

Beilagen: 3 Reglemente und Hausordnung

Kolonieversammlungen 2015

Frühlingszeit ist Kolonie- und Generalversammlungszeit. Im Vorfeld der GV finden die Kolonieversammlungen statt, die Sie mit Informationen betreffend die anstehenden Geschäfte der BEP auf dem Laufenden halten. Sie können sich mit dem Vorstand austauschen und Fragen an die Geschäftsstelle stellen. An den diesjährigen Versammlungen werden wir die Resultate des Projektes Soziales & Kultur vorstellen. Wir bieten eine Plattform, um die Vision Soziales & Kultur zu diskutieren und ihre Ideen zu den Angeboten von Soziales & Kultur einzubringen. Wir zählen auf eine zahlreiche Teilnahme an den Kolonieversammlungen und freuen uns auf Ihr Mitmachen und Ihre Beiträge.

Generalversammlung vom 12. Juni 2015

Am 12. Juni 2015 findet die 105. Generalversammlung der Genossenschaft BEP statt. Die Generalversammlung ist das höchste Entscheidungsorgan der BEP. Alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können dabei ihr Recht auf Mitentscheidung wahrnehmen. Die GV ist der Moment, um Rückschau auf das vergangene Geschäftsjahr zu halten. Der Vorstand der BEP präsentiert den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung, welche es den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ermöglichen, die Geschäftsführung von Vorstand und Geschäftsstelle zu überblicken, dazu Fragen zu stellen und darüber zu befinden.

Inhalt

Kolonieversammlungen, Generalversammlung, Reglemente, a.o. GV
Seiten 1–3

Finanzen
Seiten 3–4

Bauliches
Seiten 4–7

Sozialkommission
Seiten 7–8

Geschäftsstelle
Seiten 9–12

Soziales und Kultur
BEP-Atelier, Stabübergabe, Gartenprojekt,
Tag der Nachbarn
Seiten 13–18, 20

Koloniekommissionen und Agenda
Seiten 19–20

Das im Jahr 2013 in Kraft getretene neue Rechnungslegungsrecht schafft eine einheitliche Ordnung für die Rechnungslegung. Zwingend müsste diese Regelung im Rechnungsjahr 2015 zur Anwendung kommen. Die BEP hat sich entschieden, bereits die Rechnung 2014 nach dem neuen Recht darzustellen. Sie werden darum im Geschäftsbericht die neue Darstellung vorfinden.

An der GV 2014 standen Vorstandswahlen auf der Traktandenliste. An der kommenden Generalversammlung wird über den Kreditantrag Ersatzneubau Kolonie Seebahn abgestimmt. Die Allgemeine Baugenos-



schaft Zürich (ABZ) plant in unmittelbarer Nachbarschaft auch ihre Siedlung durch einen Neubau zu ersetzen. Im März konnte der ABZ-Architekturwettbewerb abgeschlossen werden. Im Projekt „Seebahnhöfe“ planen wir gemeinsam mit der ABZ die weiteren Schritte. Es gilt nun den Gestaltungsplan und die Entlassung aus der Inventarisierung zu planen. Die ABZ wird an ihrer ordentlichen Generalversammlung den Abbruch der Siedlung Kanzlei und den Kreditantrag für den Ersatzneubau zur Abstimmung bringen. Damit wir in der Öffentlichkeit und gegenüber den Behörden unsere Entschlossenheit demonstrieren können, wird der Vorstand an der Generalversammlung den Kreditantrag Seebahn ebenfalls zur Abstimmung vorlegen. Nutzen Sie ihr Recht auf Mitbestimmung und nehmen Sie zahlreich an der diesjährigen Generalversammlung teil.

der Vorstand verantwortlich zeichnet, wurden analysiert und mit den Statuten in Einklang gebracht. Folgende Reglemente wurden aktualisiert: Das Vermietungsreglement, die Hausordnung, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag und das Haustierreglement. Die Reglemente werden Ihnen zusammen mit diesen BEP-Nachrichten zugestellt und sind auf der BEP-Website publiziert.

Ausserordentliche Generalversammlung Manegg

Die BEP kauft eine Fabrik, Fabrikanten sind wir aber deswegen noch lange nicht. Es ist das erste Mal, dass die BEP Land erwirbt, auf dem ein Industriegebäude steht, in dem noch aktiv produziert wird. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. Dezember 2014 beschloss die Versammlung mit grossem Mehr, dem Kauf des Grundstücks mitsamt Gebäude zuzustimmen. Damit entstehen für die BEP in der Manegg in naher Zukunft ca. 120 Wohnungen. Die Lage ist ausgezeichnet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Allmend und die Nähe zur Sihl sind weitere attraktive Standortfaktoren.

An der a.o. GV wurde angeregt, dass bei der Gestaltung des Projektes die Anliegen und Ideen der Genossenschaftsbasis mitberücksichtigt werden. Diesen Vorschlag haben wir aufgenommen und umgesetzt. Am 28. Februar 2015 trafen sich rund 20 Personen in Leimbach, um die Umgebung und das Gebäude der Genossenschaftsdruckerei zu besichtigen. Anschliessend wurden in Gruppen die Aspekte Wohnen, Arbeiten, Aussenraum und Gemeinschaft diskutiert. In den Arbeitsgruppen wurde intensiv über mögliche Wohnformen und Angebote im gemeinschaftlichen Bereich diskutiert. Die festgehaltenen Resultate fliessen beim Programm des Architekturwettbewerbes mit



Überarbeitete Reglemente

„Die BEP fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.“ (Art. 3 der BEP-Statuten). Die Statuten wurden 2013 überarbeitet und aktualisiert und von der Generalversammlung am 7. Juni 2013 genehmigt. Die dazugehörigen Reglemente, für die

ein. Die Mitwirkung wird weitergehen, im Herbst 2015 ist eine weitere Veranstaltung geplant. Es freut uns, wenn wieder alle mitmachen und weitere Leute aus der Genossenschaft mitarbeiten. Die Informationen werden wir zeitig kommunizieren.

Die warme Jahreszeit kündigt sich an und die Menschen zieht es wieder nach draussen. In unseren Kolonien gibt es verschiedene Orte, um Kontakte zu pflegen. Ich wünsche allen einen schönen Frühling und gutnachbarschaftliche Begegnungen.

Monika Voser
Präsidentin

Finanzen

Wissenswertes aus der Finanzkommission...

4. Kapitel – Finanzierung der Bautätigkeit

Die BEP will wachsen. In den letzten Jahren wurden der Generalversammlung einige Projekte vorgelegt, die in diese Richtung zielen. Mittlerweile werden diese Projekte auch etwas greifbarer. Die Übergabe der Wohnungen im Hofächer Dietikon läuft und in der Waid ist der Abbruch der alten Häuser vollzogen sowie der Baubeginn für die neue BEP-Kolonie in greifba-

rer Nähe. Daneben sind auch einige Sanierungen bereits ausgeführt oder begonnen.

Um diese, teilweise parallel laufenden, Projekte zu finanzieren reicht natürlich der Cash-Flow (Geldfluss) der BEP alleine nicht aus. Die BEP nutzt zur Beschaffung von Fremdkapital hauptsächlich folgende Kanäle:

- Kredite und Hypotheken unserer Hausbank ZKB
- Hypotheken der SBB Pensionskasse
- Depositenkasse BEP
- Anleihen der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)

Mit der ZKB als wichtigstem Partner in der Finanzierung haben wir einen Rahmenkreditvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit zwischen der ZKB und der BEP und gibt uns die Möglichkeit, das Geld abzurufen, wenn es benötigt wird.

Die ZKB hat die bekannten Projekte sowie das bestehende Liegenschaftenportfolio der BEP geprüft und die Kreditlimite festgelegt. Die BEP kann nun je nach Baufortschritt und zu leistenden Zahlungen Geld aus diesem Rahmenvertrag beziehen. Dafür stehen verschiedene Produkte mit unterschiedlichen Laufzeiten und Bedingungen zur Verfügung.

Als Sicherheit dienen der ZKB Schuldbriefe, welche auf Liegenschaften der BEP errichtet wurden. Diese Schuldbriefe werden sogenannte „belastet“ und dienen der Bank im unwahrscheinlichen Falle einer Liquidation zur Sicherung ihrer Forderungen. Je nach Art der Liegenschaft werden von der Bank Finanzierungen von 65 bis 80 Prozent des Wertes gewährt.

Als Gegenleistung für das zur Verfügung gestellte Kapital bekommt die Geldgeberin einen Zins. Glücklicherweise kann die BEP von einem sehr tiefen Zinsniveau profitieren, was sich in

der Jahresrechnung in sinkenden Finanzierungskosten niederschlägt.

Die BEP verfügt zudem über ein Finanzierungskonzept, welches die Laufzeiten der Hypotheken regelt. So soll eine möglichst ausgewogene Verteilung erreicht und verhindert werden, dass z.B. in einer Hochzinsphase zu viele Hypotheken auf einmal fällig werden.

Baugenossenschaften – und natürlich auch die BEP – geniessen bei den Banken wie auch bei anderen Geldgebern einen guten Ruf. Das Verlustrisiko ist extrem tief, weil das Genossenschaftsmodell gut funktioniert. Die attraktiven Mietzinsen reduzieren das Risiko von hohen Leerständen und den damit zusammenhängenden Mietzinsausfällen.

Die Zusammenarbeit der BEP mit der ZKB ist gut, was sich als Vorteil bei den Verhandlungen um neue Projekte erweist. So konnten wir die Finanzierungszusage für den Kauf der Liegenschaft Manegg innert kurzer Zeit bekommen. Dank der guten Bonität der BEP ist die Finanzierung unserer Projekte gesichert. Neue Kaufangebote prüfen wir neben vielen anderen Kriterien auch auf die finanzielle Tragbarkeit hin. Die BEP soll wachsen – und sie kann wachsen.

Peter Brändle
Fachvorstand Finanzen

Bauliches

Projekt GDZ-Areal, Manegg

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 11. Dezember 2014 stimmte dem Antrag des Vorstands zum Kauf der GDZ-Liegenschaft in der Manegg mit grosser Mehrheit zu. Noch im alten Jahr konnte daraufhin der Grundstückskauf und die grundbuchliche Übertragung vollzogen werden; gleichzeitig unterzeichnete die BEP mit der Steiner AG die in der Zwischenzeit ausgearbeitete Entwicklungsvereinbarung.

Da gemäss Vereinbarung die nun folgende Planungsphase mit Studienauftrag und ergänzendem Gestaltungsplan bis 2018 mit der Baubewilligung abgeschlossen werden soll, starteten die Entwicklungspartner im neuen Jahr unverzüglich mit der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens. Anlässlich von zweiwöchentlichen Sitzungen eines Projektausschusses Steiner-BEP wurden Details zum Verfahren, zu Jury und Teilnehmern sowie zum Programm erörtert. Dabei liess sich die BEP von Andreas Wirz, einem versierten Architekten, Mitarbeiter bei Wohnbaugenossenschaften Zürich und Kenner des Projekts Green City, welches vis-à-vis entsteht, unterstützen. Die Steiner AG gab gleichzeitig eine externe Studie in Auftrag, welche das nähere und weitere Umfeld untersuchen und Empfehlungen zur Ausgestaltung und zur Positionierung der neu entstehenden Siedlungen abgeben sollte. Weiter fanden erste Besprechungen mit dem Amt für Städtebau bezüglich des ergänzenden Gestaltungsplans und mit dem ewz zum Thema Energiecontracting statt.

Ende Februar lud die Baukommission zu einer Veranstaltung, an der interessierte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ihre Ideen und Vorstellungen zur Projektentwicklung einbringen und diskutieren konnten. Damit nahm der Vorstand die an der a.o. GV geäusserte Anregung



Teilnehmende am Echoraum-Tag Manegg
vom 28.2.2015

auf, eine Möglichkeit zur Partizipation am Entwicklungsprozess zu schaffen. Nach einem Rundgang durch die Manegg, welcher den rund zwei Dutzend Teilnehmenden einen guten Eindruck über die örtlichen Gegebenheiten vermittelte, folgten in einem Raum im GDZ-Gebäude zunächst zwei Input-Referate. Anschliessend verteilten sich die Anwesenden an drei Tische, an denen Ideen gesammelt und diskutiert wurden zu den Themen Wohnen, Gewerbe und Aussenraum/Gemeinschaftliches. Nach zwei Rotationen an den Tischen konnten die gesammelten Erkenntnisse im Plenum vorgestellt und noch einmal zur Diskussion gestellt werden, bevor die Veranstaltung mit einem Apéro endete. Der Mitwirkungsprozess wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt.

Die Baukommission Manegg der BEP berücksichtigte die Ergebnisse der partizipativen Veranstaltung bei der Definition der Anforderungen an den geplanten Neubau. In mehreren Sitzungen wurde zuhause des Wettbewerbsprogramms die Zielsetzung konkretisiert bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Ausbaustandard, gemeinschaftlicher Infrastruktur, Erdgeschossnutzung und Umgebung.

Das Programm wird in mehreren Durchgängen überarbeitet und fertiggestellt. Zu guter Letzt erfolgt die Genehmigung durch den BEP-Vorstand, das entsprechende Gremium der Steiner AG und das Beurteilungsgremium. Der Studienauftrag soll im Mai gestartet werden, die Jurierung ist für kommenden Oktober vorgesehen.

Ersatzneubau Seebahn

Die abschliessende Jurierung der Projekte, die von acht Architektenteams im Rahmen des Studienauftrags der ABZ entwickelt worden waren, fand an zwei Tagen anfangs Februar statt. Vorausgegangen war eine detaillierte Vorprüfung von baurechtlichen, bautechnischen

und ökonomischen Aspekten. Das Projekt von Müller Sigrist Architekten überzeugte mit seiner differenzierten Fassadensprache, die sich harmonisch in die Quartierstruktur einfügt und zugleich einen markanten Abschluss zur Seebahnstrasse hin bildet. Gelobt wurden auch die sorgfältige Gestaltung des grosszügigen Innenhofs, der hohe Wohnwert der vielfältig nutzbaren Wohnungstypen und die Organisation der Erdgeschossnutzung, welche zur Belebung des Quartiers beitragen soll.

Ab Mitte März wurden die Projekte der ABZ zusammen mit denjenigen der BEP, die bereits Ende 2013 juriert worden waren, im Kirchgemeindehaus Bullinger ausgestellt. Gleichzeitig wurde die von beiden Genossenschaften gemeinsam entwickelte Website www.seebahnhoefe.ch aufgeschaltet, die weitere Informationen zu den Zielsetzungen und zum Entwicklungsprozess der beiden Ersatzneubauten bereithält.

Mit dem Abschluss der Wettbewerbsverfahren von BEP und ABZ ist ein zentraler Meilenstein in der langen Geschichte dieses Vorhabens erreicht. Anhand der beiden Siegerprojekte ist nun konkret und fassbar geworden, was die Genossenschaften an diesem Ort anstreben: Mehr Wohnungen mit mehr Wohnqualität für deutlich mehr Menschen. Und das zu günstigen Mietpreisen.

In diesem Jahr wird es nun darum gehen, die Entlassung beider Siedlungen aus dem Inventar der Denkmalpflege – wie vom Stadtrat in Aussicht gestellt – zu erwirken und den notwendigen Gestaltungsplan vorzubereiten. Überdies werden beide Genossenschaften ihren diesjährigen Generalversammlungen die Kreditanträge für ihre Projekte unterbreiten, auch wenn der Baubeginn angesichts der diversen noch zu überwindenden rechtlichen und politischen Hürden erst in einigen Jahren erfolgen wird.



6

Neubau Dietikon-Limmatfeld

Nachdem das Vorprojekt von „Schneewittchen“ an einer Sitzung dem Vorstand präsentiert und von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen worden war, wird jetzt im Rahmen des Bauprojekts die Planung weiter vertieft und detailliert. Bis im Sommer müssen zudem Fragen zur Ausstattung, Materialisierung, Umgebung etc. bearbeitet werden, damit anschliessend das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden kann.

Weiter wurde die Projektierung der neuen Strassen und Werkleitungen im Bereich der BEP-Baufelder gestartet. Dabei muss unter anderem die geplante Verlegung der Brücke des EKZ, welche auf die Kraftwerkinsel führt, berücksichtigt werden. Etwas Sorgen bereitet momentan die Verlegung der Abwasserkanäle, die unser Grundstück tangieren, da aufgrund eines personellen Wechsels bei der Limeco die Angelegenheit ins Stocken geraten ist. Schliesslich laufen zurzeit die Vorbereitungen für eine Abparzellierung des Grundstücksteils, den die NEST in ihr Eigentum übernehmen wird.

Gesamterneuerung Industrie 2

Die Vergabe einer ersten Tranche von Bauarbeiten konnte noch im alten Jahr durchgeführt werden. Dabei lagen die Preise erfreulicherweise unter denjenigen des Kostenvoranschlags, so dass die Erneuerung in finanzieller Hinsicht gut gestartet ist. Im Februar zogen die letzten Bewohnenden der Kolonie aus; danach wurden zuerst Bauteile und Geräte, die noch brauchbar sind und als Ersatz in anderen Kolonien dienen können, ausgebaut und auf Lager gelegt. Vor

dem eigentlichen Baubeginn im April galt es dann, schadstoffbelastete Materialien systematisch zu entfernen.

Der Rekurs des Nachbarn gegen die geplante Pergola-Konstruktion im Hof wurde auch vom Verwaltungsgericht klar abgelehnt. Der Nachbar verzichtete in der Folge auf einen Weiterzug der Beschwerde ans Bundesgericht. Nachdem dieser Rechtsstreit nun auch entschieden ist, steht dem Bauvorhaben nichts mehr im Wege.

Neubau Waid

Der Rückbau der alten Personalhäuser des Waid-Spitals an der Tièchestrasse konnte Anfang Jahr weitgehend abgeschlossen werden. Gleichzeitig begannen auch der Aushub und die Arbeiten für die Hang- bzw. Baugrubensicherung, welche noch bis etwa Mai/Juni andauern werden.

Während mit den Planern noch verschiedene Details bereinigt wurden, führten die Verhandlungen der BEP mit der Totalunternehmerin HRS schliesslich zum Abschluss des Werkvertrags. Für die gesamten Bauleistungen konnte ein Pauschalbetrag vereinbart werden, zahlbar in einzelnen Tranchen nach Massgabe des Baufortschritts.

Eine vom Vorstand ins Leben gerufene Delegation für Kunst am Bau befasste sich mit der Umsetzung der im Baurechtsvertrag festgeschriebenen Bedingung, dass ein bestimmter Betrag für eine künstlerische Intervention am Neubau einzusetzen ist. Die Delegation erarbeitete zwei Vorgehensvorschläge, die darauf ausgelegt sind, auch die zukünftigen Bewohnenden in den Prozess einzubeziehen. Der Vorstand begrüsst die angedachten Konzepte ausdrücklich. Sie sollen nun zunächst mit der Fachstelle „Kunst und Bau“ der Stadt Zürich diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft werden.

Neubau Dietikon-Hofächer

Ende März wurde die erste Staffel der neuen Wohnungen ihren Mietern übergeben. Vorausgegangen war ein äusserst intensiver Endspurt im Ausbau; bis kurz vor Bezug war nicht ganz klar, ob der vereinbarte Einzugstermin auch gehalten werden konnte.

Ursache hierfür waren Qualitätsprobleme bei der Ausführung und eine unglücklich agierende örtliche Bauleitung, welche denn auch noch im alten Jahr durch ein neues Team ausgewechselt werden musste. Dank des grossen Einsatzes der neuen Bauleitung, des Architekturbüros und der Involvierten der BEP-Geschäftsstelle konnte der Bezug der ersten Wohnungen wie geplant erfolgen, auch wenn die neuen Bewohnenden von letzten Finisharbeiten in ihrem neuen Zuhause nicht verschont blieben und die Arbeiten rundherum mit hoher Intensität weitergingen.

Auch wenn der Weg zum Ziel nicht einfach und mit zusätzlichem Effort verbunden war, lässt sich bereits heute sagen, dass die neue Kolonie im Resultat in gestalterischer und funktionaler Hinsicht von herausragender Qualität sein wird. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler werden sich anlässlich eines Tages der offenen Tür am 30. Mai, kurz vor Bezug der letzten Etappe, selbst davon überzeugen können, wieviel Sorgfalt und Herzblut die Architektinnen in ihr Werk gesteckt haben. Eine separate Einladung mit weiteren Angaben zu dieser Veranstaltung erfolgt rechtzeitig.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Sozialkommission

Mehr Gemeinschaft, mehr Leben

7

Neuorganisation Koloniekommis- sionen und Sozialkommission

Die Sozialkommission und die Koloniekommis-sionen waren bis anhin zuständig für Ver-anstaltungen und Projekte, nachbarschaftliche Aktivitäten und vieles mehr. Die Sozialkommis-sion verfolgte mehr strategische Aufgaben und die Koloniekommis-sionen haben traditionelle Anlässe und Aktivitäten organisiert. Damit die-se Aktivitäten bestmöglich koordiniert werden können, entschied der Vorstand Ende 2013, ein Projekt zu starten, um die Organisation zu vereinfachen und gemeinsame Ziele zu verfolgen.

Dazu trafen sich Vertreterinnen und Vertreter der Sozialkommission, der Koloniekommis-sionen, der Geschäftsstelle und des Vorstandes mehrmals zu Workshops.

Unten abgedruckt finden sie die in diesen Treffen gemeinsam formulierte Vision. Darin enthalten sind die Grundgedanken, wie wir zukünftig in der BEP das genossenschaftliche Zusammenwohnen gestalten möchten.

Ziel im Jahr 2015 wird es sein, die Strukturen für ein neues Gremium (Kommission) zu bestim-men und zu festigen, damit wir im Januar 2016 mit der gemeinsamen Arbeit beginnen können. Bereits vorhandene Angebote werden weiter-geführt, es besteht aber auch die Möglichkeit, neue Ideen einzubringen und umzusetzen. Die Projektgruppe ist davon überzeugt, dass diese Neuorganisation zu einem besseren Verständ-nis der sozialen Angebote führen wird.

Es ist uns wichtig, dass alle Genossenschafterinnen und Genossenschaffer die Vision kennen. Wir bieten Ihnen deshalb die Gelegenheit, an den vier Kolonieversammlungen darüber zu diskutieren und uns Ihre Meinung zu sagen.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie zahlreich an den Versammlungen teilnehmen werden, um

an der Neuausrichtung der sozialen Angebote mitzuentcheiden.

Claudia Vontobel
Fachvorstehende Soziales

Vision Soziales & Kultur 2025

Basis

- Die BEP beruht auf gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Die BEP ist nach demokratischen Grundsätzen organisiert.

Vision

- Alle BewohnerInnen sind willkommen und fühlen sich in der BEP zu Hause.
- Sie engagieren sich gerne für die Nachbarschaft und die genossenschaftlichen Ziele der BEP und nehmen ihre Rechte und Verantwortungen als GenossenschafferInnen aktiv wahr.
- Das Zusammenleben ist geprägt von Neugier, Wertschätzung, gegenseitiger Akzeptanz und offener Kommunikation.
- Der Bereich Soziales & Kultur fördert die Beteiligung der GenossenschafferInnen und unterstützt deren Anliegen und Initiativen. Dazu werden bedarfsgerechte permanente und temporäre Gefässe sowie Ressourcen zur Verfügung gestellt.

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Erweiterung Geschäftsstelle

Nach einer 4-monatigen Bauzeit konnte Mitte April das ehemalige Gewerbelokal an der Imfeldstrasse 89 den vier Mitarbeitenden der Fachbereiche Bau und Soziales & Kultur übergeben werden. Nebst den zeitgemässen Arbeitsplätzen sind auch zwei Besprechungsräume vorhanden. Im Untergeschoss befindet genügend Platz für das Planarchiv und die Baumuster. Im Frühsommer zeigen wir unsere Dépendance den Interessierten im Rahmen eines Tags der offenen Tür. Nähere Angaben dazu werden noch folgen.



Die neuen Büroräumlichkeiten der Fachbereiche Bau und Soziales & Kultur

Administrative Bewirtschaftung

Vermietungsreglement: das Wichtigste in Kürze

Eingangs dieser Ausgabe erläutert die Präsidentin – Monika Voser – die Gründe, welche zur Aktualisierung der Reglemente geführt haben. In diesem Abschnitt informieren wir Sie über die wichtigsten Änderungen im Vermietungsreglement. Da in den übrigen Reglementen nur geringfügige Anpassungen vorgenommen wurden, verzichten wir an dieser Stelle, diese aufzuführen.

3.1 Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

Diese wurden entsprechend den aktuellen Statuten angepasst.

3.2.3 Unterbelegung / 3.2.4 Überbelegung

Auch dann, wenn innert kurzer Zeit 2 Ersatzwohnungen angeboten wurden, kann die Kündigung frühestens 2 Jahre nach Eintritt der Unter- respektive Überbelegung erfolgen.

3.2.5 Mindestanwesenheitsdauer

Diese Bestimmung ist neu. Die Wohnung muss mindestens während 8 Monaten pro Jahr von der Mietpartei bewohnt werden.

3.2.6 Heimarbeit

Auch diese Bestimmung ist neu. Die Wohnung darf für Heimarbeit genutzt werden, solange die Bewohnerschaft im Haus nicht gestört wird.

4.2 Untermiete und Aufnahme von Mitbewohnenden

Die beiden Begriffe wurden neu definiert und voneinander abgegrenzt.

BEP-Gästewohnungen

Reservation: Valentina Yalçin
Tel. 079 904 74 43, Mail: gaestewohnungen.bep@gmail.com



Gästewohnungen

Vor gut 3 Jahren sind die beiden Gästewohnungen, welche sich in der Kolonie Letten 2 befinden, fertiggestellt worden.

Die Nachfrage ist erfreulich gross, die Anzahl der Logiernächte pro Wohnung hat von 2013 auf 2014 von 128 auf 215 zugenommen. Die Auslastung beträgt somit 59%.

Erwarten Sie Verwandte oder Gäste und haben zu wenig Platz in der Wohnung? Valentina Yalçin, 079 904 74 43, gaestewohnungen.bep@gmail.com, nimmt Ihre Reservation gerne entgegen.

An den diesjährigen Kolonieversammlungen werden wir nochmals auf diese Änderungen eingehen, sie haben dann die Gelegenheit Fragen zu stellen.

Jugendwohnnetz: erfolgreiche Zusammenarbeit

Anfangs Jahr hat uns das Jugendwohnnetz die 83 Wohnungen der Kolonie Industrie 2 zurückgegeben, da diesen Frühling mit den Bauarbeiten begonnen wird. Grund genug, um auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit zurückzuschauen. Im Frühling 2004 vermieteten wir dem JuWo die erste Wohnung in der Kolonie Industrie 1. Dannzumal planten wir, die Kolonie im unbewohnten Zustand zu erneuern. Den Genossenschaftsmitgliedern halfen wir, im Vorfeld eine Ersatzwohnung zu finden. Für die Zwischennutzung fanden wir mit dem JuWo einen guten Partner. In den vergangenen 11 Jahren haben wir dem JuWo rund 450 Woh-

nungen vermietet, welche dieses wiederum den Studierenden und Lernenden untervermietet hat. Mit der Zusammenarbeit sind wir äusserst zufrieden. Zurzeit bestehen Pläne, in der neuen Kolonie Limmatfeld zwei Grosswohnungen dem Jugendwohnnetz langfristig zu vermieten.

Kolonie Waid: Vermietungsbeginn später, Webcam

Aufgrund der begonnenen Bauarbeiten und der Bautafel melden sich vermehrt Mietinteressierte. Mit der Vermietung beginnen wir im Frühling 2016, mit dem Bezug ist frühestens anfangs 2017 zu rechnen. Die Genossenschaftsmitglieder werden wir via BEP-Nachrichten auf dem Laufenden halten. Auf unserer Website können Sie sich ebenfalls erkundigen. Dort finden Sie auch den Link zu den beiden Webcams, um den Baufortschritt zu verfolgen.

Technische Bewirtschaftung

Willkommen Roberto Vale



Diesen Frühling wird die erste der neuen Kolonien der Bewirtschaftung übergeben. Dies ist der Grund, weshalb das Team der Technischen Bewirtschaftung um einen Mitarbeiter erweitert worden ist. Wir heissen Roberto Vale bei uns willkommen, seit Anfang Jahr ist er

für die BEP tätig. Er ist 30-jährig und wohnt in der Stadt Zürich. Seine berufliche Laufbahn startete er mit einer Berufslehre als Sanitär-monteur, welche er mit einer Zusatzlehre als Heizungsmonteur ergänzte. Später erwarb er den eidgenössischen Fähigkeitsausweis als Hauswart. Nach einigen Berufsjahren als Monteur nahm er eine Stelle in einem renommierten Hotel als Technischer Hauswart an, dort war er während 9 Jahren verantwortlich für sämtliche Reparatur- und Unterhaltsarbeiten. Nach der Arbeit kann man ihn auf dem Rennrad oder beim Salsa-Tanzen antreffen. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Kinderspielplätze: Sicherheit

Letzten Herbst liessen wir durch einen Experten sämtliche unserer Kinderspielplätze auf die Einhaltung der heutigen Sicherheitsbestimmungen überprüfen. In einem Bericht sind die Mängel sowie die Massnahmen zur Behebung aufgeführt. Weil die Anforderungen an die Sicherheit

in den letzten Jahren stark gestiegen sind, weisen viele unserer Spielgeräte Mängel auf. Dazu zählen die bekannten Rösslischaukeln oder die Klettergerüste aus den 60er Jahren. Die meisten dieser Geräte haben wir bereits entfernen lassen. Für einen Ersatz werden wir im Laufe dieses Jahres sorgen. Über grössere Anpassungen wird sich die Sozialkommission Gedanken machen, sie zeichnet verantwortlich für die Gestaltung und die Nutzung der Aussenräume.

Fahrzeuersatz

Vor vier Jahren beschafften wir das erste Fahrzeug, welches als Primärenergie Biogas benutzt. Im Zuge der Flottenerneuerung haben wir in einem ersten Schritt den 13-jährigen Werkstatt-Bus durch einen Fiat Doblo ersetzt, auch dieser wird hauptsächlich mit Biogas angetrieben. Somit haben wir einen weiteren kleinen Beitrag zur Reduktion der CO2-Emissi-



onen geleistet. Energie 360° (ehemals Gaswerk Zürich) fördert den Kauf von gasbetriebenen Fahrzeugen, so konnten wir von einem Förderbeitrag profitieren. Beide Fahrzeuge sind weiss und sowohl mit dem BEP-Logo als auch mit dem grünen Biogas-Logo versehen.

Wechsel Gartenwartung

In den letzten Monaten haben zwei Wechsel in der Gartenwartung stattgefunden:

Stüssi

Alt: Maria Carmen Barciela

Neu: Marc Gammal

Industrie 4

Alt: Jordan Veljanoski

Neu: Angelo Ciciliano

Den ehemaligen sowie den neuen nebenamtlichen Mitarbeitenden danken wir für ihr Engagement. Mit Freude stellen wir fest, dass sich Genossenschaftsmitglieder für diese Aufgabe zu Verfügung stellen.

Finanzen

Abschied von Felix Thommen



Vor bald 25 Jahren trat Felix Thommen als Chefbuchhalter bei der BEP ein schwieriges Erbe an, denn sein Vorgänger musste aufgrund von Unregelmässigkeiten den Posten räumen. Zu Beginn musste er die Finanzen ins Lot bringen und das Vertrauen gegenüber

dem Vorstand wiederherstellen. Später reorganisierte er die Strukturen und Abläufe in seinem Bereich. Dank seinem Verhandlungsgeschick und der Beharrlichkeit gegenüber den Behörden und Geschäftspartnern erreichte er viele Vorteile für die BEP. Nach der Reorganisation der Geschäftsstelle übernahm Felix Thommen als Leiter Finanzen den entsprechenden Fachbereich. Hervorgerufen durch die Expansionsstrategie kamen neue Aufgaben dazu wie die Erstellung eines Finanzplans oder die Erarbeitung eines Rahmenkreditvertrags. Nun ist die BEP-Ära vorbei und Felix Thommen hat sich bereits für ein neues Projekt vorbereitet. Wir danken ihm im Namen des Vorstands und der Geschäftsleitung für die lange und erfolgreiche Zusammenarbeit. Für die Zukunft wünschen wir ihm nur das Beste.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Soziales und Kultur



BEP-Atelier – die neue Agenda

Die neue Agenda für den Zeitraum Mai–August 2015 finden Sie als Beilage.

Es lohnt sich, die für Sie spannenden Angebote zu markieren und in Ihre Agenda einzutragen. Neben den bereits bekannten und beliebten Angeboten sind auch wieder neue oder spezielle Anlässe ausgeschrieben. Hier einige Hinweise:

- Im Rahmen der „Reisegeschichten“ sind die Städte **Havanna** und **Genua und Marseille** ein Thema.
- Die **Gartengruppe** Letten-Wasserwerk öffnet ihre Anlässe für alle Interessierten.
- Im Sommer finden drei **Flohmarkttag**e statt.
- Nach Vereinbarung kann spontan eine **Flickstube** im Atelier organisiert werden.
- Das aktuelle Geschehen in der **Ukraine** wird ebenfalls an einem Abend beleuchtet.
- Während den **Sommerferien** vom 11. bis 16. August ist das BEP-Atelier geschlossen. Eine Ausnahme sind zwei Anlässe: am 31.7. **Gesellschaftsspiele** für Erwachsene und am 11.8. **Kafi Franz**.
- Nach wie vor sind die Samstagnachmittage für **Kindergeburtstagsfeiern** reserviert.



Agendatreff / Betriebsgruppentreff

Dienstag 30.6., 19–21 Uhr

Es werden die Daten für September bis Dezember 2015 verteilt, Fragen rund um den Atelierbetrieb besprochen und neue Ideen diskutiert. Alle, die im Atelier etwas anbieten oder die Räumlichkeiten nutzen möchten, sind herzlich eingeladen.

Spontane Anlässe im BEP-Atelier sind möglich

Bitte beachten Sie den Aushang an der Ate-liertüre und/oder einen Eintrag unter www.facebook.com/bepatelier





Dritter Geburtstag des BEP-Ateliers

BEP-Atelier ein festes Angebot der BEP

Nach drei Jahren Projektphase ist das BEP-Atelier nun den Kinderschuhen entwachsen. Anhand eines Auswertungsberichtes wurde Ende 2014 nochmals Rückschau gehalten und aufgezeigt, dass der Treffpunkt im Jahr 2014 von rund 1600 BesucherInnen genutzt wurde und 260 Angebote zur Verfügung standen. Die Koordinatorin Vera Zai wird sich nun mit der zukünftigen Ausrichtung des Treffpunktes beschäftigen. Eine vermehrte Auslastung der Räume ist gewünscht und alternative Nutzungen werden diskutiert.

Anfangs Februar feierte eine anschauliche Schar Erwachsener und Kinder den 3. Geburtstag des BEP-Ateliers. Claudia Vontobel, Fachvorstand Soziales und Kultur, begrüßte die Anwesenden zum Sonntagsbrunch. Sie würdigte das Engagement der NutzerInnen und hoffte, dass die Räume auch in Zukunft so rege genutzt werden. Das Brunchbuffet und die wunderbaren Klänge der Schweizerörgel luden zum Verweilen ein. Ein rundum gelungener Anlass.

Es ist Zeit zu gehen ...

Unter dem Stichwort „unterwegs“ stellte ich mich im April 2007 in den BEP-Nachrichten zum ersten Mal vor. Heute blicke ich auf acht bewegte Jahre zurück. Ich lernte die BEP und ihre Bewohnerinnen und Bewohner kennen. Mit vielen von ihnen durfte ich – mal kürzer, mal länger – zusammenarbeiten.

2007 war ein Jubiläumsjahr für die Zürcher Genossenschaften. Auf der Lettenwiese feierten die benachbarten Genossenschaften ausgiebig „100 Jahre mehr als wohnen“. Im Jahr 2008 gab es für mich in der Kolonie Bändli viel zu tun. 2009 begannen, neben den vielen Beratungen und andern Projekten, die Vorarbeiten für das 100-Jahr-Jubiläum der BEP. Im Organisationskomitee arbeitete ich mit Urs Baumann und Kurt Altenburger zusammen. Es galt, soziale Projekte zu lancieren, ein Jubiläumsbuch zu produzieren und das Jubiläumsfest zu organisieren. Mit der Herausgabe eines Fotomagazins ging das Jubiläumsjahr im Dezember 2010 zu Ende.

2011 ging die Sozialkommission den Fragen nach, was Kultur bei der BEP bedeute und wie die Bewohnenden für die Mitarbeit gewonnen werden können. Zusammen mit Toni Wellinger entwickelte ich das Konzept fürs BEP-Atelier. Im gleichen Jahr wurde der Hof der Kolonie Industrie 3 neu gestaltet. Barbara Emmenegger, selber Bewohnerin und Freiwillige, arbeitete in einem partizipativem Verfahren mit Kindern und Erwachsenen das neue Konzept aus. Das BEP-Atelier öffnete im Februar 2012 an der Rousseustrasse 28 seine Tore und das erste Veranstaltungsprogramm, die Agenda, wurde BEP-weit verteilt. *Urban gardening* wurde ein Thema und die Sozialkommission suchte nach Möglichkeiten, bei der BEP ein Gartenprojekt zu realisieren. Ein Ort wurde gefunden, inte-

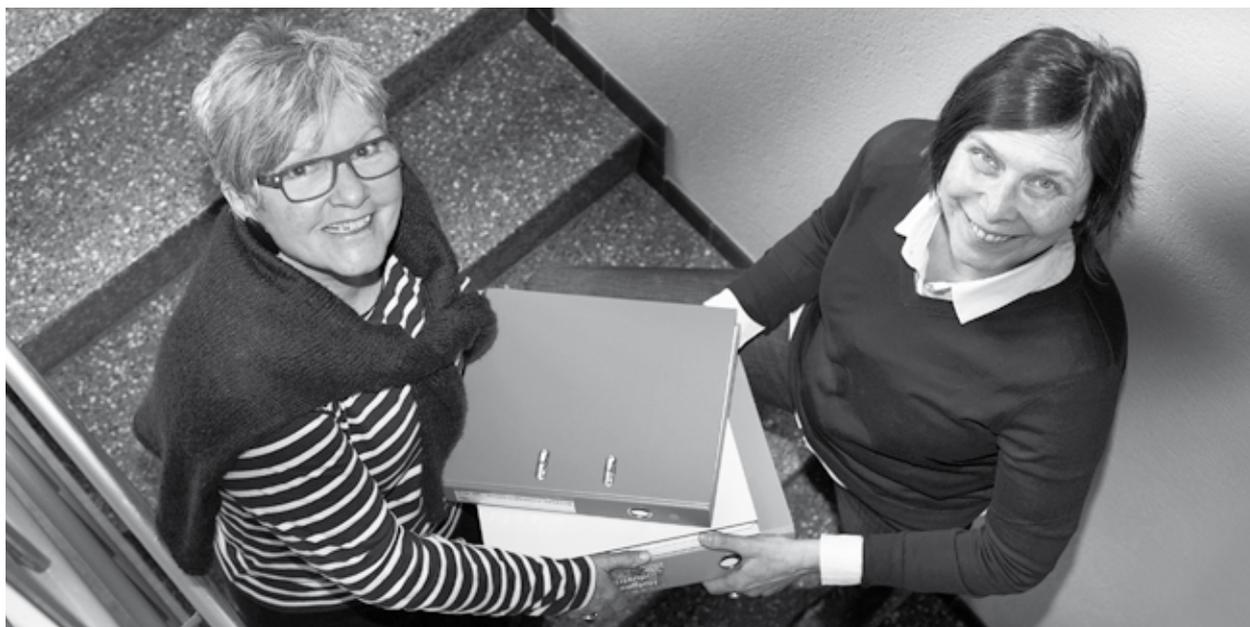
ressierte Gärtnerinnen und Gärtner liessen nicht lange auf sich warten und ein dreiköpfiges Team übernahm die Leitung. Heute sieht man häufig Familien zwischen Hochhaus und Bahnhof Wipkingen beim Pflanzen, Ernten und Austausch. 2013 begann sich der Fachbereich Soziales und Kultur personell zu entwickeln: Lisbeth Weibel, selber Initiantin des Bauprojekts Hofächer, wurde als Projektleiterin Wohnassistentin angestellt. 2014 folgte Hanne Leu, die mich in der komplexer werdenden Konflikt- und Beratungsarbeit unterstützte, und Vera Zai, welche die Koordination des BEP-Ateliers übernahm.

Franziska Piderman übergab nach 14 Jahren Vorstandsarbeit ihren Fachbereich Soziales und die Leitung der Sozialkommission an Claudia Vontobel. An dieser Stelle möchte ich mich bei der engagierten Sozialkommission bedanken. Für inhaltliche Fragen war sie für mich die erste Anlaufstelle. Während meiner krankheitsbedingten Abwesenheit übernahmen einzelne Mitglieder auch Vertretungsfunktionen.

Nun ist die Zeit gekommen für die Übergabe. Per Ende April 2015 werde ich pensioniert. Ich übergebe die Fachstelle Soziales und Kultur an Marianne Huwyler. Für mich folgt eine neue Lebensphase, die es zu gestalten gilt. Es ist Frühling und als erstes werde ich zu Hause meinen Garten umgestalten, meine private Pendenzenliste abarbeiten, eine Reise tun und einfach mal den Sommer zusammen mit Familie, Freunden und Nachbarn geniessen.

Zum Schluss möchte ich Ihnen Danke sagen für all die wertvollen Begegnungen, die guten Kontakte und die konstruktive Zusammenarbeit. Auf ein Wiedersehen im BEP-Atelier!

Silvia Egli



... und gut anzukommen

Seit dem 2. Februar arbeite ich auf der BEP-Geschäftsstelle, wo ich ab dem 15. April 2015 die Nachfolge von Silvia Egli, der langjährigen Leiterin des Fachbereichs Soziales & Kultur übernehmen werde. Während etwas mehr als zwei Monaten wurde ich von Silvia Egli mit grosser Sorgfalt und Umsicht in die vielfältigen Arbeitsbereiche eingeführt. Ich freue mich sehr auf die neue Herausforderung, die vielen interessanten Fragestellungen rund um das genossenschaftliche Wohnen sowie die Zusammenarbeit mit den ArbeitskollegInnen und engagierten BewohnerInnen.

In den vergangenen Jahren leitete ich als Gemeinwesenarbeiterin/Sozialarbeiterin den Fachbereich Familien, Integration und Freiwilligenarbeit in der Gemeindeverwaltung Wallisellen. Zu meinen Aufgaben gehörten im Wesentlichen der Aufbau und die Konsolidierung von familienfördernden Angeboten sowie die Bereitstellung von Dienstleistungen im Bereich der Integration und der Freiwilligenarbeit. Die Themenpalette war breit – dazu gehörten Bildungsangebote für Eltern und Kinder, Deutsch- und Alphabetisierungskurse, die einfach zu-

gängliche Anlaufstelle für Fragen und Anliegen rund um den Familien- und Erziehungsalltag bis hin zur webbasierten Jobplattform für Freiwillige und Ehrenamtliche.

Zu mir gehören mein Partner und vier Kinder. Drei davon sind erwachsen und leben in unterschiedlichen Wohnformen in Zürich. Ebenfalls sehr bereichernd sind meine Freunde, das Reden, die Reisen im Kopf und anderswohin, das Laufen, die Bücher und die Kultur.

Die Familienzeit haben wir in der selbstverwalteten Genossenschaft Rothuswies in Männedorf verbracht. Ein wunderbarer Ort, mit Kindern ein Stück Lebenszeit zu verbringen.

Nun wird es Zeit für etwas Neues. Zu dritt ziehen wir am 1. April in die neu gebaute Genossenschaft mehr als Wohnen nach Zürich-Nord. Wir freuen uns, am Aufbau und der Entwicklung des neuen und lebendigen Quartierteils mitzuwirken und die verschiedenen Erfahrungen und Erkenntnisse auch in meine Arbeit im Fachbereich Soziales & Kultur einfließen zu lassen.

Marianne Huwyler
Leiterin Soziales und Kultur

BEP- Gartenprojekt

Letten-Wasserwerk



Gartengruppe Letten- Wasserwerk

Mögen Sie frischgepflückte Brombeeren und Salat direkt aus dem Garten? Personen aus den Kolonien Letten und Wasserwerk, die gerne gärtnern, sind in der Gartengruppe Letten-Wasserwerk herzlich willkommen. Wir gärtnern gemeinsam und pflegen das Stück Land ober- und unterhalb des Chalets am Lettenfussweg. Jede Person hat auch die Möglichkeit, selber ein kleines Beet (ca. 8m²) oder ein Hochbeet zu bepflanzen. Wir freuen uns über neue Mitgärtnerinnen und Mitgärtner und über jeden Besuch im Garten.

Kontakt und Fragen: Barbara Lehmann (barbara.lehmann@vtxmail.ch) oder Christine Wüest (cwueest@gmail.com).



Koloniekommissionen

Neu in der Koko Effretikon

Seit dem 1. März sind wir, Daniel und Andrea Mannale, Teil der Koloniekommission in Effretikon. Wir sind verheiratet, wohnen seit Sommer 2010 im Vogelbuck und freuen uns, die neue Aufgabe zu übernehmen.

Ich, Daniel, bin in Panama (Mittelamerika) aufgewachsen, als Sohn von Schweizer Missionaren. Mit 20 kam ich in die Schweiz, um Elektrotechnik zu studieren. Nach meinem Studium arbeitete ich dann einige Jahre in der Softwareentwicklung in einer Elektronikfirma. Meine Leidenschaft galt aber schon seit vielen Jahren der Jugendarbeit. Daher entschied ich mich 2010, mein Hobby zum Beruf zu machen, und nahm eine Teilzeitstelle bei der FEG Illnau-Effretikon als Jugendarbeiter an. Parallel dazu studierte ich Theologie beim IGW in Zürich. Nach dem Abschluss des Bachelors studiere ich nun nebenberuflich Entwicklungshilfe. In der Freizeit bastele ich gerne an meiner selbstgebauten Drohne und teste diese gelegentlich hinter dem Wohnblock aus.

Ich, Andrea, komme ursprünglich aus Dorf im Zürcher Weinland. Ich habe eine Lehre als Drogistin abgeschlossen und danach Soziale Arbeit studiert. Aktuell arbeite ich in Thalwil in einem Kinderheim als Sozialpädagogin. Mir gefällt der Beruf, meist ist diese Arbeit mit Kindern und Jugendlichen aber auch sehr kräftezehrend. Über viele Jahre ging ich ins Geräteturnen, eine Leidenschaft welche ich mit meiner Familie teile. Im Jahr 2011 wurden wir mit unserem Team aus Neftenbach sogar Schweizermeister. Durch meine unregelmässigen Arbeitszeiten und mein ehrenamtliches Engagement in der FEG ist es mir im Moment leider nicht mehr möglich, im Turnverein mitzumachen.

Wir sind gespannt auf die Aufgabe, welche wir nun in unserem Wohnblock übernehmen dürfen. Das Hissen der Fahne, wenn jemand Geburtstag hat, haben wir bereits einige Male eingeübt. Abgesehen davon sind wir noch dran zu überlegen, wie wir unsere Funktion wahrnehmen sollen, um mit unserem Engagement zu einem guten Zusammenleben im Vogelbuck beitragen zu können.

Daniel und Andrea Mannale



Bildnachweis

- Franco Bottini ©2015, S. 5, 14–18
- Suzanne Hertig, S. 10–12



Tag der Nachbarn, Freitag, 29. Mai 2015

Wie bald jedes Jahr machen wir auf den Tag der Nachbarn aufmerksam. Gute Nachbarschaft erleichtert den Alltag. Warum nicht die Nachbarn zu einem *Kafi* oder einem unkomplizierten Fest einladen. Alle bringen etwas mit und schon entsteht ein buntes Buffet mit leckeren Speisen. Ein lockeres Beisammensein fördert die Kontakte im Haus und/oder in der Kolonie.

Tische und Bänke für solche Aktivitäten stehen bald in den meisten Kolonien zur Verfügung.

Wenn Sie es wünschen liefern wir von der BEP-Geschäftsstelle Mineralwasser und Orangensaft. Marianne Huwyler, Leiterin Soziales und Kultur, freut sich auf Ihr Mail oder Ihren Anruf bis spätestens Mittwoch 6. Mai 2015. Telefon: 044 368 66 19; Mail: marianne.huwyler@bep-zuerich.ch.

BEP-Atelier Rousseastrasse 28

- **Agenda Mai–August 2015**
Das Programm des BEP-Ateliers für die Monate Mai bis August wird zusammen mit diesen BEP-Nachrichten verteilt und ist auch im Internet unter www.bep-zuerich.ch abrufbar.

Impressum

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich
Tel. 044 368 66 11 Fax 044 368 66 10
Homepage www.bep-zuerich.ch
E-Mail info@bep-zuerich.ch
Erscheint 3x jährlich im April, August und Dezember

Gestaltung und Lektorat:
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Agenda 2015

Offizielles

- **Kolonieversammlungen**
Di 26.05.15 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt,
Wallisellen, Effretikon
Do 28.05.15 Letten-Wasserwerk
Di 02.06.15 Bändli, Urdorf
Do 04.06.15 Industrie, Seebahn
- **Generalversammlung**
Freitag, 12. Juni 2015
Kirchgemeindehaus Wipkingen

Geselliges

- **Tag der Nachbarn**
Freitag, 29. Mai 2015
- **Genossenschaftsfest**
Samstag, 4. Juli 2015
- **Kindernachmittag Wipkingen**
Mittwoch, 16. September 2015
- **SeniorInnennachmittag**
Donnerstag, 1. Oktober 2015
- **Genossenschaftsfest Industrie**
Freitag, 30. Oktober 2015
- **Kindernachmittag (Zirkus)**
Mittwoch, 25. November 2015
- **Chlausfeier Bändli**
Mittwoch, 9. Dezember 2015

Detaillierte Einladungen folgen kolonieweise.
Alle sind herzlich zur Teilnahme eingeladen!