des Fachbereichs Soziales. Die beiden Wahlvorschläge wurden einstimmig gutgeheissen.

Nach der GV konstituierte sich der Vorstand neu: Präsidiales Monika Voser, Präsidentin Claudia Vontobel, Vizepräsidentin

Hans Galbier, Mitglied



Soziales/KuSo Patrick Schönenberger, Fachvorstand

Urs Loppacher, Kultur und Soziales Bruno Keller, Kultur und Soziales

Finanzen Georg Ständike, Fachvorstand

Hans Galbier, Mitalied

Bau Peter Krähenbühl, Fachvorstand

Noemi Kuonen, Mitglied Marlis Zwinggi, Mitglied

Im Hinblick auf den Rücktritt der Präsidentin per GV 2020 wurde Claudia Vontobel als Vizepräsidentin gewählt. Im Laufe der Nachfolgeplanung kristallisierte sich heraus, dass ein erfahrenes Vorstandsmitglied die Nachfolge im Präsidium antreten sollte. Auf die öffentliche Ausschreibung des Mandates wurde darum verzichtet. Claudia Vontobel ist eine kompetente Nachfolge fürs Präsidium. Sie ist in die Geschäftsprozesse eingebunden und kennt die Abläufe und den Geschäftsgang sehr gut. Sie prägte die strategische Zielsetzung massgebend mit und präsidierte erfolgreich mehrere Jahre den Fachbereich Soziales. Claudia Vontobel wohnt in der BEP. Sie wuchs in Wädenswil auf, ist verheiratet, hat zwei Kinder und ist als Lehrerin an der Fachschule Viventa in Zürich tätig.

Siedlung Limmatfeld in Dietikon



Bruno Keller und Peter Krähenbühl kündigten ebenfalls ihren Rücktritt per GV 2020 an.

Im August lancierte die Arbeitsgruppe Nachfolgeplanung das Rekrutierungsverfahren für ein Mandat in der Finanzkommission. Lisa Diggelmann konnte sich im Rekrutierungsprozess durchsetzen. Sie arbeitet bei der Einwohnergemeinde der Stadt Aarau als Sachbearbeiterin Sektion Sport und studiert an der Fachhochschule Graubünden Betriebsökonomie mit der Ausrichtung Sport Management. Sie ist Genossenschaftsmitglied und wohnt in der BEP. Als ehemalige Bewohnerin der Baugenossenschaft "mehr als wohnen" engagierte sie sich in der dortigen Allmendkommission. Die Erfahrung aus einer etwas anders aufgestellten Genossenschaft wird sie in die Vorstandsarbeit einbringen können. Die Einarbeitung von Lisa Diggelmann hat bereits im Oktober 2019 begonnen, seither nimmt sie ohne Stimmrecht an den Vorstandssitzungen teil. An der GV 2020 stellt sich Lisa Diggelmann zur Wahl. Die Einarbeitung der neuen Vorstandsmitglieder, deren Weiterbildung und die Know-how-Sicherung ist im vergangenen Jahr aufgegleist worden und wird kontinuierlich weiterverfolgt.

In den neu gegründeten Siedlungen Dietikon-Limmatfeld und Winterthur-Neumühle fanden frühzeitig erste Veranstaltungen mit den neuen Mieterinnen und Mietern statt. Im Limmatfeld und in Winterthur waren die Siedlungskommissionen bereits 2019 aktiv. Es ist erfreulich, dass einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter sich für die Siedlungskommissionen zur Verfügung gestellt haben und nun das Siedlungsleben mit ihrem Engagement mitprägen.

Neun ordentliche Siedlungsversammlungen fanden im Vorfeld zur Generalversammlung statt. In diesem Rahmen bot sich die Gelegenheit, verschiedene Geschäftsbereiche und die anstehenden Statutenänderungen vertieft vorzustellen. Der kleinere Rahmen und die nachbarschaftliche Atmosphäre ermöglichten es, Diskussionen und Anliegen anzusprechen, die die eigene Siedlung betreffen – das Wort zu ergreifen fällt leichter. Im Fokus standen deshalb auch Themen, die die jeweilige Siedlung

Mitbeteiligungsanlass in der Siedlung Limmatfeld in Dietikon, Juni 2019



beschäftigten. Vorschläge oder Themen kamen auf den Tisch und wurden von den Verantwortlichen aufgenommen und die Terminierung fixiert.

Die BEP verfügt über wertvolle Grünflächen und Aussenräume, welche die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Siedlungen wesentlich erhöhen. Die neu erarbeiteten Grundsätze Aussenräume geben den Bewohnenden, der Geschäftsstelle, den Gremien der BEP sowie den Siedlungskommissionen und externen Auftragnehmern eine gemeinsame Basis für die Pflege und Nutzung der Umgebung. Die Grundsätze sind auf der Website der BEP publiziert und dort für alle Interessierten zugänglich.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist hoch, ihr gegenüber steht gesamtschweizerisch ein eher bescheidenes Angebot an gemeinnützigen Wohnungen. Dabei bräuchte es dringend mehr preisgünstige Wohnungen. Die nationale Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" wollte den Anteil der gemeinnützigen Neubauten auf zehn Prozent erhöhen. Der Vorstand unterstützte das Vorhaben und informierte in den Dezember-BEP-

Nachrichten über die Initiative, die im Februar 2020 leider abgelehnt wurde.

Die diesjährige Generalversammlung wird aufgrund der ausserordentlichen Lage (Corona-Pandemie) erstmals in schriftlicher Form durchgeführt. Ich lade Sie herzlich zur Teilnahme ein. Motivieren Sie ihre Nachbarinnen und Nachbarn abzustimmen und zu wählen.

Monika Voser Präsidentin

Fachgebiet Präsidiales

Die Präsidialkommission (PK) traf sich monatlich zu einer Sitzung. Teilnehmende waren: Monika Voser, Präsidentin, Claudia Vontobel, Vizepräsidentin, Hans Galbier, Mitglied PK sowie Maria Åström, Geschäftsführerin.

Wichtige Aufgaben waren jeweils die Vorbereitung der monatlichen Sitzungen des Vorstandes sowie der jährlich stattfindenden Retraite. Im Vorjahr hatte erstmals die ganze Geschäftsleitung (GL) an der Retraite teilgenommen. Meinungsaustausch und Auseinandersetzung zwischen Vorstand und GL erwiesen sich als sehr wertvoll. Damit war klar, dass die Retraite auch 2019 und in den folgenden Jahren grundsätzlich mit beiden Gremien durchgeführt wird.

Auch 2019 war die Nachfolgeplanung ein wichtiges Thema. Mit Claudia Vontobel stellte sich eine bestens mit der Vorstandsarbeit vertraute Kandidatin für das Präsidium der BEP zur Verfügung. Im Amt der Vizepräsidentin und mit der Teilnahme an den Sitzungen der PK kann sie sich ideal auf die Übernahme des Präsidiums vorbereiten. Die PK



wünscht ihr eine ehrenvolle Wahl und freut sich auf die Zusammenarbeit!

Auch im Tagesgeschäft ging die Arbeit nicht aus. Die Kommission behandelte Anfragen für Beiträge an Projekte und Organisationen, beriet über Beteiligungen der BEP an anderen Organisationen, besprach personelle Belange, Weiterbildungen und anderes mehr. Falls die Kompetenz zum Entscheid beim Vorstand lag, stellten PK oder Geschäftsstelle die notwendigen Anträge und legten sie zum Entscheid vor.

Vorstand und Geschäftsstelle haben unterschiedliche Aufgaben zu erfüllen. Für das Zusammenspiel der beiden Gremien stellt die PK ein wichtiges Bindeglied dar.

Hans Galbier Mitglied Präsidialkommission Beide Seiten: Handwerkerzmittag in der Siedlung Letten 4 in Zürich

Fachgebiet Finanzen

Wie bereits in den Jahren zuvor behandelte die Finanzkommission (FiKo) im vergangenen Jahr ihre Standardtraktanden. Diese umfassten zum Beispiel die Beratung von Budget, Jahresrechnung, Zwischenabschlüssen und Finanzplan.

Zusätzlich konzentrierte sich die FiKo im Jahr 2019 besonders auf die Sicherstellungen der Revisionsanforderung für die kommenden Jahre. Denn wegen der erfreulicherweise stetig wachsenden Anzahl Mitglieder ist die BEP ab 2020 zur ordentlichen Revision verpflichtet und die Jahresrechnung ist zusätzlich nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER durchzuführen.

Bereits im Jahr 2018 konnte die FiKo bei den langfristigen Krediten sehr gute Voraussetzungen für die BEP schaffen. Dies soll im kommenden Jahr nun analog bei den kurzfristigen Krediten wiederholt werden. Dazu wurde eine Nutzwertanalyse erarbeitet, um die kurzfristigen Finanzierungsmöglichkeiten einer genauen Betrachtung zu unterziehen und so allen Aspekten einer vorteilhaften Gläubigerwahl gerecht zu werden.



Für einen allgemein besseren Blick in die Zukunft hat die BEP zudem zusammen mit einem Schweizer Unternehmen ein digitales Analysetool aufgebaut. Dieses ermöglicht es, verschiedene Szenarien in Bezug auf die finanzielle Situation der BEP zu simulieren. So kann zum Beispiel untersucht werden, wie sich die finanzielle Situation bei steigenden oder sinkenden Finanzierungskosten entwickelt.

Mit Bedauern hat die FiKo dieses Jahr den Rücktritt des Fachvorstands zu Kenntnis nehmen müssen. Annette Dalcher sei an dieser Stelle ganz herzlich gedankt. Mit unermüdlichem Engagement und Leidenschaft hat sie die BEP in allen finanziellen Belangen vertreten und massgeblich zum neuen Finanzierungskonzept beigetragen. Georg Ständike übernahm die Funktion des Fachvorstandes Finanzen und wir freuen uns, dass mit Hans Galbier ein weiteres Mitglied die FiKo mit seinem umfangreichen Wissen über die BEP hervorragend ergänzt.

Georg Ständike Fachvorstand Finanzen Blick vom Hochhaus auf die Letten-Siedlungen mit der städtischen Turnhalle

Fachgebiet Bau

Neubau Geroldswil

In der Langzeitplanung der BEP ist der Neubau Geroldswil vorerst weiterhin für das Jahr 2027 vorgesehen. Zwischen 1960 und 1965 kaufte der damalige Vorstand der BEP dort mehrere Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 19'000 Quadratmeter als strategische Landreserve und verpachtet das Land seither.

Im kantonalen Richtplan 2017 sind Spitzwis und Rotägert immer noch Siedlungsgebiet und im aktuellen Zonenplan als Reservezone ausgewiesen. Somit sind die Grundstücke grundsätzlich bebaubar. Für die Entwicklung des Areals, welches nur 1,5 km von Dietikon-Limmatfeld entfernt liegt, ist ein komplexes Planungsverfahren mit allen Grundeigentümern und den zuständigen Behörden notwendig. Es soll in absehbarer Zeit eingeleitet werden. Unter den Grundeigentümern ist auch die ASIG Wohngenossenschaft.

Ziel ist es, uns mit der Leitung der ASIG im Jahr 2020 weiter abzustimmen, um den mehrere Jahre dauernden Prozess voranzutreiben.



Planungsverfahren Neugasse Zürich: Die BEP beteiligt sich

Gemäss Informationen der SBB ging es im vergangenen Jahr mehrheitlich um baurechtliche Fragen und um Vernehmlassungen. Aus diesem Grund ist nichts Aktuelles zu diesem Verfahren zu berichten. Klar ist und bleibt das Interesse der BEP, sich an diesem Ort (auf dem Gelände des Reparaturzentrums (Depot G) der SBB an der Neugasse) in unmittelbarer Nähe zu unseren Industrie-Siedlungen zu engagieren.

Weitergehende Informationen finden sich unter: https://neugasse-zuerich.ch

Ersatzneuüberbauung Lettenquartier

Die Ausgangslage wurde nach Abschluss der Schulraumplanung Mitte 2019 klarer. Im Lettenquartier soll ein Schulhaus mit Sportanlage erstellt werden. Die BEP möchte in Etappen eine Ersatzneuüberbauung mit knapp 300 neuen Wohnungen realisieren. Ohne



Ausgeweiteter Betrachtungsperimeter für die Ersatzneuüberbauung Lettenquartier

Absprachen und Kompromisse können diese beiden Vorhaben nicht koordiniert umgesetzt werden. Darum ist es der BEP ein zentrales Anliegen, gemeinsam mit der Stadt Zürich eine gute Lösung für das Gebiet zu finden.

Im Juni fand ein weiteres Treffen mit den Beteiligten seitens der Stadt statt. Der Betrachtungsperimeter soll wieder ausgeweitet werden (siehe Grafik oben). Entsprechend muss nun das passende Vorgehen erarbeitet werden. Dies wird uns in Zukunft vermehrt in Anspruch nehmen.

Ersatzneubau Seebahn

Nach den Verzögerungen aufgrund der Rekurse des Heimatschutzes nahm die Planung im Berichtsjahr wieder Fahrt auf. Die BaKo (Baukommission) Seebahn setzte sich intensiv mit den Grundrissen der Wohnungen, der Erdgeschossnutzung und der Fassadengestaltung auseinander und beauftragte die geeigneten Fachleute damit, das Projekt zu überarbeiten. Ebenso nahm die BEP gemeinsam mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ die

Arbeiten am Gestaltungsplan auf. Die BEP und die ABZ koordinieren die Bauprojekte eng, da sie auf benachbarten Grundstücken liegen.

Weiter wurde eine Kostenschätzung beauftragt und die Untersuchungen über den Baugrund und die Grundwasserverhältnisse haben das Ziel, deren Einfluss auf die Projektkosten zu ermitteln. Die Resultate liegen zusammen mit der Kostenschätzung des Projektes im ersten Quartal 2020 vor.

Der Terminplan sieht einen Baubeginn im zweiten Halbjahr 2023 vor, sofern der Gemeinderat dem Gestaltungsplan zustimmt und weder Rekurse gegen den Gestaltungsplan noch gegen die anschliessende Baueingabe eingereicht werden.

Da die Siedlung Seebahn vollständig durch das Jugendwohnnetz zwischengenutzt wird, bleibt sie belebt und der BEP entstehen dadurch keine Mietzinsausfälle. Weitere Informationen über das Projekt finden sich auf der Website seebahnhoefe.ch, welche die BEP weiterhin zusammen mit der ABZ betreibt.

Ein Zwischenhof in der Siedlung Wasserwerk 1



Instandsetzung Wasserwerk 1 + 2

In der Vorstandssitzung vom Februar 2019 wurde die Baukommission (BaKo) Wasserwerk zu den Siedlungen Wasserwerk 1 und Wasserwerk 2 gebildet. Die Siedlungen werden zusammengefasst, damit Planung und Ausführung effizient durchgeführt werden können.

Die BaKo Wasserwerk begann ihre Arbeit mit den Grundlageninformationen zum Zustand der Häuser und der Umgebung. Mitte Jahr folgte ein Siedlungsrundgang. Es wurde festgehalten, dass wohnwertsteigernde Massnahmen umsetzbar sind, allerdings müssten Interventionen vermieden werden, die die Einholung einer Baubewilligung nach sich zögen. Denn dies würde den Prozess zur Erstellung eines Schutzvertrages über die beiden Siedlungen auslösen.

In der April-Sitzung wurden mögliche Terminierungen der Instandsetzungsarbeiten diskutiert. Per Ende Mai legte dann der Projektleiter den Antrag des Planungsund Baukredites für die Siedlungen vor. Die Unterlage wurde diskutiert und in den folgenden Monaten mit der Abklärung weiterer Details zur Entscheidungsreife gebracht.

Im Rahmen der Instandsetzung sollen auch bestimmte Bereiche des Aussenraums auf der Grundlage der BEP-Grundsätze Aussenräume den Bedürfnissen der Bewohnenden angepasst werden. In einer Spurgruppe konnten die Ideen, Meinungen und Bedürfnisse dazu bereits formuliert und diskutiert werden. Ein zweites Treffen der Spurgruppe findet im Februar 2020 statt. Je nach Fortschritt werden die Ergebnisse den Bewohnenden der Siedlungen Wasserwerk noch in der ersten Jahreshälfte 2020 vorgestellt.

Projekt GDZ-Areal, Manegg Mitte

Hinter dem Gebäude der GDZ-Druckerei, zwischen der Spindelstrasse und der Haspelstrasse in der Zürcher Manegg, klafft seit dem letzten August ein riesiges Loch. Das ist die Baugrube für die neue Siedlung am Rande von Wollishofen.

Grundsteinlegung in der Siedlung Manegg, Oktober 2019



Neben den 101 Wohnungen der BEP entstehen hier zwei Häuser mit Eigentumswohnungen, welche die Steiner AG unter dem Namen Sihlterrassen baut und vermarktet. Die Bewohnenden der Sihlterrassen und die Manegg-Mieterinnen und -Mieter der BEP werden sich die Tiefgarage und die Umgebung mit begrünten Innenhöfen, einem Siedlungsplatz und Spielplätzen teilen. In nur zweieinhalb Jahren, im Frühjahr 2022, sind die 101 Wohnungen der BEP zusammen mit dem Gemeinschaftsraum, dem Bistro, dem Siedlungsplatz und den 76 Parkplätzen bezugsbereit.

Anfangs 2019 war der Planungsstand für den BEP-Neubau in der Manegg soweit bereinigt, dass mit dem Ausführungsprojekt der neuen Wohnbauten gestartet werden konnte. Um den Abbruch der voluminösen Hallen auf dem Baugelände zu ermöglichen und mit dem Aushub für die neuen Gebäude der BEP und der Sihlterrassen beginnen zu können, wurde bereits im Februar das bestehende Druckerei-Gebäude angepasst. Ausserdem wurde das Areal eingezäunt und eine fast endlose Bauwand umschliesst seither das Gebiet.

Der Umbau des Gewerbegebäudes schritt gut voran; im Mai/Juni wurden die Altlasten im Gebäude entsorgt. Die gut sichtbaren grossen Hallen der ehemaligen GDZ-Druckerei, welche früher die grosse Rotationsdruckmaschine und das Papierlager beherbergten, wichen dem Bagger im Juli. Zahlreiche Anpassungs- und Instandsetzungsmassnahmen waren nötig, um aus dem 35 Jahre alten Gebäude wieder ein zeitgemässes Büro- und Gewerbehaus zu machen.

Erst im Juni wurde dann bekannt, dass die Genossenschaftsdruckerei Zürich ihren Mietvertrag nicht verlängern und den Betrieb einstellen wolle. Die GDZ besass im Gebäude viele Betriebseinrichtungen, darunter auch auch eine wuchtige Druckmaschine. Diese wurde gegen Ende Jahr zerlegt und abtransportiert. Es mussten schwierige Vereinbarungen über die Demontage der zahlreichen Anlagen der GDZ getroffen werden. Deren Umsetzung verlängerte das Umbauprojekt um drei Monate.

Während der Umbauzeit mussten die meisten Mietenden aus dem Büro- und Gewerbehaus ausziehen. Seit Ende 2019 sind die Mietflächen nun wieder auf

Häuserzeile am Spielweg der Siedlung Letten 4 in Zürich nach der Gesamterneuerung



dem Markt. Die BEP sucht passende Mieterinnen und Mieter für die Hallen im Erdgeschoss und die Büros in den Obergeschossen der ehemaligen Druckerei. An der zentralen Strassenkreuzung der Green City Manegg gelegen, ist die Manegg Mitte eine attraktive Lage. Viele Nutzungen aus den Bereichen Verkauf, Gewerbe und Dienstleistung sind hier möglich.

Gesamterneuerung Letten 4

Im Berichtsjahr liefen die Bauarbeiten in der gesamten Siedlung Letten 4 auf Hochtouren. Während in den ersten Etappen am Spielweg und an der Imfeldstrasse der Innenausbau vorangetrieben wurde, fanden an der Lettenstrasse die Rohbauinstallationen statt. An der Rousseaustrasse wurden in dieser Zeit noch Abbrucharbeiten ausgeführt.

Die Baukommission Letten 4 befasste sich in ihren Sitzungen insbesondere mit den Resultaten der Schallmessungen im Gebäude und der Gestaltung des Gemeinschaftsraumes. Die Resultate und Entwürfe wurden diskutiert und zur Ausführung verabschiedet.

Zeitgleich mit dem aufwändigen Werkleitungsbau im Innenhof erfolgte der Einbau der Apparate in der Heizzentrale. Im Zusammenhang mit der Heizzentrale wurden auf dem Dach Solarpanels installiert. Auch dieser Teil der Anlage wird vom EWZ betrieben. Wer aus der richtigen Distanz zum Dach der Imfeldstrasse hochschaut, kann die Panels erkennen.

Anfang Juli wurden am Spielweg die ersten Werkabnahmen erfolgreich durchgeführt: Die Arbeiten waren im Zeitplan und die bestellte Qualität stimmte. Bis zum Bezug der ersten Etappe waren nur noch kleine Ausbesserungs- und einzelne Fertigstellungsarbeiten zu erledigen. Am Spielweg und an der Imfeldstrasse wurde das Gerüst entfernt und die Siedlung Letten 4 zeigte sich Stück für Stück von ihrer neuen, besten Seite. Die ersten Bewohnenden zogen dann im August am Spielweg ein. So hielt das Genossenschaftsleben wieder Einzug.

Mit dem Bezug der nächsten fünf Hausteile war in diesem Projekt ein weiterer Meilenstein erreicht. Um diese Fortschritte gebührend zu feiern, fand am dritten Oktober 2019 ein *Handwerkerzmittag* statt,

Neu eingebaute Küche in der Siedlung Stüssistrasse in Zürich



offeriert von der BEP als Dank für den stetigen Einsatz aller Beteiligten.

In den 32 zuerst bezogenen Wohnungen der erneuerten Siedlung fand noch vor Jahresende die Mängelbehebung statt. Mit wenigen Ausnahmen wurden alle gemeldeten Mängel abgearbeitet. Die Erledigung der noch offenen Pendenzen erfolgt im April 2020, zusammen mit dem Mängelbehebungstag der nächsten 28 Wohnungen. Per Ende Juli 2020 wird die Siedlung dann wieder voll bewohnt sein.

Instandsetzung Siedlungen Stüssi und Wallisellen

Die beiden Mieterinformationsabende für die Bauvorhaben Wallisellen und Stüssi wurden Ende Januar und Anfang Februar durchgeführt. Die Bewohnenden erschienen an diesen Anlässen zahlreich und liessen sich mit grossem Interesse über die Bauvorhaben und den entsprechenden Projektstand informieren. Wir schätzten das engagierte Mitdenken der Bewohnerschaft an diesen beiden Bauvorhaben sehr.

Nachfolgend wurden die Unternehmerausschreibungen und die Vergaben durchgeführt, damit zum geplanten Zeitpunkt mit den Bautätigkeiten begonnen werden konnte.

Auf das Präsentationskochen bei der V-Zug AG (Kochen mit dem Induktionskochfeld) erhielten wir durchwegs positive Rückmeldungen.

Die beiden Bauvorhaben wurden durch das gleiche Planungsteam bearbeitet und mehrheitlich durch dieselben Unternehmer ausgeführt.

Die Planungs- und Ausführungstermine wurden eingehalten und so konnten die Bewohnenden in Wallisellen ihre neuen Küchen und Nasszellen termingerecht wieder in Betrieb nehmen. Die Rückmeldungen der Bewohnerschaft zur Bautätigkeit und den neu gestalteten Küchen und Nasszellen waren in Wallisellen grösstenteils positiv. Zum Abschluss lud der Fachbereich Soziales zum traditionellen Staubapéro ein.



Neue Küche in der Siedlung Wallisellen

14

An der Stüssistrasse wurden die Arbeiten in Bad und Küche ebenfalls termingerecht abgeschlossen. Gemäss den behördlichen Auflagen mussten im Nachgang zu den Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Kanalisation Ergänzungsarbeiten in den Schächten vorgenommen werden, um die Rohrleitungen mit Inlinerbeschichtungen auszurüsten.

Instandsetzungen im bewohnten Zustand sind für alle Beteiligten anstrengend. Ohne die Mithilfe und Unterstützung der Bewohnerschaft wäre allerdings die termingerechte Umsetzung dieser Bauvorhaben nicht möglich gewesen. Ihnen gebührt so grosser Dank!

Der Wunsch der BEP, an der Stüssistrasse einen ergänzenden Balkonturm zu realisieren, bleibt bestehen. So die Verhandlungen mit den Nachbarn in unserem Sinne zum Abschluss gebracht werden können, soll der Balkonturm 2020 realisiert werden.

Neubau Dietikon-Limmatfeld

Alle Baubeteiligten arbeiteten auf die Fertigstellung der Wohnungen im Sommer 2019 hin, waren doch

die ersten Wohnungen auf August vermietet. Der Rohbau war abgeschlossen und die Gebäudehülle dicht. Der Innenausbau und die äusseren Verputzund Malerarbeiten konnten in Angriff genommen werden. In der Umgebung verlegte die Stadt Dietikon die Werkleitungen und baute Strassen- und Trottoirbeläge ein.

Die beiden fertiggestellten Musterwohnungen wurden rege von Mietinteressenten besucht. Geführt und organisiert wurden diese Besichtigungen durch die Erstvermieterin, die Fa. CLS Immobilien AG.

Der Kindergarten der Stadt Dietikon konnte dann ab zweitem Schulsemester 2019 in Betrieb gehen. Das durch die BEP erstelle Siedlungslokal bietet neben den gemeinschaftlich genutzten Räumen auch ein Büro, dass durch die Fachbereiche Bewirtschaftung und Soziales belegt ist.

Gleichzeitig mit der Fertigstellung unseres Bauprojektes kamen die umfassenden Erneuerungsarbeiten der Kraftwerkbecken im Limmatkanal zum Abschluss. Das EKZ erneuerte die komplette Anlage und brachte



Tag der offenen Tür in der Siedlung Limmatfeld in Dietikon

sie auf einen neuen Stand. Im Zuge dieser Arbeiten wurde eine Fischtreppe erstellt. Die Limmat mit ihren Uferbereichen stellt ein wertvolles und in den letzten Jahren aufgewertetes Naherholungsgebiet in der Region Dietikon dar.

Die 152 Wohnungen wurden 2019 bezogen und die Gästewohnungen im ersten Obergeschoss des Siedlungsgebäudes sind in Betrieb. Im neuen Dietiker Stadtteil Limmatfeld zeigt sich die BEP-Siedlung von ihrer besten Seite und wertet diesen in hohem Masse auf. Gemäss den Rückmeldungen aus den beiden Architekturführungen im Juni (WBG Zürich sowie Architekturbüro DX Architekten) gliedert sich unsere neue Siedlung sehr schön ins Quartier ein und weist eine hohe Grundriss- und Wohnqualität auf. Dies zeigte sich auch in der sehr guten Vermietbarkeit.

Der gut besuchte Tag der offenen Tür am 14. September für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter rundete dann die Präsentation der neuen Siedlung ab. Die ersten Anlässe zur Bildung und Förderung des Siedlungszusammenlebens erfreuten sich einer zahlreichen Beteiligung.

Im Jahr 2020, wenn sämtliche Infrastrukturbauten fertiggestellt und die Bauprojekte in der Nachbarschaft abgeschlossen sind, wird im Quartier Ruhe einkehren. Dann werden die gute Lage und die Nähe zum Naherholungsgebiet erlebbar.

Wir wünschen den neuen Bewohnenden ein gutes Ankommen und ein freudvolles Gestalten des neuen Alltags im Quartier und in der Siedlung der BEP.

Deko Waid: "we have a dream" wird realisiert

Anfang März lud die Deko Waid fünf Künstlerinnen und Künstler zum Ideenwettbewerb ein. Erfreulicherweise sagten alle zu!

Anfang April startete dann der Wettbewerb, mit Eingabeschluss Ende August. Leider traf eine Unterlage nicht termingerecht ein, was zum Ausscheiden eines Projektes führte. Die verbleibenden vier Kunst-am-Bau-Projekte waren vollständig und konnten somit juriert werden.



Kunst am Bau an der Siedlung Waid in Zürich

Am 5. September trat die Jury, bestehend aus der Deko Waid, dem Galeristen Stephan Witschi und den Vorstandsmitgliedern Claudia Vontobel und Peter Krähenbühl, zusammen. Am Morgen wurden die eingegangenen Projekte von den Verfasserinnen und Verfassern präsentiert und erläutert. Nach dem Mittag wurden die vorgelegten Arbeiten intensiv diskutiert und gegen Abend sprach sich die Jury einstimmig für das Projekt "we have a dream" von Chris Hunziker aus.

Am 28. September präsentierte Chris Hunziker den Bewohnerinnen und Beteiligten sein Projekt. Die drei anderen Beiträge konnten ebenfalls vor Ort begutachtet werden. Mit einem kleinen Apéro wurde dieser wichtige Meilenstein gefeiert. Der Terminplan sieht die Umsetzung des Werkes bis zu den Herbstferien 2020 vor.

Der gesamte Jurybericht kann auf der Website der SiKo Waid eingesehen werden. https://sikowaid.wordpress.com.



Blick auf den Gerüstturm in der Siedlung Industrie 2 in Zürich

Gesamterneuerung Industrie 2

Mit dem Ablauf der 2-jährigen Rügefrist und der Erledigung der Werkmängel im März war das Projekt Gesamterneuerung Siedlung Industrie 2 aus baulicher Sicht abgeschlossen. Damit die Handwerker diese Arbeiten abschliessen konnten, mussten ihnen die Bewohnenden teilweise an mehreren Tagen Zutritt zu den Wohnungen gewähren. An dieser Stelle möchten wir uns deshalb nochmal bei allen Betroffenen für ihre Geduld und Mithilfe bedanken.

Ab April stand aber wieder ein Gerüstturm am Gebäude. Genauer gesagt: im Innenhof der Albertstrasse 5 und angrenzend an die Albertstrasse 3. Ursprünglich war eine schnelle Behebung der undichten Stelle im Bereich des Esszimmererkers geplant. Da aber neben den beteiligten Unternehmern mehrere Versicherungsexperten involviert waren, befanden wir uns zu jener Zeit noch in der Findungsphase des geforderten Vorgehens.

Die Gutachten zeigten ein unerfreuliches Szenario. Die nur stellenweise sichtbaren Schadensbilder betreffen alle Esszimmererker, treten aber nicht überall gleich stark zu Tage. Trotzdem müssen alle Erkertürme geöffnet und neu abgedichtet werden.

Sobald eine Einigung zu den Kosten getroffen ist, können wir die Bewohnenden über das genaue Vorgehen und den Zeitraum der Bauarbeiten informieren. Während der Schadensbehebung wird die Nutzung von Esszimmererker und Balkon eingeschränkt sein.

Pro Erkerturm ist eine Dauer der Arbeiten von ungefähr drei Wochen vorgesehen. Die Ausführung findet voraussichtlich von Frühjahr bis Sommer 2020 statt.

Für den Fachbereich Bau Peter Krähenbühl

Fachgebiet Soziales

Siedlungskommissionen und Kommission Kultur und Soziales

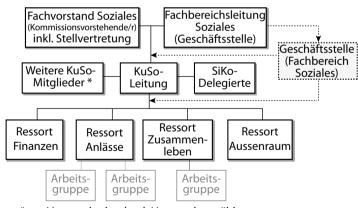
Die BEP wächst – und somit auch die Anzahl der Siedlungskommissionen (SiKos) und der Mitglieder der Kommission Kultur und Soziales (KuSo).

Im Jahr 2019 entstanden zwei neue SiKos: die SiKo Neumühle und die SiKo Limmatfeld. Der Gründungsprozess beider SiKos wurde in Form verschiedener Informationsveranstaltungen und Treffen von Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, Vorstandsmitgliedern und weiteren Bewohnenden der BEP begleitet. Per Ende 2019 gab es in der BEP insgesamt elf SiKos.

Die Zusammensetzung der KuSo veränderte sich 2019 nicht nur dank der beiden neuen Delegierten der Siedlungen Neumühle und Limmatfeld, Anfang 2019 stiess auch die neue Fachbereichsleiterin Soziales, Katrin Bollinger, dazu. Im Juni 2019 löste zudem der neu gewählte Fachvorstand Soziales Patrick Schönenberger die bisherige Amtsinhaberin Claudia Vontobel in der Co-Leitung ab. Sie begleitete die KuSo noch bis zum Jahresende. Per Ende 2019

verliess ebenso Werner Schwarzer, der bisherige Co-Leiter, die KuSo. Insgesamt zählte die KuSo im Dezember 16 Mitglieder.

Die Veränderungen in der KuSo führten dazu, dass in der zweiten Hälfte 2019 der organisatorische Aufbau und die einzelnen Abläufe der KuSo reflektiert wurden. Unter anderem resultierte daraus das folgende Organigramm:



* aus Vorstand oder durch Vorstand gewählt

Anlässlich der Neukonstituierung der KuSo im Dezember 2019 wählten die Mitglieder Patrick Schönenberger in die KuSo-Leitung. Viele KuSo-Mitglieder engagieren sich zudem in den einzelnen Ressorts, was äusserst erfreulich ist. Neu wird es auch möglich sein, in den gegenwärtig vier Ressorts mitzuarbeiten, ohne Mitglied der KuSo zu sein. Bei dieser Mitarbeit kann es sich um einen punktuellen Einsatz, beispielsweise die Mitwirkung in einer Projektgruppe oder die Mithilfe bei einem einzelnen Anlass handeln. Es kann aber auch eine vollumfängliche Unterstützung eines Ressorts sein. Interessierte können sich jederzeit an die KuSo wenden (kuso@bep-zuerich.ch).

Ein- und Austritte SiKos und KuSo

Eintritte SiKos: 17 Eintritte KuSo: 3 Austritte SiKos: 7 Austritte KuSo: 2

Projekte

Das vom KuSo-Ressort Aussenräume initiierte Projekt "Aussenräume" konnte im Verlauf des Berichtsjahres abgeschlossen werden. Die Arbeits-



gruppe formulierte in einem Dokument Grundsätze für den Umgang mit Grünflächen und Aussenräumen in den Siedlungen der BEP.

Diese Grundsätze sollen den Bewohnenden, der Geschäftsstelle, den verschiedenen Gremien sowie den externen Auftragnehmenden der BEP als gemeinsame Basis für die Planung, Pflege und Nutzung von Umgebung dienen. Die Grundsätze stehen auf der Website der BEP zur Verfügung.

Auch das Projekt des KuSo-Ressorts Zusammen-

leben "Willkommen in der BEP" wurde weiterentwickelt. Es wurde eine ansprechende Informationsbroschüre "Willkommen in der BEP" gestaltet, mit der neuen Mitgliedern und Bewohnenden der BEP das genossenschaftliche Zusammenleben näher gebracht wird. Wir freuen uns sehr darüber, dass zwölf motivierte Freiwillige gefunden







wurden, welche die Neuzuziehenden persönlich begrüssen und mit Hilfe der neuen Informationsbroschüre die verschiedenen Mitwirkungsmöglichkeiten der BEP näherbringen. Der genaue Ablauf und Inhalt dieser Besuche wurde im Verlauf von 2019 gemeinsam mit den freiwilligen Besucherinnen und Besuchern ausgearbeitet. 2020 wird er erprobt.

Aktivitäten

Siedlungsversammlungen

Im Vorfeld der ordentlichen Generalversammlung fanden neun Siedlungsversammlungen statt. An diesen von den SiKos organisierten Veranstaltungen orientierten Mitglieder der SiKos und des Vorstands sowie Mitarbeitende der Geschäftsstelle die Bewohnenden über aktuelle siedlungsinterne und siedlungsübergreifende Themen. In diesem Jahr stand insbesondere die Revision der BEP-Statuten im Fokus der Veranstaltungen. Nebst der Möglichkeit, sich in einem kleineren Rahmen als an der Generalversammlung über genossenschaftliche Anliegen auszutauschen, boten die Siedlungsversammlungen eine ideale Gelegenheit, nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen und neue Bewohnende kennenzulernen. Zusätzlich zu den ordentlichen Siedlungsversammlungen fand in den beiden neuen Siedlungen der BEP. Limmatfeld und Neumühle, je eine konstituierende Siedlungsversammlung statt, an denen die Mitglieder der zwei neuen SiKos gewählt wurden.

- Dietikon-Hofächer • 09.05.19
- 10.05.19 Urdorf
- 15.05.19 Stüssi
- Letten-Wasserwerk • 16.05.19
- 21.05.19 Waid
- 24.05.19 Oerlikon, Oberglatt, Wallisellen
- 28.05.19 Industrie, Seebahn
- 31.05.19 Effretikon
- 04.06.19 Bändli
- 04.07.19 Winterthur-Neumühle
- 29.10.19 Dietikon-Limmatfeld

In einzelnen Siedlungen wurden weitere Siedlungsversammlungen nach Bedarf organisiert.

Seiten 20 bis 26: Diverse Anlässe in der neu eröffneten Siedlung Limmatfeld in Dietikon

Geselliges

Diverse Veranstaltungen in den BEP-Siedlungen haben 2019 wieder zu einem vielseitigen Angebot an geselligen Aktivtäten beigetragen. Eine lebendige Nachbarschaft wurde an Siedlungsfesten, der Feier des Tags der Nachbarn, dem Grillfest der Gartengruppe Letten-Wasserwerk, den kreativen Veranstaltungsideen anlässlich der offenen Adventstüren und an vielen weiteren Festivitäten zelebriert.

Im Juni folgten 21 Bewohnende der BEP der Einladung der Gartengruppe Letten-Wasserwerk in den Naturheilkräutergarten A. Vogel nach Teufen AR. Die Reisegruppe erhielt bei einer kompetenten Führung einen spannenden Einblick in die Vielfalt der Heilpflanzen, die Zubereitung der natürlichen Heilmittel und das Wirken des Alfred Vogel.

Die älteren Bewohnenden der BEP erfreuten sich im Oktober am zweijährlich stattfindenden Seniorinnenund Seniorennachmittag. Dieser von Mitgliedern der KuSo organisierte Anlass fand im Hans-Baader-Saal des reformierten Kirchgemeindehauses im Stadt-



zürcher Kreis 5 statt. Die Teilnehmenden genossen ein Lottospiel mit kulinarischer Begleitung. Für die musikalische Unterhaltung sorgten die "Örgeler vom Rossacker". Alle Bewohnerinnen und Bewohner, die bereits ihren 75. Geburtstag gefeiert hatten, konnten sich wieder über eine Weihnachtsbescherung freuen. Viele KuSo- und SiKo-Mitglieder verpackten Ende November emsig Weinflaschen und Honiggläser, die sie danach in ihrer Nachbarschaft verteilten.

Für die jüngsten Bewohnenden der BEP organisierte die KuSo Ende November einen Kindernachmittag. Um die 80 Kinder und 50 Begleitpersonen besuchten den Zirkus Monti und füllten damit einen ganzen Sektor der Tribüne. Die Teilnehmenden erfreuten sich am neusten Programm "Jour de fête" mit tanzenden, fliegenden und jonglierenden Akrobatinnen und Akrobaten sowie den Skateboard fahrenden Clowns. Ein Highlight für die Kinder war natürlich auch die süsse Pausenverpflegung.

Das BEP-Atelier trägt ebenfalls weiterhin zu einem vielseitigen sozialen und kulturellen Angebot in der BEP bei und erfreut sich nach wie vor grosser Be-





liebtheit. Während des ganzen Jahres fanden zahlreiche Anlässe statt, wie beispielsweise das Senior/ innen-Café, diverse Vorträge zu Reisegeschichten, Filmabende. Feierabendchor, eine Kleidertauschbörse oder der Brunch zum siebten Geburtstag des BEP-Ateliers im Februar sowie der gut besuchte Herbst-Brunch im November

Ein solch zahlreiches Engagement für das nachbarschaftliche Zusammenleben ist nicht selbstverständlich. Es trägt aber wesentlich dazu bei, dass die BEP ein attraktiver Wohnort mit einer lebendigen und unterstützenden Nachbarschaft ist und bleibt. Ein herzlicher Dank gilt daher allen engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich in ihrer Freizeit mit viel Herzblut für das genossenschaftliche Zusammenleben einsetzen!

Auszug aus der Agenda 2019

- 05.01.19 Neujahresapéro, Effretikon
- 03.02.19 7. Geburtstag (Brunch), BEP-Atelier
- 24.03.19 Sonntags-Brunch, Dietikon-Hofächer
- 03.04.19 Tag der Nachbarn, Effretikon

- 11.05.19 Velo-Anlass, Bändli
- 25.05.19 Siedlungsfest, Tag der Nachbarn, Waid
- 22.06.19 Ausflug Gartengruppe Teufen AR
- 29.06.19 Grillfest, Dietikon-Hofächer
- 27.07.19 Sommerfest, Effretikon
- 01.08.19 1. August-Apéro, Dietikon-Hofächer
- 17.09.19 Präsentation "Aufwertung öffentlicher Raum Grünau"
- 21.09.19 Siedlungsfest und Grünaufest, Bändli
- 03.10.19 Senior/innen-Nachmittag, KuSo
- 03.11.19 Brunch, Industrie-Seebahn
- 10.11.19 Herbst-Brunch, BEP-Atelier
- 27.11.19 Kindernachmittag (Zirkus Monti), KuSo
- 28.11.19 Abschluss Projekt Metamorphosis, Bändli
- 04.12.19 Chlausfeier, Industrie und Seebahn
- 06.12.19 Samichlausfeier, Waid
- 07.12.19 Samichlausfeier, Bändli

Patrick Schönenberger **Fachvorstand Soziales**

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Das Jahr 2019 stand im Zeichen des Wachstums. Zu Beginn standen die Übernahme der neu erworbenen Liegenschaft Neumühle in Winterthur, die 136 Wohnungen umfasst, und die Integration der Bewohnenden in die BEP im Vordergrund. Nach den Sommerferien übergaben wir die 152 Wohnungen der neu erstellten Siedlung Dietikon-Limmatfeld den Bewohnenden. Der Wohnungsbestand wuchs damit auf 1700. Bezüglich der Verlängerung des Baurechtsvertrages der Siedlung Bändli zur Sicherstellung des Wohnungsbestands der BEP starteten die Gespräche mit der SBB, die 2020 weitergeführt werden.

Das Wachstum zeigte sich in der Organisation: Neu wurden die Stellen HR-Assistenz und Kommunikation geschaffen. Die Zuteilung der Liegenschaften bei der Hauswartung wurde punktuell angepasst und mit der Zuteilung der Siedlungen der Administrativen Bewirtschaftung abgestimmt. Im Zusammenhang mit den wachsenden Aufgaben wurde die Risikoanalyse überarbeitet. Das interne Reportingsystem zuhanden des Vorstands wird seit 2019 jedes Quar-



tal erstellt. Nebst der Überarbeitung der Statuten fanden Anpassungen am Vermietungsreglement, am Reglement Genossenschaftsanteile sowie am Sozialfonds-Reglement in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand statt. An der Erstellung der Grundsätze Aussenräume beteiligten sich die verschiedenen Fachbereiche aktiv.

Personalwesen

In der Zwischenzeit sind über 30 Mitarbeitende in der Geschäftsstelle tätig. Umso wichtiger wurde es, die verschiedenen Abläufe effizient zu gestalten. So überarbeitete die Geschäftsleitung die bestehenden Mitarbeiterbeurteilungen und Zielsetzungen. Für die Personalsuche verwenden wir neu eine Internet-Plattform. An einem Personal-Workshop wurden die Handlungsgrundsätze zur internen Kultur vertieft. Ebenso werden seit 2019 die notwendigen Personalressourcen regelmässig in allen Fachbereichen über die kommenden Jahre geplant. Verschiedene Wechsel, Pensionierungen und Jubiläen (ab 10 Jahren) fanden im Berichtsjahr beim Personal statt:

Datum	Name	Funktion	Grund
1 Februar	Katrin Bollinger	Leiterin Soziales	Eintritt
	Hanne Leu	Sozialarbeiterin	Pensionierung
1. April	Brigitta Ansermet	HR-Assistentin	Eintritt
	Erich Meier	Projektleiter Bau	Pensionierung
	Hisham Salloum	Fachmann Betriebsunterhalt	Ende Berufslehre
9. August	Amire Saiti	Büroassistentin	Ende Berufslehre
	Manuel Aemmer	Fachmann Betriebsunterhalt	Beginn 3. Lehrjahr
	Orlando Allera	Projektleiter Bewirtschaftung	10 Jahre BEP
	Andrea Kessler	Projektleiterin Bau	Austritt
	Zoran Velickovic	Teamleiter Hauswartung	10 Jahre BEP
30. November	Jeanette Chardon	Leiterin Bewirtschaftung	Austritt
1. Dezember	Nicole Küng	Ass. Bewirtschaftung/Soziales	Eintritt
	Roland Tanner	Kommunikation	Eintritt
1. Dezember	Carmen Fatzer	Junior-Bewirtschafterin	Änderung Funktion

Tabelle Personalmutationen und Jubiläen

Wegen der neuen Siedlungen ist auch die Anzahl der nebenamtlichen Mitarbeitenden gewachsen. Zu ihren Aufgaben zählen nebst der Pflege der Aussenräume das Bewirtschaften der sechs Gästewohnungen und vier Siedlungslokale sowie die Koordination des BEP-Ateliers.

Bewirtschaftung

Die GDZ Genossenschaftsdruckerei Zürich verlängerte den Mietvertrag in der Manegg nicht. Da-

durch musste die Planung für die Umnutzung der Räumlichkeiten gestartet werden. Für den Einbau von Schallschutzfenstern bei der Siedlung Bändli laufen die Vorbereitungen mit dem Bundesamt für Strassen Astra.

Administrative Bewirtschaftung

Bis zum Mietbeginn Anfang August und September konnten alle 152 Wohnungen der neuen Siedlung Dietikon-Limmatfeld vermietet werden. Der Kinder-



garten wurde pünktlich der Stadt Dietikon übergeben. Mit der studentischen Wohngenossenschaft (Woko) wurde der Mietvertrag für die vier WG-Wohnungen abgeschlossen und die möblierten Wohnungen pünktlich zu Semesterbeginn bezogen. Die Vermietung der Gewerbelokale gestaltete sich erwartungsgemäss schwierig, Ende 2019 waren noch einige Flächen verfügbar.

Im Zuge der Gesamterneuerung fand zur gleichen Zeit der Bezug der ersten Etappen der Siedlung Letten 4 statt. Bis Ende Jahr wurden 48 von 100 Wohnungen übergeben. Zudem wurden in den anderen Siedlungen weitere 133 Wohnungen wiedervermietet. Bei der 2018 erworbenen Siedlung Winterthur-Neumühle erhielten alle Mietenden neue BEP-Mietverträge. Für die Vermietung der Gewerbeflächen in den Siedlungen Manegg und Limmatfeld arbeiten wir mit einer externen Firma zusammen. Um die Effizienz zu steigern, wurde die bestehende Bewirtschaftungs-Software angepasst.

Technische Bewirtschaftung

Zu den Hauptaufgaben gehörten die Inbetriebnahmen der beiden Siedlungen Dietikon-Limmatfeld und Letten 4. Der Norm entsprechend wurden auf den Flachdächern der Siedlungen Letten 8, Oerlikon und Wallisellen Absturzsicherungen angebracht. In mehreren Liegenschaften wurden die Leitungen turnusgemäss gereinigt. Im Aussenbereich der Siedlung Bändli erneuerte die BEP die Spielplätze partiell und ersetzt den Asphaltbelag der Aussenparkplätze.

Beim Bezug der Siedlung Dietikon-Limmatfeld entstanden wilde Abfalldeponien vor den Häusern. Dies verursachte einigen Zusatzaufwand. Nicht zu vergessen sind die vielen Reparaturarbeiten an den Haus- und Wohnungstüren, Rollläden, Sonnenstoren etc. Das Malerteam war mit einer Vielzahl von Schimmelbehandlungen und Graffiti-Entfernungen beschäftigt. In Winterthur-Neumühle wurden die Markierungen der Tiefgaragenplätze erneuert. Die Waschküchen und Kellerräume wurden in der Siedlung Bändli frisch gestrichen, zudem die Tiefgarage der Siedlung Oerlikon.



Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Anrufe auf die Notfallnummer um 50 Prozent zu. Von den 131 Meldungen konnten ein Viertel am Telefon gelöst werden; bei rund der Hälfte musste der Mitarbeiter ausrücken, und bei den restlichen handelte es sich um keinen Notfall

Finanzen / IT

Der Referenzzinssatz liegt seit 1. Oktober 2017 bei 1,5 Prozent. Aus diesem Grund haben die Nettomietzinse keine Änderung erfahren. Diejenigen der Siedlung Waid blieben provisorisch, da der Baurechtszins an die Stadt Zürich nach wie vor nicht bekannt war. Erst nach Vorliegen der Bauabrechnungen und der Erhebung der Gebäudeversicherungssummen können die definitiven Nettomietzinse der Siedlungen Dietikon-Limmatfeld, Letten 4, Stüssi und Wallisellen berechnet werden. Die Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Reinigung etc.) blieben unverändert. Der Bestand der Depositenkasse stieg ein weiteres Mal auf 64.4 Mio. Franken, unter anderem aufgrund des Zuwachses von Genossenschaftsmitgliedern. Der an den Referenzzins gekoppelte Depositenkassenzins beträgt weiterhin 1 Prozent. In Vorbereitung für die ordentliche Revision 2019 wurde die Jahresrechnung nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER vorbereitet. Zudem wurden die finanzrelevanten Prozesse für das geforderte IKS (interne Kontrollsystem) erstellt.

Energie

Die Heizgradtage veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um plus 4.5 Prozent. Ein Vergleich zur Heizperiode 2018 gestaltet sich schwierig wegen der neuen Siedlung Limmatfeld in Dietikon sowie dem Teilbezug der Siedlung Letten 4. Generell kann gesagt werden, dass der Energieverbrauch leicht gesunken ist und die Energiekosten gestiegen sind. Aus diesen Gründen bewegen sich die Abrechnungen der verschiedenen Heizzentralen auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr.

Handwerkerzmittag in der Siedlung Letten 4 in Zürich



Bau

Nebst der Leitung der Bauprojekte, welche auf den Seiten 8 bis 17 umfassend beschrieben sind, wurden weitere Grundlagen geschaffen. In enger Zusammenarbeit mit einer Ingenieur-Unternehmung definierte die BEP einen eigenen Standard zur Innenraum-Qualität. Dabei stehen die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gebäudenutzenden im Fokus. Unterschiedliche Aspekte wie Raumklima, Akustik oder Beleuchtung sind darin beleuchtet. Zudem entwarf der Bereich ein Nutzungs- und Betriebskonzept. Darin sind die Anforderungen definiert für kommende Neubauten und Gesamtsanierungen. Bei der Vielzahl der Projekte, welche wir vorantreiben, ist eine Kontrolle (Kosten, Termine, Qualität) unabdingbar. Das im Entwurf vorliegende Projektreporting bietet Sicherheit, dass die Ziele erreicht werden.

Soziales

Im Fokus standen dieses Jahr die Aufnahme der Bewohnenden der neuen Siedlungen Winterthur-Neumühle und Dietikon-Limmatfeld. An den Mitbeteiligungsverfahren konnten die Bewohnenden sich zu Themen wie Gestaltung des Aussenraums und Spielplatz, Siedlungskommission, Siedlungslokal/ Bistro und Aktivitäten im Quartier äussern. In beiden Siedlungen konnten bereits Siedlungskommissionen gegründet werden. Katharina Barandun führte im Limmatfeld in jedem Treppenhaus Wilkommensáperos durch und erklärte dabei das Zusammenleben in einer Genossenschaftssiedlung. Zudem wurde ein Nutzungskonzept erstellt, so dass das Siedlungslokal und das Bistro in Betrieb genommen werden konnten. Die Koordination zwischen Siedlungskommissionen. Vorstand und Geschäftsstelle der inzwischen neun Siedlungsversammlungen erforderte viel Geschick. Für die Gestaltung der Siedlungsplätze Wasserwerk 1 und 2 wurde eine Spurgruppe – bestehend aus Bewohnenden sowie Mitarbeitenden der Geschäftsstelle – gebildet. Für die Gestaltung des Spielplatzes der Siedlung Letten 8 hat eine Interessen-Gruppe



Handwerkerzmittag in der Siedlung Letten 4 in Zürich

mit dem Fachbereich Soziales und einem Vorstandsmitglied konkrete Vorschläge ausgearbeitet, die nun weiterverfolgt werden.

Maria Åström Geschäftsführerin

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung 2019

Kommentar zur Jahresrechnung

30 Erfolgsrechnung

Trotz unverändertem Referenzzinssatz konnte bei den Mietzinseinnahmen eine markante Steigerung verzeichnet werden. Einerseits wurden in Dietikon im Herbst über 150 Wohnungen in Betrieb genommen und auch im Zürcher Lettenquartier konnten die Mietenden der ersten Etappe bereits in ihre Wohnungen in der Siedlung Letten 4 einziehen. Andererseits enthält der Gesamtertrag auch erstmals eine ganze Jahresmiete der neu erworbenen Siedlung Neumühle in Winterthur.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen erfuhr gegenüber dem Vorjahr eine leichte Zunahme während die Baurechtszinsen aufgrund von vertraglichen Anpassungen insgesamt leicht gesunken sind. Entsprechend dem Zuwachs beim Wohnungsbestand stiegen die Versicherungsprämien an. Der Aufwand für Wasser, Abwasser, Strom und Entsorgung (Abgaben und Gebühren) blieb auf dem Vorjahresniveau. Die Einlagen in die Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen und Einlagen in Heimfallfonds erfolgten unter Einhaltung der Vorgaben der Stadt Zürich sowie der steuerlichen Bestimmungen.

Die Aufwände für Verwaltung, Personal und Organe blieben im geplanten Rahmen wie auch die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen.

Der Zinsaufwand für Kredite stieg im Berichtsjahr entsprechend dem Fremdkapitalbestand an, blieb aber im Durchschnitt weiterhin deutlich unter einem Prozent. Bei der Depositenkasse entsprach der Zinsaufwand den Erwartungen, da der Referenzzinssatz unverändert blieb.

Bilanz

Im Berichtsjahr wurden keine grösseren Projekte abgerechnet, weshalb die Anlagewerte gegenüber dem Vorjahr für einmal fast unverändert blieben.

Per Bilanzstichtag notierten die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen deutlich höher als im Vorjahr, was auf die nach wie vor laufenden Projekte Instandsetzung Letten 4 und Neubau Limmatfeld Dietikon sowie auf die neue Baustelle Manegg Mitte zurückzuführen ist.

Bei der Depositenkasse konnte auch im 2019 eine Erhöhung der Einlagen verzeichnet werden. Per Bilanzstichtag betrug der Bestand CHF 64.4 Mio., das ist eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2.4 Mio.

Die Zunahme bei den Hypotheken und Darlehen entspricht der aktuellen Finanzplanung. Die Investitionen in neuen Wohnraum und in den Unterhalt bestehender Bauten werden im Rahmen der verschiedenen laufenden Bauprojekte zu einem grossen Teil über unsere Kreditgeber finanziert.

Der Bestand der Rückstellungen erhöhte sich auch im Berichtsjahr wieder markant, da im Hinblick auf die Abrechnung der Renovation der Siedlung Letten 4 zusätzliche Einlagen in den Erneuerungsfonds nötig sind.

Im Bereich des Eigenkapitals ist eine starke Zunahme bei den Mitgliedschaften der BEP zu erkennen. Rund ein Viertel mehr Genossenschafter waren es per Stichtag. Ein guter Teil von ihnen wohnt in den Siedlungen Dietikon-Limmatfeld und Winterthur-Neumühle.

Bilanzen per 31. Dezember 2019 und 2018

32 Aktiven

in CHF		2019		2018
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		1'712'353.86		819'732.27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		248'445.93		349'572.20
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		171'285.10		184'335.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen (TA)		206'907.20		47'077.60
Total Umlaufvermögen		2'338'992.09		1'400'717.92
Anlagevermögen				
Contracting Heizanlagen		1'248'394.00		690'284.00
Finanzanlagen		1'245'000.00		1'075'400.00
Sachanlagen				
Mobilien		363'400.00		372'000.00
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Bebautes Land		60'786'510.45		40'786'510.45
Gebäude auf Eigengrund	219'505'580.70		239'467'580.70	
./. Amortisationen	-43'657'736.80	175'847'843.90	-41'466'136.80	198'001'443.90
Gebäude auf Land im Baurecht	124'807'731.60		124'730'822.15	
./. Heimfallfonds	-18'266'696.10	106'541'035.50	-17'804'416.10	106'926'406.05
Sachanlagen im Bau		113'233'222.00		57'539'597.60
Total Sachanlagen		457'677'597.70		404'531'543.85
Total Anlagevermögen		460'170'991.70		406'297'227.85
Total Aktiven		462'509'983.79		407'697'945.77

Passiven

in CHF		2019		2018
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9'226'853.65		7'264'172.34
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'113'500.00		0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'461'697.35		1'052'694.61
(Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkos	stenabrechnung)			
Total kurzfristiges Fremdkapital		11'802'051.00		8'316'866.95
Langfristiges Fremdkapital				
Depositenkasse	64'442'040.56		61'829'975.20	
Hypotheken und Darlehen	326'648'500.00		285'096'000.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		391'090'540.56		346'925'975.20
Erneuerungsfonds	52'011'875.65		45'954'375.65	
Sozialfonds	503'949.11		511'131.91	
Total Rückstellungen		52'515'824.76		46'465'507.56
Total langfristiges Fremdkapital		443'606'365.32		393'391'482.76
Total Fremdkapital		455'408'416.32		401'708'349.71
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		6'835'978.15		5'726'465.00
Gesetzliche Gewinnreserven		263'000.00		261'000.00
Gewinnvortrag	131.06		128.81	
Jahresergebnis	2'458.26	2'589.32	2'002.25	2'131.06
Total Eigenkapital		7'101'567.47		5'989'596.06
Total Passiven		462'509'983.79		407'697'945.77

Erfolgsrechnungen 2019 und 2018

in CHF		2019		2018
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerstände	19'209'159.45		16'746'072.70	
Übrige Mieterträge	1'170'850.55		937'995.60	
Übrige Erträge	14'042.90		10'861.15	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		20'394'052.90		17'694'929.45
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-2'498'895.15		-2'180'706.20	
Baurechtszinsen	-794'518.30		-848'060.30	
Versicherungen	-189'151.80		-173'071.05	
Abgaben und Gebühren	-715'659.51		-736'057.23	
Einlage Erneuerungsfonds	-6'259'700.00	-10'457'924.76	-4'496'540.00	-8'434'434.78
Bruttoergebnis		9'936'128.14		9'260'494.67
Personalaufwand		-3'969'959.70		-3'668'383.75
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-862'848.40		-1'536'568.15	
Organkosten	-167'471.90	-1'030'320.30	-176'930.05	-1'713'498.20
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen,				
Steuern und Abschreibungen		4'935'848.14		3'878'612.72

in CHF		2019		2018
Abschreibungen auf Positionen				
des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-120'028.60		-115'936.95	
Einlage Amortisationsfonds	-2'191'600.00		-843'030.00	
Einlage Heimfallfonds	-462'280.00	-2'773'908.60	-460'890.00	-1'419'856.95
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-2'357'197.75		-1'643'383.46	
Zinsaufwand Depositenkasse	-630'095.20		-611'080.70	
Übriger Finanzaufwand	-6'627.78	-2'993'920.73	-5'328.36	-2'259'792.52
Finanzertrag		22'280.00		19'152.50
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		831'751.60		-200'000.00
Jahresergebnis vor Steuern		22'050.41		18'115.75
Direkte Steuern		-19'592.15		-16'113.50
Jahresgewinn		2'458.26		2'002.25

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2019 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957–960 OR) erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Depositenkasse wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen, weil die Einlagen mittelbis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Bezüge können nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen gemäss Depositenkassen-Reglement erfolgen.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

4. Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

5. Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

<i>7.</i>	Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen	31.12.2019	Vorjahr
	Vorausbezahlte Mieten	855'922.90	582'656.55
	Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	332'883.20	194'823.55
	Ausstehende Steuerrechnungen	0.00	0.00
	Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	118'500.00	123'600.00
	Diverse Abgrenzungen	154'391.25	151'614.51
	Total	1'461'697.35	1'052'694.61
<i>8</i> .	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	51'825	53'146
9.	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
	Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	405'099'823	404'984'913
10.	Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
	Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

11. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12. Periodenfremde Aufwände/Erträge

Der Nettoertrag einer extern verwalteten Liegenschaft aus dem Vorjahr konnte erst im Laufe des Berichtsjahres verbucht werden, da der Jahresabschluss 2018 verspätet eintraf und zum Zeitpunkt der Abschlussrevision nicht vorlag. Im Vorjahr wurde ein periodenfremder Aufwand im Zusammenhang mit abgeschlossenen, gewerblichen Nebenkostenabrechnungen aus Vorjahren ausgewiesen.

13. Langfristige Verträge

• Energie-Contracting

Unter der Bilanzposition "Contracting Heizanlagen" werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen, welche aktuell CHF 1'844'722 betragen (Vorjahr: 1'312'954).

Land im Baurecht

Siedlung	Fläche [m²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	_	2'507.70
Oerlikon	2'315	90	30.09.2056	15'739.20
Urdorf	5'134	90	30.06.2057	40'792.20
Oberglatt	2'928	90	31.12.2062	16'632.00
Wallisellen	3'261	85	30.06.2058	8'350.00
Bändli	11'692	60	07.02.2033	341'554.20
Effretikon	3'298	90	23.06.2055	17'400.00
Waid*	17'700	62	14.12.2073	246'543.00
Hofächer, Dietikor	n 7'296	62	31.12.2075	105'000.00
Total	54'042			794'518.30
*nrovicoricohor Bo	ourochtezine			

provisorischer Baurechtszins

14. Entschädigungen

Reglementarische Vorstandsentschädigung Entschädigung Baukommission

2019 105'381.35 17'550.00 **2018** 99'907.00 15'100.00

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF

Jahresergebnis	2019	2018
Gewinnvortrag	131.06	128.81
Jahresergebnis (Gewinn)	2'458.26	2'002.25
Zur Verfügung stehender Betrag	2'589.32	2'131.06
Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	589.32	131.06
Zur Verfügung stehender Betrag	2'589.32	2'131.06
Zar verragarig sterioriaer betrag	2 303.02	2 101.00

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kon-

40

trollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 11. März 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor Zugelassener Revisionsexperte R. Molesolam ppa. Remo Inderbazin

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2019

Abschreibungen		CHF 1'000
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar	41'466	
Zuweisung	2'192	
Stand am 31. Dezember		43'658
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar	17'804	
Zuweisung	463	
Stand am 31. Dezember		18'267
Kumulierte Abschreibungen per	31.12.2019	61'925
Sozial- / Veranstaltungsfonds		
Stand am 1. Januar		511
Mieterbeiträge und Vergabungen		59
Aufwendungen		-66
Stand am 31. Dezember		504
Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar		45'954
Einlagen		6'260
Entnahmen		-202
Stand am 31. Dezember		52'012

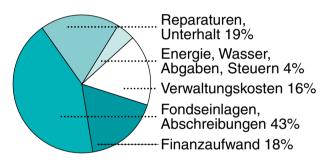
Depositenkasse	CHF 1'000
Stand am 1. Januar	61'830
Einlagen	5'305
Rückzüge	-2'693
Stand am 31. Dezember	64'442

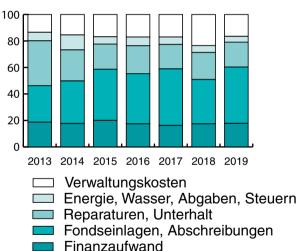
Schuldenverzeichnis per 31.12.2019

Veränderungen im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand per 1. Januar 2019	285'096'000
Zürcher Kantonalbank	-2'000'000
Raiffeisenbank	10'000'000
Migrosbank	20'484'000
Diverse Kreditgeber	15'000'000
Banque Cantonale de Genève	-818'000
Schlussbestand	327'762'000

Schulden nach Gläubiger Pensionskasse SBB 63'000'000 Banque Cantonale de Genève 99'278'000 Zürcher Kantonalbank 77'000'000 Migrosbank 20'484'000 Diverse Kreditgeber 68'000'000 Total 327'762'000

Mieterfranken 2019





Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2019

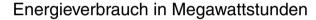
Siedlungen befinden sich auf Land im Baurecht

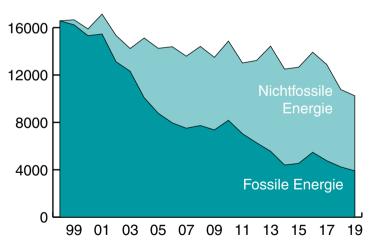
		Anlagewert	Anzahl	separate		Anza	ahl V	Vohr	unge	en na	ıch Zi	mme	ern –	-	Anz.	Vers. Wert
Siedlung	Baujahr	CHF 1'000	Häuser	Zimmer	1 1½	2	2 ½	3	3½	4	41/2	5	51/2	6	Whg ¹	CHF 1'000
Industrie 1	1915, 2006	16'120	8			6		5	11		13		11	4	50	20'029
Stüssi	1917	5'291	7					20		8					28	8'620
Industrie 2	1920, 2018	26'561	8				20	2	20		23	1			66	25'230
Letten 1	1923, 2013	14'753	6	2		2	6	4		11	4	3	2		32	11'045
Letten 2	1923, 2011	3'494	2			2		3		5					10	3'148
Letten 3	1923, 2010	8'237	6			7		23	3	3					36	8'359
Letten 4	1925	8'237	13				39	23	4	34					100	21'990
Industrie 4	1967	15'865	1			25		45		12	8				90	23'810
Industrie 3	1926	13'134	11			15		66		14					95	22'074
Letten 5	1928	6'917	11			12		40		9					61	14'824
Seebahn	1930	9'410	16		3	24		62		23		3			115	26'530
Letten 6	1933	5'023	7			18		27		3					48	10'787
Wasserwerk 1	1945	6'430	12			16		54							70	16'165
Wasserwerk 2	1947	6'320	12			6		60		6					72	17'034
Genossenschaft	shaus 1948	1'548	2												0	3'531
Letten 7	1948	4'600	7					36		4					40	10'713
Letten 8	1960	11'439	4			31		20			20				71	18'759
Effretikon*	1966	8'662	1					18		12					30	8'700
Oerlikon*	1969	8'796	2			12		20		4					36	9'550

¹ Anzahl Wohnungen ohne separate Zimmer

Ciadlung	Douishr	Anlage- wert ²	Anz. s Häuser						2½	3	hnur 3½	4	41/2	5	51/2	6	7	。'	Anz.	Versicher Werte ²
	Baujahr			۷۱.	iier	· I	1 72		272		3 //2		4 7/2	o	5 ½	0		8	Whg ¹	
Urdorf*	1969	5'013						5		13		8							26	7'122
Oberglatt*	1973	4'029					1		3		6		6						16	4'854
Wallisellen*	1974	3'511	2				1				3		9						13	4'406
Bändli*	1974	25'462	15							87		65							152	34'362
Letten 9	1974	2'179	3			9		9											18	2'765
Manegg	1989	13'760	1										1						1	20'500
Chalet	1886	36	1								1								1	640
Winterthur-Neumühl	e 1994	71'500	15			5		29		36	18		40		8				136	39'530
Dietikon-Hofächer*	2015	24'160	4				1		23		36								60	19'219
Dietikon-Limmatfeld	2019	90'000	8	3	7		1		20	20	25	30	30	1	15		1	2	152	67'495
Waid	2016	45'300	8	3		3		26		23		17		6					75	35'798
Total Anlagewert ir	ıkl. Land	465'787	200	8	7	20	4	245	111	707	127	268	154	14	36	4	1	2	1'700	517'590
Kindertagesstätten						1				Autog	garage	en un	d Eins	stellp	olätze	,			520	
Kindergärten						3		Abstellplätze im Freien									84			
Mietbare Siedlungsl							Motorradplätze									108				
Gemeinschaftsräum	e (inkl. Bl	P-Atelier	')	3 BEP-Bistros											2					
Gäste-Wohnungen	· ·					6		Mietbare Kühlfächer (Industrie)									214			
 Siedlungen befind 	len sich a	uf Land in	n Baure	cht					1 Ar	zahl	Wohn	ungei	n ohne	e se	parat	e Zi	mme	r		
² in CHF 1'000									3 At	elier-\	Nohne	en								

Energieverbrauch 1998–2019





Mitgliederzahlen 2019

Wohnungen 217 472 In, Stadt) 32 927 52 1'700 Ind gerundet	%* 13% 28% 2% 54% 3% 100%
217 472 on, Stadt) 32 927 52	28% 2% 54% 3%
927 52 1 '700	2% 54% 3%
32 927 52 1'700	54% 3%
927 52 1'700	54% 3%
52 1'700	3%
1'700	
	100%
	100%
nd gerundet	
<u> </u>	

Todesfälle

Im Jahr 2019 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

08.01.2019	Huber Hans Rudolf	1934	Birmensdorferstrasse 34	8953 Dietikon	Hofächer
27.01.2019	Antonazzo Rocco	1936	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
30.01.2019	Soom Gertrud	1921	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
10.02.2019	Heim Leo Anton	1952	Albertstrasse 6	8005 Zürich	Industrie 3
03.03.2019	Guery-Schindler Michael	1972	Imfeldstrasse 82	8037 Zürich	Letten 6
05.03.2019	Bösch Florentine	1931	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
11.03.2019	Sauer Robert	1937	Stüssistrasse 29	8006 Zürich	Stüssi
13.04.2019	Graf René	1947	Lettenfussweg 8	8037 Zürich	Wasserwerk 1
05.05.2019	Gastl Anna Maria	1944	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
25.05.2019	Spörri Justine	1933	Hofwiesenstrasse 303	8050 Zürich	Oerlikon
01.06.2019	Breu Alfons	1924	Imfeldstrasse 72	8037 Zürich	Letten 7
13.06.2019	Mader-Jauch Josy	1939	Bändlistrasse 61	8064 Zürich	Bändli
13.06.2019	Buchholz Karin	1959	Imfeldstrasse 21	8037 Zürich	Letten 1
03.08.2019	Lubenovic Esed	1958	Bändlistrasse 63	8064 Zürich	Bändli
06.08.2019	Boss Samuel	1925	Rousseaustrasse 77	8037 Zürich	Letten 5
07.08.2019	Thiemeyer Margrith	1926	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
10.09.2019	Latifi Besim	1969	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
28.09.2019	Kuonen Guido	1955	Imfeldstrasse 19	8037 Zürich	Letten 1
13.10.2019	Albisetti Ida	1923	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
19.10.2019	Aemisegger Ernst	1930	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
03.11.2019	Yalcin Hasan	1947	Imfeldstrasse 19	8037 Zürich	Letten 1
11.11.2019	Vallone Francesco	1930	Im Heidenkeller 40	8902 Urdorf	Urdorf
30.12.2019	Hummel-Muheim Margrit	1928	Birmensdorferstrasse 36	8953 Dietikon	Hofächer

Geburten

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle 21 Geburten (7 Mädchen, 14 Knaben) gemeldet.

Genossenschaftsgremien - Stand 1. Mai 2020

Vorstand

2000	Voser Monika	Präsidium	079 660 34 81
	Pensionierte Ausbilderin VBZ	Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	monika.voser@bep-zuerich.ch
2014	Vontobel Claudia	Vizepräsidium	044 361 99 33
	Lehrerin	Imfeldstrasse 19, 8037 Zürich	claudia.vontobel@bep-zuerich.ch
2001	Galbier Hans	Mitglied Präsidialkommission + Finanzkommission	079 505 15 20
	Pensionierter Lokomotivführer SBB	Rousseaustrasse 81, 8037 Zürich	hans.galbier@bep-zuerich.ch
1986	Keller Bruno	Mitglied Kommission Kultur & Soziales (KuSo)	044 734 01 55
	Pensionierter Fachspezialist SBB	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	bruno.keller@bep-zuerich.ch
1994	Krähenbühl Peter	Fachvorstand Bau	043 255 00 23
	Soziologe	Albertstrasse 2, 8005 Zürich	peter.kraehenbuehl@bep-zuerich.ch
2019	Noemi Kuonen	Mitglied strategische Baukommission	078 681 10 10
	Architektin	Schweighofstrasse 230, 8045 Zürich	noemi.kuonen@bep-zuerich.ch
2014	Loppacher Urs	Mitglied KuSo, Protokollführer	079 216 48 46
	Pensionierter Lehrer	Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	urs.loppacher@bep-zuerich.ch
2019	Schönenberger Patrick Sozialarbeiter	Fachvorstand Soziales, Leitung KuSo Tièchestrasse 63, 8037 Zürich	patrick.schoenenberger@bep-zuerich.ch
2018	Ständike Georg Ökonom	Fachvorstand Finanzen, Vertretung Stadt Zürich Siriusstrasse 6, 8044 Zürich	078 802 57 59 georg.staendike@bep-zuerich.ch
2017	Zwinggi Marlis	Mitglied strategische Baukommission	043 818 51 91
	Architektin	Tièchestrasse 59, 8037 Zürich	marlis@zwinggi.ch

Revisionsstelle

2008	BDO AG	Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich	044 444 35 55

Geschäftsstelle

Åström Maria	Geschäftsführerin *	044 368 66 39	maria.astroem@bep-zuerich.ch
Ansermet Brigitta	HR-Assistentin	044 368 66 08	brigitta.ansermet@bep-zuerich.ch
Baumann Urs	Assistenz der Geschäftsleitung	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	SB Zentrale Dienste	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Tanner Roland	Kommunikationsverantwortlicher	044 368 66 21	roland.tanner@bep-zuerich.ch
Bewirtschaftung			
Beier Roger	Leiter Bewirtschaftung a.i. *	044 368 66 24	roger.beier@bep-zuerich.ch
Administrative Bewirtsd	chaftung		
Imstepf Alexandra	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	044 368 66 28	alexandra.imstepf@bep-zuerich.ch
Fatzer Carmen	Junior-Bewirtschafterin	044 368 66 25	carmen.fatzer@bep-zuerich.ch
Reichmuth Esther	Bewirtschafterin	044 368 66 26	esther.reichmuth@bep-zuerich.ch
Technische Bewirtscha	ftuna		
Technische Bewirtscha Velickovic Zoran	ftung Teamleiter Hauswartung	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
	0	079 609 48 86 079 609 48 93	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch rene.beck@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne	Teamleiter Hauswartung		
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart	079 609 48 93	rene.beck@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart Technischer Hauswart	079 609 48 93 079 192 09 84	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch marko.pesic@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko Rösli René	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart	079 609 48 93 079 192 09 84 079 609 48 48	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko Rösli René	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart	079 609 48 93 079 192 09 84 079 609 48 48 079 605 55 48	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch marko.pesic@bep-zuerich.ch rene.roesli@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko Rösli René Sulzer Thomas Vale Roberto	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart Technischer Hauswart	079 609 48 93 079 192 09 84 079 609 48 48 079 605 55 48 079 609 48 91	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch marko.pesic@bep-zuerich.ch rene.roesli@bep-zuerich.ch thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko Rösli René Sulzer Thomas Vale Roberto Aemmer Manuel	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart	079 609 48 93 079 192 09 84 079 609 48 48 079 605 55 48 079 609 48 91 079 609 48 87	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch marko.pesic@bep-zuerich.ch rene.roesli@bep-zuerich.ch thomas.sulzer@bep-zuerich.ch roberto.vale@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran Beck Réne Maurer Samuel Pesic Marko Rösli René Sulzer Thomas Vale Roberto	Teamleiter Hauswartung Technischer Hauswart Lernender Fachmann Betriebsunterhalt	079 609 48 93 079 192 09 84 079 609 48 48 079 605 55 48 079 609 48 91 079 609 48 87 079 609 48 82	rene.beck@bep-zuerich.ch samuel.maurer@bep-zuerich.ch marko.pesic@bep-zuerich.ch rene.roesli@bep-zuerich.ch thomas.sulzer@bep-zuerich.ch roberto.vale@bep-zuerich.ch lernenderTB@bep-zuerich.ch

Bau					
Bänziger Marc		Leiter Bau *	044 368 66 18	marc.baenziger@bep-zuerich.ch	
Davatz Cäcilia		Sachbearbeiterin Bau	044 368 66 09	caecilia.davatz@bep-zuerich.ch	
Planzer Dominik		Projektleiter Bau	044 368 66 07	dominik.planzer@bep-zuerich.ch	
Γänzler Gitt		Projektleiterin Bau	044 368 66 35	gitt.taenzler@bep-zuerich.ch	
Wirtz Rolf-Werner		Projektleiter Bau	044 368 66 32	rolf-werner.wirtz@bep-zuerich.ch	
Soziales					
Bollinger Katrin		Leiterin Soziales *	044 368 66 19	katrin.bollinger@bep-zuerich.ch	
Barandun Katharina		Wohnassistentin Hofächer / Limmatfeld	079 609 48 94	katharina.barandun@bep-zuerich.ch	
Holzer Susanne		Sozialarbeiterin	044 368 66 37	susanne.holzer@bep-zuerich.ch	
Huwyler Marianne		Sozialarbeiterin	044 368 66 37	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch	
Finanzen					
Schönenberger Martin		Leiter Finanzen *	044 368 66 14	martin.schoenenberger@bep-zuerich.ch	
Salis Carmen		SB Finanzbuchhaltung	044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch	
Süss Barbara		Controlling & Prozesse	044 368 66 12	barbara.suess@bep-zuerich.ch	
Γhäler Heidi		SB Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.thaeler@bep-zuerich.ch	
_egende: '	* Mitglie	d der Geschäftsleitung,			
•		and per 01.05.20)			

Illustrationen

- Tom Kawara, Seiten 1-3, 6-7, 11, 15, 22-28
- Peter Krähenbühl, Seite 4
- Denise Suhner, Seiten 5, 20-21
- Christian Schwager, Seite 10
- Theo Stalder, Seiten 12–14
- Christopher T. Hunziker, Seite 16
- Heinrich Schnyder, Seite 17

Titelbild

Die 2019 eröffnete Siedlung Dietikon-Limmatfeld. Blick auf die hintere Seite des Siedlungslokals (Richtung Limmatfeldstrasse).

Foto: Peter Krähenbühl.

Geschäftsstelle

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

Soziales

Beratungsgespräche nach Vereinbarung

Büro Imfeldstrasse 89 Postadresse Imfeldstrasse 60

Telefon 044 368 66 19 / 044 368 66 37 E-Mail soziales@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Telefon 044 368 66 22 (24 Stunden)