Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2013

BEP 2013

Illustrationen

- Die Bilder in diesem Geschäftsbericht lassen in chronologischer Reihenfolge verschiedene Anlässe der BEP aus dem Jahr 2013 nochmals aufleben. Sie liefern damit ein eigenes Motiv, welches keinen direkten Bezug zum Fliesstext auf den jeweiligen Seiten hat.
  . Franco Bottini, Zürich, ©2013, Seiten 2–7, 11–15, 28–41
  . Jaqueline Gallardo, Zürich, Seiten 8–10
  . Josef Bischof, Effretikon, Seiten 18–19
  . Suzanne Hertig, Seiten 20–23
  . Fritz Abt, Zürich, Seiten 24–27

Titelbild

- Nach 40 Jahren baut die BEP wieder: Spatenstich in Dietikon für die Kolonie Hofächer vom 31.10.2013. Foto ©2013 Franco Bottini, Zürich.

Geschäftsstelle

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
09.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19
E-Mail silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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

Einladung zur 104. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden

2 Protokoll der 103. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2013

3 Geschäftsbericht 2013

4 Jahresrechnung
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes

5 Wahlen
5.1 Präsidium
5.2 Vorstand
5.3 Revisionsstelle

6 Varia

Organisation

Freitag, 20. Juni 2014

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

Türöffnung 17.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:

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

2

BEP-Atelier
Rousseaustr. 28, 8037 Zürich
Tel. 079 609 48 88 (bedient:
Di, Do, Fr 11.30–12.00 Uhr)
bep-atelier@bep-zuerich.ch

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales 4
Fachgebiet Finanzen 16
Fachgebiet Bau 17
Fachgebiet Soziales 30
Koloniekommissionen..... 32
Geschäftsstelle..... 34
Jahresrechnung..... 43
Liegenschaftenverzeichnis 51
Mieterschaft nach Arbeitgeber 57
Genossenschaftsgremien..... 58

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die BEP gehört zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern, die in der Stadt Zürich rund 51‘500 Wohnungen besitzen. Der Grossteil der „gemeinnützigen“ Wohnungen, nämlich rund 38‘000, gehört den Baugenossenschaften. Den Rest teilen sich die Stadt Zürich sowie Stiftungen.

Dass der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich gut positioniert ist, geht auf Selbsthilfe und auf vorausschauende Unterstützung zurück. Es ist ein Verdienst unzähliger Pioniere, die viel freiwillige Arbeit geleistet haben, und ihrer Nachfolgerinnen und Nachfolger. Heute ernten wir die Früchte ihrer Leistungen. Damit auch kommende Generationen davon profitieren können, braucht es weiterhin beides. Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist.

In der aktuellen politischen Diskussion taucht immer wieder die Frage auf, ob in den Genossenschaften auch die „richtigen Leute“ wohnen. Damit hat sich ein „Futterneid“ gegenüber den nachhaltigen Vorteilen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften entwickelt. Von bürgerlichen Parteien wird zunehmend gefordert, dass den Genossenschaften mehr Vorschriften zu machen seien. Das ist eigenartig, sind doch Genossenschaften selbständige juristische Körperschaften, gegründet zur Selbsthilfe, aber mit gemeinnützigen Zielen.

In der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz“ ist der Begriff „gemeinnützig“ treffend umschrieben: „Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.“

Februar 2013
Erster Geburtstag des BEP-Ateliers
Seiten 2–7

Die grosse Lebensqualität Zürichs führte in den letzten Jahren dazu, dass immer mehr Menschen und Unternehmen in den Wirtschaftsraum Zürich gezogen sind. Weil sich Boden nicht vermehren lässt, übt zusätzliche Nachfrage nach Boden (und nach Wohnraum) Druck darauf aus – sehr zugunsten der gewinnorientierten GrundeigentümerInnen, die daraus Profit ziehen wollen. Aber alle Menschen brauchen Wohnraum. Niemand kann „nicht wohnen“. Die Stadt Zürich bleibt auch im aktuellen, nachfragebedingten Wachstum eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen. Die grosse Nachfrage schafft weiterhin Anreize für Wohnungsbau und damit für eine bauliche Verdichtung der Stadt und ein Wachstum der Bevölkerung. In den kommenden Jahren kann nicht von einer grundlegenden Entspannung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Für die Stärkung und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus braucht es politische Vorstösse und Massnahmen. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat somit einen festen Platz auf der politischen Agenda.

Im Kanton Zürich stehen zurzeit zwei Volksinitiativen zur Debatte, die eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedeuten würden. Die Volksinitiative „Für mehr bezahlbaren Wohnraum“, die von der SP Kanton Zürich lanciert wurde, wurde vom Kantonsparlament zwar abgelehnt, hingegen wurde der Gegenvorschlag mit dem Passus „Bei Auf- oder Einzonungen sollen Gemeinden einen Mindestanteil für preisgünstige Wohnungen reservieren können“ definitiv angenommen. Die zweite politisch breit abgestützte Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich will Kanton und Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um Genossenschaften bei der Baulandbeschaffung zu unterstützen und damit den Rückgang des preisgünstigen Wohnungsbaus zu stoppen. Diese Initiative wird im Frühjahr 2014 im Kantonsrat behandelt. Der Zürcher Regierungsrat lehnt die Initiative ab und postuliert einen stark eingeschränkten Gegenvorschlag.

Mit der deutlichen Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung sprach sich das Zürcher Stimmvolk klar für eine künftig

noch forciertere Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Stadt Zürich ihre Anstrengungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich verstärken. Dazu braucht es auch die Wohnbaugenossenschaften. Die BEP bietet gerne Hand dazu.

Auch der Bundesrat hat erkannt, dass es an preisgünstigen Wohnungsangeboten fehlt, und will künftig den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker fördern. Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in der Schweiz ist nicht nur eine Folge der Zuwanderung. Es wird auch immer mehr Wohnfläche und Boden verbraucht, was die Landpreise in die Höhe treibt. Der Bundesrat hat daher ein wohnungspolitisches Massnahmenpaket definiert und einen ersten weisen Entschluss gefasst, indem er die Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum per 1. Januar 2014 angepasst hat. Damit wird es den gemeinnützigen Bauträgern ermöglicht, zinsgünstige Darlehen nicht nur für Bauinvestitionen, sondern auch für den Erwerb von Bauland zu beanspruchen. Die Massnahme soll dazu beitragen, dass gemeinnützige Investoren ihre wichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt besser wahrnehmen können.

An der ordentlichen Generalversammlung der BEP vom 20. Juni 2014 werde ich nach sechzehnjähriger Vorstandstätigkeit – wovon 12 Jahre als Präsident – den Präsidentenstab in neue Hände übergeben. Es war für mich eine besondere Ehre, im BEP-Vorstand mitzuwirken und mitzugestalten.

Die BEP durfte im Jubiläumsjahr 2010 die Vergangenheit feiern. Wir durften stolz auf die Geschichte der Genossenschaft zurückblicken. Die BEP hat sich positiv entwickelt und ist für die Zukunft gerüstet. Es sind verschiedene Projekte im Entstehen und in der Umsetzung. Die Devise „Nicht nur zurückschauen, sondern auch in die Zukunft blicken“ hat sich ausbezahlt. Bereits vor dem Jubiläum haben wir die gebotene Chance für einen Blick in die Zukunft genutzt und die Entwicklung neuer Ziele und Strategien vorangetrieben. Mit der eingeschlagenen Wachstumsstrategie der BEP, die seit 2008 umgesetzt wird, wird das Ziel „2‘000 Wohnungen bis

2025“ anvisiert. Die BEP will damit für die nächsten Generationen attraktiv sein und bezahlbaren Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten.

Es freut mich, dass sich die BEP auf einem guten Kurs befindet. In diesem Sinn wünsche ich der BEP weiterhin alles Gute und nur das Beste für eine erfolgreiche Zukunft.

Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der ordentlichen Generalversammlung der BEP ein und freue mich, Sie am 20. Juni 2014 an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Kolonieversammlungen

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2013 wurden vier Kolonieversammlungen durchgeführt. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen legten ihren Tätigkeitsbericht vor und informierten über die geplanten Aktivitäten im laufenden Jahr. Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Gegebenheiten und informierte über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle. Präsident Kurt Altenburger ging im Vorfeld zur Generalversammlung auf die traktandierten Geschäfte ein und legte die diesbezügliche Haltung des BEP-Vorstandes dar. Dabei ging er speziell auf die beantragte Teilrevision der BEP-Statuten sowie auf das beantragte Neubauprojekt „Hofächer Dietikon“ ein. Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde rege benutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen damit eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP-Gemeinschaft.

März 2013
Vortrag von Markus Widmer im BEP-Atelier
Seiten 8–10

103. Ordentliche Generalversammlung

Die 103. ordentliche Generalversammlung fand am 7. Juni 2013 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik Zürich gab der Generalversammlung den traditionellen musikalischen Startschuss. Präsident Kurt Altenburger verdankte das musikalische Gastspiel und wünschte der Stadtjugendmusik viel Erfolg am Eidgenössischen Musikfest in Zug.

In seiner präsidialen Einleitung zur Generalversammlung hielt der Präsident fest, dass die BEP gut auf Kurs ist. Die BEP stellt sich den laufenden und künftigen Herausforderungen einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Denn die BEP will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und fairen Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten. Damit der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Stellenwert weiter erhöhen kann, braucht es weitere Anstrengungen. Die Wohnbaugenossenschaften dürfen in dieser Hinsicht nicht locker lassen. Es ist spürbar, dass die Wohnbaugenossenschaften diesen Ball aufgenommen haben und sich nicht scheuen, auch die politische Einflussnahme als Instrument für die Förderung und Stützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu nutzen.

Das Stadtzürcher Stimmvolk hat sich in den letzten Jahren mehrmals eindeutig für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Zürich ausgesprochen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wollen, dass die Stadt ihre erfolgreiche Kooperation mit jenen Bauträgern fortführt, die mit dem Wohnungsbau nicht möglichst viel Geld verdienen, sondern ein Grundbedürfnis befriedigen wollen. Die Stadt Zürich hat die Wohnungspolitik ausdrücklich als Gemeindeaufgabe verankert und bildet damit eine rechtssichere Grundlage für Baurechtsabgaben, Wohnbauaktionen und andere Aktivitäten für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Im Kanton Zürich hat unser Dachverband „Wohnbaugenossenschaften Zürich“ die kantonale und politisch breit abgestützte Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ lanciert. Die Initiative

soll Kanton und Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um Genossenschaften bei der Baulandbeschaffung zu unterstützen und damit den Rückgang des preisgünstigen Wohnungsbaus zu stoppen. Die Unterschriftensammlung hat ein deutliches Zeichen gesetzt: Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich ist vielen ein Bedürfnis. Der Präsident appelliert an die Anwesenden, der Initiative bei der Volksabstimmung zum Durchbruch zu verhelfen. Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Die Protokolle der 102. ordentlichen Generalversammlung sowie der ausserordentlichen Generalversammlung im Berichtsjahr wurden einstimmig genehmigt.

Vizepräsidentin Monika Voser nahm die Behandlung des Geschäftsberichts vor. Sie skizzierte die Aktivitäten im Ressort Präsidiales und erteilte in der Folge den übrigen Ressortverantwortlichen des Vorstandes sowie dem Geschäftsleiter das Wort, die über ihre Ressorts ausführten und einen Ausblick vornahmen. Damit wurde der Generalversammlung die Möglichkeit gegeben, einen anschaulichen Bezug zu den BEP-Gremien herzustellen.

Der Geschäftsbericht sowie die Jahresrechnung wurden jeweils einstimmig genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand ebenso einhellige Zustimmung. Die vom Vorstand beantragte Wiederwahl der Revisionsgesellschaft BDO als Revisionsstelle der BEP wurde gutgeheissen. Die GenossenschafterInnen erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung.

Wahl eines Vorstandsmitglieds und Nachfolgeplanung Vorstand

Präsident Kurt Altenburger zeigte sich erfreut darüber, dass der BEP-Vorstand die Wahl eines neuen Vorstandsmitglieds vorschlagen kann. In der Person von Annette Dalcher wurde eine Fachperson gefunden, die eine Erweiterung und Verstärkung der bestehenden Fachkompetenzen ermöglicht. Frau Dalcher hat an der Universität Zürich das Studium der Rechtswissenschaften absolviert. Mit ihren juristischen Kenntnissen in den Bereichen „Bau und Immobilienrecht / Vertragsrecht“ verfügt sie über eine willkommene Fachkompetenz. Annette Dalcher ist beruflich als Rechtsanwältin beim Rechtsdienst des Tiefbauamts der Stadt Zürich tätig. Die Generalversammlung wählte Annette Dalcher einstimmig als neues Vorstandsmitglied der BEP. Annette Dalcher nahm die Gelegenheit wahr, ein Statement für den gemeinnützigen Wohnungsbau abzugeben und erklärte dabei ihre Wahlannahme. Der Präsident gratulierte ihr zur ehrenvollen Wahl und übergab ihr einen bunten Blumenstrauss.

Der BEP-Vorstand hat im Rahmen der laufenden Nachfolgeplanung bereits auch mögliche personelle Veränderungen im Vorstand im Hinblick auf das Ende der laufenden dreijährigen Amtsperiode an der Generalversammlung 2014 besprochen. Der Vorstand hat dabei zur Kenntnis genommen, dass die Vorstandsmitglieder Franziska Piderman und Alois Steiner für die nächste Amtsperiode ab 2014 nicht mehr kandidieren. Präsident Kurt Altenburger teilte ebenso mit, dass er an der 104. Generalversammlung vom 20. Juni 2014 auf eine Wiederwahl verzichtet. Sein persönlicher Entschluss basiert auf dem Umstand, das Präsidialamt – dannzumal nach sechzehnjähriger Vorstandstätigkeit wovon vier Amtsperioden als BEP-Präsident – in neue Hände übergeben zu wollen. Er dankte den anwesenden Genossenschaftsmitgliedern für das bisher gewährte Vertrauen und für das Verständnis. Der Vorstand wird sich im Verlauf des Jahres mit der Evaluation von neuen Vorstandsmitgliedern und der Neubesetzung des Präsidiums befassen. Der Präsident zeigte sich überzeugt, dass die gewünschte Kontinuität im BEP-Vorstand gewahrt werden kann.

Neubauprojekt Hofächer Dietikon

Präsident Kurt Altenburger skizzierte die Entstehungsgeschichte des Neubauprojekts. Das Projekt „Hofächer“ stellt für die BEP-Geschichte einen weiteren Meilenstein dar. Damit wird der gemeinnützige Wohnungsbau weiter gestärkt. Die Gesellschaft Hofächer – das ist das Geschwisterpaar Hans und Lisbeth Weibel – hat letzten Herbst einen (Mit-)Investor für ihr Bauvorhaben gesucht, für das es bereits einen Projektwettbewerb hatte durchführen lassen. Neben seiner hohen architektonischen Qualität hat uns das Projekt auch aufgrund seiner Zielsetzung „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ auf Anhieb überzeugt. In verschiedenen Sitzungen wurden Möglichkeiten und Arten einer Beteiligung der Genossenschaft ausgelotet und die gegenseitigen Vorstellungen über Bau und Betrieb ausgetauscht. Das Geschwisterpaar liess sich letztlich von den Argumenten und Zielsetzungen der BEP überzeugen und entschied, sein Grundstück der BEP im Baurecht zu übergeben.

Mit der Realisierung dieses Projekts komplettiert die BEP ihr Wohnungsangebot. Dies mit der Zielsetzung, in Zukunft für die Mieterschaft die entsprechenden Wohnungen entlang ihrem gesamten Lebenszyklus anbieten zu können. Damit erhält die Generalversammlung die Gelegenheit, über die strategische Weiterentwicklung der BEP im Limmattal mit der Realisierung des Neubauprojekts „Hofächer“ zu befinden. In diesem Sinne ersuchte der Präsident um Unterstützung und Zustimmung zu diesem erfreulichen Projekt. Nachfolgend illustrierte Ralf Escher, Fachvorstand Bau, weitere Hintergrundinformationen und Details zur konkreten Realisierung des Neubauprojekts. Im Rahmen der Diskussionsrunde wurden einzelne Fragen gestellt, die vom Präsidenten und vom Vorstandsmitglied Ralf Escher beantwortet werden konnten. Dem Antrag des BEP-Vorstands für den Abschluss und die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags mit der Gesellschaft Hofächer sowie dem Kreditbegehren für die Erstellung des Neubaus Dietikon-Hofächer in der Höhe von 24 Millionen Franken wurde grossmehrheitlich zugestimmt. Der Präsident zeigte sich sichtlich erfreut, dass die Realisierung des Neubauprojekts „Hofächer“ die Zustimmung der Generalversammlung erhalten hat. Er ist überzeugt, dass

die hohe Qualität und die wegweisende Zielsetzung des Neubauprojekts für die BEP eine gelungene nachhaltige Erweiterung darstellt und im Interesse der Gesamtgenossenschaft liegt.

Teilrevision BEP-Statuten

Die Behandlung der beantragten Teilrevision der BEP-Statuten ist ein Vorgang, der ausschliesslich der Generalversammlung vorbehalten ist. Die geltenden BEP-Statuten wurden letztmals 2005 einer Totalrevision unterzogen und den damaligen Gegebenheiten angepasst. Der Generalversammlung wurden punktuelle Anpassungen vorgeschlagen, die sich aus gesetzlichen Gegebenheiten und strategischen Überlegungen sowie aus praxistechnischen Gründen aufgedrängt haben. Die Konsultation der Behörden (Handelsregisteramt, Stadt Zürich, Bundesamt für Wohnungswesen) hat nach eingehender Prüfung ergeben, dass dem Inhalt der beantragten Teilrevision keine rechtlichen Einwände erwachsen. Der Entscheid der SBB AG, das bestehende Hypotheken-Portfolio per 1. Juli 2012 der Pensionskasse SBB zu veräussern, hat einen wesentlichen Ausschlag für die Durchführung einer Teilrevision gegeben. Damit wurden einzelne statutarische Vorgaben hinfällig. Nach dem einstimmigen Eintretensbeschluss befasste sich die Generalversammlung mit den einzelnen beantragten Anpassungen. Dabei konnten einzelne Fragen beantwortet und weitergehende Erläuterungen abgegeben werden. Schlussendlich wurde die Teilrevision der BEP-Statuten genehmigt.

Abschliessend dankte der Präsident den Mitgliedern der Koloniekommissionen für die Organisation der Generalversammlung und speziell für die festliche Dekoration. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend und dem Termin der nächsten Generalversammlung am Freitag, 20. Juni 2014 schloss der Präsident die 103. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung durch den parodierenden Stimmenakrobaten Peter von Kron, den Mann mit den 100 Gesichtern, geboten.

Vorstand und Präsidialkommission

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

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die bisherige Konstituierung des Vorstandes bestätigt. Da an der Generalversammlung – im Rahmen der laufenden Nachfolgeplanung – das neue Vorstandsmitglied Annette Dalcher ehrenvoll gewählt wurde, war eine punktuelle Anpassung der Aufgabenverteilung absehbar. Aufgrund der erfolgten Gespräche und Erwägungen hat Annette Dalcher in der Finanzkommission Einsitz genommen.

Die Ansprüche für die strategische Führung einer Baugenossenschaft sind nicht unerheblich. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, braucht es für das Vorstandsgremium regelmässig eine Plattform für die strategische Erörterung von Grundsatzfragen. Der BEP-Vorstand und das Leitungsteam der Geschäftsstelle trafen sich deshalb Anfang November zu einer Klausurtagung. Dabei wurden wichtige Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft gestellt. Ein Schwerpunktthema beinhaltete die Standortbestimmung zur eingeschlagenen Wachstumsstrategie BEP, die seit 2008 umgesetzt wird. Die definierten Grundsätze wurden überprüft und punktuell angepasst. Das Ziel „2‘000 Wohnungen bis 2025“ wird weiterverfolgt. Der Fokus wird auf Wohnungen gelegt, die sowohl für Familien als auch für Betagte nutzbar sind. Dabei hat der Vorstand auch die Leitplanken der notwendigen Finanzierung für das angestrebte Wachstum eingehend erörtert und punktuell angepasst. Auch zukünftig soll es keine Quersubventionierungen geben. Die Liegenschaften müssen sich „selber tragen“ können. Im Rahmen der strategischen Wachstumsentwicklung stellt sich auch die Ressourcenfrage in der Geschäftsstelle. Im Weiteren erfolgt 2014 unter Einbezug aller Beteiligten (Vorstand, Geschäftsstelle, Sozialkommission, Koloniekommissionen) eine Standortbestimmung zum Thema „Soziales und Kultur“. Die erzielten Erkenntnisse der

Klausurtagung sowie die fixierten Handlungsfelder werden durch den Vorstand weiterbearbeitet und fortlaufend in die Entscheidungen des Vorstandes einbezogen.

Entsprechend der strategischen Zielsetzung der BEP, indem die BEP neben der stetigen Erneuerung der bestehenden Liegenschaften auch ein vertretbares und überblickbares Wachstum anstrebt, haben im Berichtsjahr die verschiedenen laufenden Projekte im baulichen Bereich und die Evaluation von möglichen Neubauprojekten die Vorstandsarbeit massgeblich beeinflusst. Der Vorstand hat sich mit den laufend eingehenden Projektunterlagen befasst und hat bei einzelnen Projekten in der Stadt und Agglomeration Zürich auch das grundsätzliche Interesse der BEP angemeldet. Daraus hat sich für die BEP mit dem Neubauprojekt „Hofächer“ in Dietikon eine unerwartete, jedoch erfreuliche Genossenschaftserweiterung ergeben.

Im Jahresrückblick können wir konstatieren, dass sich die BEP zielstrebig weiterentwickelt. Die Expansion ins Limmattal hat sich konkretisiert. Für das Neubauvorhaben „Limmatfeld“ in Dietikon wurde das überzeugende Wettbewerbsprojekt „Schneewittchen“ ausgewählt. Mit dem Spatenstich für das Neubauprojekt „Hofächer“ in Dietikon wurde am 31. Oktober 2013 ein historischer Meilenstein gesetzt. Nach 40 Jahren realisiert die BEP erstmals wieder ein Neubauprojekt.

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

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

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Das breite Veranstaltungs- und Weiterbildungsangebot des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften (WBG) wurde regelmässig genutzt. Am 27. September nahm eine BEP-Delegation am 5. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften unter dem Tagungsmotto „Der Schlüssel zum Erfolg: genossenschaftliche Erfolgsgeschichten und die Rezepte dazu“ in Luzern teil.

Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an den WBG-Anlässen erweist sich für die BEP als sehr sachdienlich. Zu dieser Sparte gehörte auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften vom 13. September in Luzern.

Die Präsidialkommission, die in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu monatlichen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und spezifische Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Präsidialkommission setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen: Kurt Altenburger, Monika Voser, Hans Galbier.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Seit der Generalversammlung vom 7. Juni 2013 wird die Finanzkommission erfreulicherweise durch Annette Dalcher verstärkt.

Die Finanzkommission hat sich an ihren Sitzungen unter anderem mit der Finanzierung der anstehenden Sanierungen und Neubauten sowie der Liquiditätsplanung beschäftigt. Ein wichtiges Traktandum war auch die Regelung der Nachfolge für unseren Fachvorstand Alois Steiner, der sich auf die kommende Generalversammlung in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Zu diesem Zweck haben Annette Dalcher und Peter Brändle im Herbst den Lehrgang „Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau“ des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz besucht.

Die immer noch tiefen Zinsen haben geholfen, dass die BEP ihren Finanzaufwand weiter reduzieren konnte. Der Trend der vergangenen Jahre bei der Depositenkasse hielt auch 2013 an. Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhten ihre Einlagen um CHF 5,9 Mio. auf nun CHF 49,7 Mio.

Der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen hat sich im Herbst 2013 um 0.25 Prozentpunkte nach unten verändert. Ab dem 03.09.2013 beträgt der gültige Zinssatz 2.0%. Die Mietzinse bei der BEP sowie der Zinssatz der Depositenkasse werden daher auf 01.04.2014 ebenfalls angepasst.

Finanziell gesehen war 2013 ein eher ruhiges Jahr. Es hat keine grossen Veränderungen gegeben. Die Ausgaben für Renovationen konnten wiederum aus dem Cash Flow und dem Zuwachs der Depositenkasse finanziert werden.

Peter Brändle
Mitglied der Finanzkommission

Fachgebiet Bau

Strategische Baukommission

Im Rahmen der monatlich stattfindenden strategischen Baukommissions-Sitzung werden vorab Themen behandelt, die nicht projektbezogen, sondern von übergeordnetem Interesse im Hinblick auf die baulichen Aktivitäten der BEP sind. Sodann dient diese Besprechung auch dem Informationsaustausch zwischen dem Bereich Bau der Geschäftsstelle und dem Ressort Bau des Vorstands.

Die periodische Überprüfung der baulichen Langfristplanung ist eine typische Aufgabe der strategischen Baukommission. Ausgehend vom aktuellen Stand der verschiedenen Projekte und einer Prognose des weiteren Verlaufs wird geprüft, ob eine Aktualisierung der Planung notwendig ist. Ein entsprechender Änderungsantrag wird dann dem Gesamtvorstand zur Genehmigung unterbreitet. Ein Anpassungsbedarf kann aber nicht nur durch externe Faktoren entstehen, wie beispielsweise durch die Verzögerung eines Projekts infolge von Rekursen, sondern auch bedingt sein durch andere Überlegungen, wie zum Beispiel der Verfügbarkeit von internen Ressourcen.

Im Berichtsjahr wurde die strategische Langfristplanung nur in den zwei folgenden Punkten angepasst:

- Die Kolonie Dietikon Hofächer, für welche die BEP den Zuschlag erhalten hatte, wurde neu in die Planung aufgenommen
- Die Erneuerung der Kolonie Industrie 2 wurde noch einmal um ein Jahr auf 2015/16 verschoben, da bis Ende Mai der Entscheid des Bundesgerichts zum Rekurs des Heimatschutzes gegen den Schutzvertrag noch nicht vorlag und der Heimatschutz auch gegen die Baubewilligung rekurriert hatte.

Die strategische Baukommission ist auch verantwortlich für die Umsetzung der – im Jahr 2013 bestätigten – Zielsetzung des BEP-Vorstands, bis 2025 das Wohnungsportfolio auf 2000 Einheiten zu vergrössern. Der seit einigen Jahren eingeschlagene Wachstumspfad ist einigermassen beschwerlich, da die Bedingungen für den Erwerb von Liegenschaften zurzeit nicht günstig sind für gemeinnützige Bauträger, die ihren Mitgliedern guten und zahlbaren

Juni 2013
Sommerfest in Effretikon
Seiten 18–19

Wohnraum verschaffen wollen. Ausgelöst durch die grosse Nachfrage, die günstigen Zinsen und den Anlagenotstand institutioneller Investoren herrscht unter den Marktteilnehmern ein Preiswettbewerb, der manchenorts nur noch Kopfschütteln auslösen kann. In so einem Umfeld, wo sich Investoren und Projektentwickler gegenseitig überbieten, wird sehr oft die Grenze dessen, was für eine Genossenschaft finanziell noch vertretbar ist, überschritten.

Trotzdem hat die BEP auch im abgelaufenen Jahr eine Vielzahl von Gelegenheiten geprüft und sich in einzelnen Fällen auch engagiert. Ein positiver Nebeneffekt ihrer Bemühungen ist, dass die BEP von verschiedenen professionellen Immobilienentwicklern mittlerweile als interessante Partnerin wahrgenommen und fallweise auch angefragt wird.

Auf einem etwas anderen Weg ist die BEP dann doch noch fündig worden. Durch persönliche Vermittlung kam sie mit den Eigentümern des Grundstücks „Hofächer“ in Kontakt, die ihr Projekt einer Siedlung für Menschen in der zweiten Lebenshälfte nicht alleine realisieren wollten. Nachdem verschiedene Formen einer Zusammenarbeit erörtert und geprüft worden waren, erhielt die BEP mit ihrem Vorschlag einer Übernahme des Grundstücks im Baurecht und der eigenständigen Realisierung der Siedlung den Zuschlag. Erfolge wie diese motivieren den Bereich Bau, seine Akquisitionsbemühungen auch weiterhin fortzusetzen im Wissen darum, dass dabei auch immer wieder Absagen hinzunehmen sind.

Instandstellung Stüssi

Nachdem im Vorjahr entdeckt worden war, dass die Mansarddächer einen unerwartet schlechten Zustand aufwiesen und dringend erneuert werden mussten, wurde der langjährige BEP-“Hausarchitekt“ von Tobel mit der Ausarbeitung eines Instandstellungsprojekts beauftragt. Da für die Arbeiten ein Gerüst erstellt werden musste, entschied die BEP, dieses im gleichen Zug für eine Renovation der Fassaden und der Balkone zu nutzen.

Die Vorbereitungen für die Instandstellung kamen gut voran, so dass die Arbeiten nach Ostern starten

konnten. Den Mieterinnen und Mietern verlangte vor allem der komplette Ersatz des Verputzes, der sich nach genauerer Untersuchung als stark schadhaft erwiesen hatte, einiges ab – Staub und Dreck sind neben dem Lärm die unvermeidlichen Begleiterscheinungen einer solchen Operation. Die Reparaturen an den Mansarddächern, welche die ganze Instandstellung ausgelöst hatten, kamen zeitgerecht voran, grössere „Überraschungen“ blieben dabei glücklicherweise aus.

Genau nach Terminplan konnten die Arbeiten an der Kolonie Stüssi nach rund halbjähriger Bauzeit im Oktober abgeschlossen werden. Dabei wurde der Kostenvoranschlag nicht nur eingehalten, sondern sogar leicht unterschritten. Architekt von Tobel wachte mit Argusaugen darüber, dass die Qualität der Arbeiten stimmte – insbesondere die Spenglerarbeiten am Dach glichen wahren Kunstwerken.

In ihrem frischen Kleid präsentiert sich die Kolonie Stüssi wieder als Schmuckstück und entschädigt so ihre Bewohner zumindest teilweise für die Unbill der Bauarbeiten. Anlässlich eines Waschküchenapéros konnte denn auch auf den Abschluss der gelungenen Instandstellung angestossen werden.

Testplanung Letten-Wasserwerk

Anfang Februar fand eine Sitzung mit den SBB und dem Amt für Städtebau statt, bei der verschiedene Aspekte der angedachten Testplanung für die beiden Wasserwerk-Kolonien und die Kolonie Letten 8 erörtert wurden.

In der Diskussion zeigte sich, dass der angedachte Studienperimeter, der neben den BEP-Kolonien die angrenzenden SBB-Grundstücke sowie betriebliche Aspekte des Bahnhofs umfassen sollte, zu einer so hohen Komplexität der Fragestellungen geführt hätte, dass dieser Prozess kaum mehr zu handhaben gewesen wäre. Man entschied sich deshalb, die Abklärungen für die Wasserwerk-Kolonien und für die Liegenschaften entlang der Bahnlinie getrennt weiter zu verfolgen, was auch aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Horizonte Sinn macht.

Die BEP konzentrierte sich in der Folge auf die Kolonien Wasserwerk 1 und 2. Der Architekt Rolf Schaffner wurde beauftragt, im Rahmen einer übergeordneten Analyse das technische, städtebauliche und baurechtliche Potential der Siedlungen auszuloten. Nach Abschluss dieser Arbeiten beabsichtigt die BEP, für die strategische Weiterentwicklung der Kolonien die zuständigen städtischen Ämter einzubeziehen.

Neubau Waid

Im Januar erfolgte eine erste Baueingabe, welche zum Ziel hatte, statt des heute durch Abgrabungen, Terrassierungen und Anschüttungen „zerklüfteten“ Geländes ein normalisiertes Geländemodell zu definieren, welches bei der späteren baurechtlichen Überprüfung der Gebäudehöhen als Grundlage zur Anwendung kommt. Im Vorfeld der öffentlichen Auflage wurden die Nachbarn mittels eines Schreibens orientiert, gleichzeitig wurde auf der Homepage des Quartiervereins und in der Quartierzeitung ein Artikel zum Stand der Arbeiten mit einer Visualisierung des zukünftigen Gebäudevolumens publiziert. Das Bewilligungsverfahren verlief denn auch ohne Einsprachen.

Das Projekt selbst wurde in verschiedener Hinsicht weiterentwickelt. So arbeiteten die Architekten auf Veranlassung der Baukommission noch einmal Grundriss-Varianten mit verschiedenen Zimmerbreiten aus, im Hinblick auf eine Optimierung der Nutz- und Möblierbarkeit. Weiterbearbeitet und detailliert wurden auch die Aussenraumgestaltung, die Haustechnik und die Baustellenzufahrt. Das Energiekonzept wurde vom ewz als Contracting-Partner überarbeitet und gegenüber den ersten Ansätzen vereinfacht. Der Totalunternehmer traf Abklärungen betreffend Baugrube, Baustellenverkehr und -logistik – an diesem Ort keine trivialen Fragestellungen.

Im April führte die Baukommission zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern des Architekturbüros und einem Holzbau-Fachmann eine Exkursion durch, die zum Ziel hatte, verschiedene Arten von Holzfassaden und ihre Schutzbehandlungen an realisierten Objekten zu besichtigen. Die sehr interessante und lehrreiche Tour ermöglichte es der Baukommission,

die Diskussion um die zukünftige Fassadenverkleidung anhand der gewonnenen Erkenntnisse fundiert weiterzuführen.

Die eigentlich auf Mai geplante Baueingabe verzögerte sich aufgrund von zusätzlichen Abklärungen zum Thema Hochwasserschutz im Zusammenhang mit dem Wolfgrimbach. Nachdem entsprechende Massnahmen vorgesehen und vom AWEL gutgeheissen worden waren, konnten die Eingabepläne Ende Juni von der BEP und HRS unterzeichnet und eingereicht werden. Ebenfalls im Juni wurde der Totalunternehmer-Vertrag mit HRS unterschrieben.

Die ursprünglich für Herbst 2013 vorgesehene ausserordentliche Generalversammlung für die Kreditbewilligung des Projekts Waid wurde ins neue Jahr verschoben. Dafür gab es mehrere Gründe: Zum einen beschloss die Baukommission angesichts eines doch recht hohen Kostenvoranschlags, das Projekt noch einmal systematisch auf Einsparpotentiale zu untersuchen. Die bereits laufenden Unternehmersubmissionen sollten zudem eine bessere Genauigkeit und Verlässlichkeit der Kosten für den Kreditantrag ergeben. Zum anderen verzögerte sich das laufende Baubewilligungsverfahren. Die Stadt Zürich erliess Ende Oktober eine revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO), welche eine sofortige (negative) Voranwendung zeitigte und nach welcher das Bauvorhaben neu zu beurteilen war. Die BEP hofft, dass ihr Projekt auch nach der neuen Regelung bewilligungsfähig ist, ohne dass es in wesentlichen Teilen angepasst werden muss.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Die umfangreichen Arbeiten für die Gesamterneuerung schritten termingerecht voran, so dass einem gestaffelten Wiederbezug der Kolonie Letten 1 nichts im Wege stand. Während per 1. Juli die ersten Wohnungen an der Rousseaustrasse fertiggestellt, abgenommen und bereit für den Wiederbezug waren, wurden am anderen Ende der Siedlung, am Imfeldsteig, gerade die Rohbauarbeiten beendet. Die Ausbauarbeiten liefen auf Hochtouren, so konnten die Wohnungen der anderen beiden Etappen rechtzeitig zum 1. September und 1. Dezember fertiggestellt und den neuen Mieterinnen und Mietern übergeben

werden. Was die Umgebung betrifft, müssen sich diese hingegen noch etwas gedulden. Die Arbeiten sind zwar schon weit fortgeschritten, die Fertigstellung wird sich jedoch ins nächste Jahr hinziehen. Bis dann auch die Grünflächen in Beschlag genommen werden können, wird es noch einmal eine Weile dauern. Immerhin können die Bewohner der Maisonette-Wohnungen ihre Aussensitzplätze ab nächstem Frühling benutzen.

Mitte Oktober konnten sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter anlässlich eines Tags der offenen Tür selbst ein Bild von den erneuerten Wohnungen und dem neuen Kolonielokal machen. Die Gelegenheit zur Besichtigung wurde äusserst rege genutzt, das Echo der Rückmeldungen war rundum positiv. Insbesondere die neuen Balkone und Loggien, aber auch die modernen Küchen und Bäder vermochten zu begeistern.

Angesichts des gelungenen Resultats und der vergleichsweise moderaten Mietzinsen erstaunt es nicht, dass die Wohnungen ohne Probleme wiedervermietet werden konnten. Eine grosse Nachfrage war von Seiten „Ehemaliger“ der Kolonien Letten 1–3 zu verzeichnen – gut die Hälfte der erneuerten Wohnungen wurden von „Rückkehrern“ übernommen. Speziell erfreulich ist, dass das Konzept „family“, unter welches die Baukommission die Erneuerung der Kolonie Letten 1 vor sechs Jahren gestellt hatte, aufgegangen ist: Mit dem Erstbezug werden nicht weniger als 36 Kinder die Kolonie neben dem Schulhaus beleben!

Auch die Prognose für die Bauabrechnung präsentiert sich zufriedenstellend; es ist damit zu rechnen, dass nur ein Teil des bewilligten Kreditnachtrags von 2012 in Anspruch genommen werden muss.

Gesamterneuerung Industrie 2

Obwohl von Fachleuten seine Chancen als gering bewertet wurden, zog der Heimatschutz seinen Rekurs gegen die Teilentlassung der Kolonie Industrie 2 aus dem Inventar der Denkmalpflege ans Bundesgericht weiter. Erfreulicherweise – für die BEP – gab das Bundesgericht dem Ersuchen des Heimatschutzes um die Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht

statt. Damit konnte es nicht mehr um inhaltliche, sondern lediglich noch um prozessuale Fragen gehen. Wie schon die Vorinstanzen entschieden schliesslich auch die Richter in Lausanne zugunsten der Stadt Zürich und der BEP. Der Schiedsspruch erzielte sogar einige mediale Aufmerksamkeit.

Die BEP verlangte angesichts des für sie positiven Ausgangs den Bauentscheid von der Stadt Zürich. Gegen die erteilte Baubewilligung erhob der Heimatschutz erneut Einsprache. Im Zuge des darauf folgenden Schriftenwechsels ans Baurekursgericht erkannte er aber wohl die Aussichtslosigkeit seines Rekurses und zog ihn deshalb Anfang November zurück.

Aufgrund des erst Ende Juni eingetroffenen höchstrichterlichen Entscheids und angesichts der neuerlichen Einsprache des Heimatschutzes war ein Baubeginn 2014 nicht mehr realistisch. Die Baukommission entschied deshalb in Absprache mit den Planern, den Baubeginn noch einmal um ein Jahr auf Frühling 2015 zu verschieben. Zumindest entsteht der BEP – auch wenn die Angelegenheit ärgerlich ist – kein direkter Schaden, da die Kolonie nach wie vor voll an das Jugendwohnnetz vermietet ist.

Das Projekt soll nach seiner Wiederaufnahme zunächst noch einmal sorgfältig überprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden. Ab nächstem Frühling werden dann die Ausführungsplanung und die Submissionsvorbereitungen an die Hand genommen.

Instandstellung Industrie 3

Im Jahr 2013 wurde in der Kolonie Letten 3 mit der Erneuerung der Waschküchen und Kanalisationsleitungen die dritte und letzte Etappe der Instandstellung ausgeführt. Zusammen mit den restlichen Massnahmen zur Aufwertung des Innenhofs und der Vorgärten konnten die Arbeiten im Herbst abgeschlossen werden.

Die Bauabrechnung zeigt ein erfreuliches Bild. Der vom Vorstand in eigener Kompetenz bewilligte Kredit deckte nicht nur die ursprünglich vorgesehenen Arbeiten, sondern hatte noch Platz für den zusätzlichen Fensterersatz auf der Hofseite, die Isolation des

September 2013
Seniorinnen- und Seniorennachmittag mit Unterstützung der Koloniekommissionen
Seiten 24–27

Estrichbodens und die Neugestaltung der Umgebung im Rahmen des partizipativen Verfahrens.

Ersatzneubau Seebahn

Die von BEP und ABZ gemeinsam bestimmten Fachpreisrichter, erfahrene Architekten, fanden sich mit den Sachpreisrichtern der BEP Anfang April zu einer Startsitzung zusammen. Unter der Leitung von Vertretern des Amts für Hochbauten (AHB), welches von beiden Genossenschaften mit der Durchführung ihrer Konkurrenzverfahren betraut worden war, wurde das vorbereitete Wettbewerbsprogramm für den Ersatzneubau der BEP diskutiert, ergänzt und verabschiedet.

Ab Mitte April lief die Frist für die Präqualifikation, anlässlich der sich interessierte Architekturbüros im Verband mit Landschaftsarchitekten für eine Wettbewerbsteilnahme empfehlen konnten. Aus gut 60 Bewerbungen wählte die Jury Ende Mai 12 Teams aus, darunter auch zwei Nachwuchsteams.

Mitte Juni wurden die Wettbewerbsunterlagen und die Modellgrundlage anlässlich einer kurzen Informationsveranstaltung an die ausgewählten Teams abgegeben. Nachdem die schriftliche Fragerunde bis Mitte Juli ausgiebig genutzt worden war, hatten die Planer anschliessend Zeit bis Mitte September, um ihre Wettbewerbsbeiträge auszuarbeiten. Nach der Abgabe der Unterlagen wurden diese von Spezialisten des Amts für Hochbauten einer Vorprüfung unterzogen, bevor Anfang November die Jury ein erstes Mal zusammentrat, um die Projekte zu beurteilen. Die Teilnahme von Vertreterinnen der ABZ als „stille Beobachterinnen“ sollte den Informationsfluss für deren späteres Wettbewerbsverfahren sicherstellen.

Die Jury war positiv überrascht von der breiten Palette und der hohen Qualität der eingereichten Arbeiten. Trotz der klaren städtebaulichen Rahmenbedingungen und der vielfältigen Anforderungen aus dem Wettbewerbsprogramm resultierten Entwürfe mit ganz unterschiedlichen Ansätzen und verschiedener Ausgestaltung – also genau das, was mit einem Wettbewerbsverfahren bezweckt wird: den Raum denkbarer Lösungen möglichst auszuloten.

An zwei öffentlichen Jurytagen, an denen interessierte Zuschauer willkommen waren, befasste sich das Preisgericht intensiv mit den abgegebenen Wettbewerbsbeiträgen. In verschiedenen Wertungsrundgängen erfolgte eine Verkleinerung des Feldes, indem weniger überzeugende Projekte sukzessive ausgeschieden wurden. Vor dem zweiten Jurytag wurden die vier verbliebenen Projekte noch einmal vertieft auf mögliche baurechtliche Probleme, auf die Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens und auf ökologische Aspekte überprüft.

Zu guter Letzt kürte die Jury das Projekt „Pinarello“ des Architekturbüros Harder Spreyermann zum Sieger. Gelobt wurden insbesondere die differenzierte Auseinandersetzung mit der Umgebung, welche bestehende gestalterische Prinzipien aufnimmt und sie in eine neue Form übersetzt, wodurch sich das Gebäude gut in die Quartierstruktur einfügt, aber dennoch eine eigenständige, markante Erscheinungsform behält. Die Wohnungen überzeugten mit durchdachten, praktischen Grundrissen, die von einem zentralen Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt ausgehen. Der Hof gefiel als vielfältig nutzbarer, durchgrünter Freiraum, der von allen Treppenhäusern direkt erschlossen ist und um den herum auch die gemeinschaftlichen Nutzungen angeordnet sind. Zusammenfassend wurde dieses Projekt als hervorragender Beitrag zum ortsspezifischen, urbanen, genossenschaftlichen Wohnen im 21. Jahrhundert gewertet.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs wurde zehn Jahre(!) nach der Konstituierung der Baukommission Seebahn ein zentraler Meilenstein erreicht. Die Qualität des ausgewählten Projekts stimmt die Baukommission zuversichtlich, dass auch die Hürden der kommenden Prozessschritte überwunden werden können und in einigen Jahren der Ersatzneubau endlich Realität wird.

Anfang 2014 ist eine Ausstellung der Projekte geplant, über die mit separater Einladung noch im Detail informiert wird.

Gesamterneuerung Letten 4

Die Ende 2012 ins Leben gerufene Baukommission Letten 4 bearbeitete mit den beauftragten Planern zunächst einen breiten Strauss an konzeptionellen Fragestellungen. Es ging dabei um Themen wie Aussenraum- und Hofgestaltung, strukturelle Eingriffstiefe bei den Wohnungsgrundrissen und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsspiegel, mögliche Lifteinbauten oder bauphysikalische Verbesserungen bezüglich Schallschutz und Energieverbrauch.

Am 14. März fand eine erste Informationsveranstaltung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Kolonie Letten 4 statt. Obwohl zum Projekt selbst noch nicht viel gesagt werden konnte, war die Veranstaltung doch gut besucht, was sicher nicht nur am reichhaltigen Apéro im Anschluss lag. Das Interesse galt dem Hauptthema des Abends, der bevorstehenden Umsiedlung. Die Fachleute der Geschäftsstelle erläuterten das mittlerweile mehrfach erfolgreich erprobte Vorgehen und standen für Fragen der Mieterschaft zur Verfügung.

Um ein möglichst genaues Bild vom Ist-Zustand der Gebäude zu erhalten, wurden umfangreiche Sondagen und Untersuchungen vorgenommen. Ausgehend davon und von den Ergebnissen der konzeptionellen Abklärungen arbeiteten Architekt und Landschaftsarchitekt ein Vorprojekt aus. Eine besondere Herausforderung war dabei die Nutzungsoptimierung der sehr knappen Grundrisse, ging man doch davon aus, dass die Wohnungen in ihrem Bestand weitgehend erhalten werden sollen. Eine erste Kostenschätzung fiel im Vergleich zu bisherigen Erfahrungswerten relativ hoch aus, weshalb die Baukommission noch einmal über die Bücher ging und auch die Planer beauftragte, die geplanten Massnahmen zu hinterfragen und mögliche Einsparpotentiale aufzuzeigen. Zusammen mit den Resultaten von weiteren bautechnischen und bauphysikalischen Abklärungen soll ein optimiertes Bauprojekt erstellt werden, auf dessen Basis im Frühjahr 2014 die Baueingabe erfolgen kann.

Neubau Dietikon Limmatfeld

Das von der Jury verabschiedete Programm für den Architekturwettbewerb wurde im Januar an die ausgewählten Teams abgegeben.

Nach der Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge durch die beauftragte ARGE Halter/Archipel fand am 6. und am 22. Mai die (öffentliche) Jurierung statt. Angesichts der anspruchsvollen Vorgaben konnte allen neun eingereichten Projekten eine hohe Qualität attestiert werden. Eine breite Palette verschiedenartiger Ansätze und interessanter, zum Teil überraschender Lösungen bot reichlich Stoff für ausgiebige und kontroverse Diskussionen in der Jury. Das Gremium, in der neben den Fachleuten Vertreter von BEP, Nest und der Stadt Dietikon Einsitz hatten, funktionierte dabei hervorragend. Die Projekte, die nach dem ersten Tag in die engere Auswahl kamen, wurden zwischen den Jurysitzungen hinsichtlich baurechtlicher Aspekte und bezüglich der Kosten von der ARGE noch einmal detailliert geprüft.

Die Wahl der Jury fiel zu guter Letzt einstimmig auf das Projekt „Schneewittchen“ von Duplex Architekten/Fontana Landschaftsarchitektur aus Zürich. Neben der hohen Qualität der Aussenräume und der differenzierten, gut organisierten Grundrissgestaltung überzeugte vor allem die Konzeption der Gebäude, die eine Gemeinschaftlichkeit im Sinne der Genossenschaft auch auf der baulichen Ebene fördert. Im Nachgang zum Wettbewerb konnten sich Interessierte an einer Ausstellung der Projekte im Tagungszentrum Föhrewäldli in Fahrweid bei Dietikon einen Eindruck von den verschiedenartigen Beiträgen verschaffen.

Anlässlich einer ersten Sitzung mit dem siegreichen Architektenteam wurden im August die Organisation der Start- und Projektierungsphase diskutiert und das weitere Vorgehen besprochen. Das Team verstärkte sich von Beginn an mit einem Spezialisten für das Baumanagement, um von Anfang an Gewicht auf die Kosten und eine effiziente Realisierung zu legen. Weiter wurden die verschiedenen benötigten Fachplaner bestimmt. In einer ersten Phase wird das Wettbewerbsprojekt nochmals auf verschiede-

ne Aspekte der Bewilligungsfähigkeit geprüft und überarbeitet, wozu bereits verschiedene Kontakte mit der Baubehörde Dietikons stattgefunden haben. Ab dem nächsten Jahr ist dann die Erarbeitung des Vorprojekts vorgesehen.

Parallel dazu laufen Abklärungen betreffend die Verlegung von Abwasserkanälen, welche heute noch über das Grundstück der BEP verlaufen. Mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ), und mit der Stadt Dietikon muss zudem noch eine Lösung für die Strassenführung zur zukünftigen Neuerschliessung der Kraftwerkinsel gesucht werden.

Neubau Dietikon Hofächer

Durch persönliche Vermittlung war im ausgehenden Jahr 2012 ein Kontakt zu einem Geschwisterpaar zustande gekommen, dass auf ihrem Grundstück in Dietikon eine Siedlung für Menschen in der zweiten Lebenshälfte realisieren wollte und dafür einen (Mit-)Investor suchte. Das Projekt „Hofächer“, für welches das Geschwisterpaar bereits einen Architekturwettbewerb hatte durchführen lassen, sollte zudem älteren Menschen eine Unterstützung bei der Vermittlung externer Dienstleistungen bieten und Hausgemeinschaften sowie gemeinsame Aktivitäten ermöglichen. Gesucht wurde dementsprechend ein Investor, der den angestrebten langfristigen Horizont gewährleisten konnte.

Neben seiner hohen architektonischen Qualität überzeugte das Projekt die BEP auch aufgrund seiner Zielsetzungen auf Anhieb, da ihr Portfolio im Bereich der alters- und behindertentauglichen Wohnungen ein klares Defizit aufweist. In verschiedenen Sitzungen wurden Möglichkeiten und Arten einer Beteiligung der Genossenschaft ausgelotet und die gegenseitigen Vorstellungen über Bau und Betrieb ausgetauscht. Das Geschwisterpaar liess sich letztlich von den Argumenten und Zielsetzungen der BEP überzeugen und entschied Mitte März, sein Grundstück der BEP im Baurecht zu übergeben.

Damit begann für den Bereich Bau der BEP eine intensive Zeit, galt es doch, die Generalunternehmer-Submission für die Realisierung des Projekts zu begleiten und gleichzeitig das Projekt weiterzu-

entwickeln. Darüber hinaus musste auch noch der Baurechtsvertrag ausgearbeitet werden.

Auch nachdem die Generalversammlung am 7. Juni mit grosser Mehrheit dem Antrag des Vorstandes gefolgt war, gingen die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten mit den Architekten und dem mittlerweile ausgewählten Generalunternehmer p-4 unvermindert weiter. Das an sich schon sehr gute Projekt erhielt im Detail noch manche Verbesserung: Zumietbare Zimmer und Gästezimmer, ein grösserer Gemeinschaftsraum und ein Koloniebüro mit „Kafistübli“ werten das Erdgeschoss auf und sorgen für Belebung, die Fassadenverkleidung aus einem transluzenten Kunststoffmaterial verleiht der Kolonie einen unverwechselbaren Auftritt, alle Bäder wurden behindertengerecht mit Duschen ausgestattet, die Kücheneinrichtung optimiert, einige Wohnungen zusätzlich mit Réduits ausgestattet, die Umgebungsgestaltung ergänzt. Parallel dazu begannen die Ausführungsplanung und die Submission der einzelnen Bauleistungen.

Der 31. Oktober 2013 markiert ein denkwürdiges Datum, das in die BEP-Annalen eingehen wird. An diesem Tag fand der offizielle Spatenstich für die neue Kolonie Hofächer in Dietikon statt – rund 40 Jahre, nachdem die BEP ihren bisher letzten Neubau realisiert hatte.

Die Realisierungsphase hat trotz eines nicht ganz einfachen Marktumfelds – die Handwerker und Unternehmer der Baubranche sind gut ausgelastet – mit Schwung begonnen. Verlaufen die weiteren Arbeiten nach Plan, kann die neue Kolonie ab Mai 2015 bezogen werden.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Die Sozialkommission konnte zu Beginn des Jahres mit dem neu gewählten Mitglied Urs Loppacher ihre Arbeit aufnehmen. Sie widmete sich unter anderem dem Aufbau des BEP-Ateliers – ein Projekt, welches am 1. Februar 2013 sein erstes Bestehungsjahr feiern konnte. Das Geburtstagsfest wurde mit einem kleinen Fest im Atelier an der Rousseaustrasse 28 begangen. Viele meist regelmässige Besucherinnen und Besucher des Ateliers fanden sich mit ihren Kindern ein. Unter den Klängen der Band Rimini, deren Leiter ein Genossenschafter ist, wurde der 1. Geburtstag gebührend gefeiert.

Die Betriebsgruppe des Ateliers entwarf wiederum in viermonatigem Intervall die Agenda – das Programm des Ateliers – welche jeweils an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt wird. Einige der Angebote wurden weitergeführt, andere kamen neu hinzu. Verschiedene Anlässe wie zum Beispiel Reisegeschichten, Musikanlässe, Feste wurden jeweils mittels Flyer an den Anschlagetafeln in den Hauseingängen bekannt gemacht. Genossenschaftsmitglieder, welche ihren Mitgenossenschafterinnen und Mitgenossenschaftern ein Angebot im Atelier anbieten wollen, wurden gesucht. So fanden sich neu einige Genossenschaftsmitglieder, die bereit waren, ihre Angebote bereitzustellen, welche sich grosser Beliebtheit erfreuen. Die Sozialkommission erachtet es als sehr wichtig darauf hinzuweisen, dass nicht eine hohe Beteiligung ausschlaggebend ist, sondern eher die Freude und Begeisterung der Teilnehmenden.

Im Frühjahr 2013 konnte das Gartenprojekt „Urban Gardening“, städtischer Gartenbau beim Chalet und Hochhaus in Wipkingen begonnen werden. Den Bewohnenden der Kolonien in Wipkingen wurde eine Teilnahme an diesem Projekt angeboten. Es meldeten sich 22 zukünftige Gärtnerinnen und Gärtner, welche eine Gartengruppe bildeten. Unter der Leitung von 3 verantwortlichen Co-Leitenden aus dieser Gruppe wurden die Arbeiten an die Hand genommen. Regelmässige Sitzungen für alle Teilnehmenden begleiteten das Gartenjahr. Dieses endete im Oktober mit einem Erntedankfest, zu welchem alle Genossenschaftsmitglieder der BEP eingeladen

wurden. Die Gartenbetreibenden sind nach wie vor von ihren Gärten begeistert und willens, ihre Beete auch im folgenden Jahr zu bewirtschaften.

Eine Anfrage von Genossenschafterinnen der Kolonie Stüssi nach einem Gartenprojekt in kleinem Rahmen wurde positiv beantwortet und für nächstes Jahr in Angriff genommen. Die Kolonie Industrie 1 verfügt bereits über ein ähnliches Projekt und die Kolonie Industrie 3 hat bereits eine Gestaltung ihres Hofes mit einem Kräutergarten vorgenommen.

Nach 14-jähriger Tätigkeit im Vorstand unserer Genossenschaft werde ich mich an der ordentlichen Generalversammlung am 20. Juni 2014 verabschieden. Während diesen Jahren durfte ich mich mit meinem Fachgebiet „Soziales“ in die BEP einbringen. Das Mitwirken im Vorstand und in den verschiedenen Gremien war mir immer ein Anliegen. Trotzdem freue ich mich, diesen Fachbereich in neue Hände zu legen.

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales

Koloniekommissionen

Koloniekommissionen

Nicht Tatsachen, sondern Meinungen über Tatsachen bestimmen das Zusammenleben. So gehen die Meinungen auch bei der Mieterschaft von Genossenschaften auseinander. Was eine Genossenschaft ist und wie sie zu funktionieren hat, ist in deren Grundwerten festgehalten. Nicht Individualismus und Freiheit pur stehen dabei an erster Stelle, sondern gesamtgesellschaftliche Verantwortung und gelebte Solidarität. Die teilweise grossen Meinungsunterschiede machen das Zusammenleben nicht gerade einfacher – aber gerade hier kommen die Koloniekommissionen zum Zuge. So gehören Zuhören und Vermitteln auch zu den Kernaufgaben der Koloniekommissionen, so wie das Planen und Durchführen von geselligen Anlässen oder eine Anlaufstelle für Neuzuzüger.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 21. bis 30. Mai durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem Renovationen, Sanierungen und Umbauten im Vordergrund. Die Versammlungen dienten aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hatten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Durch das ganze Jahr hindurch fanden verschiedene Festivitäten statt. Unser Ziel dabei ist, dass sich die Teilnehmenden untereinander besser kennen lernen und sich die verschiedenen Kulturen näher kommen. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Bauchmuskulatur im Circus Conelli testen und die Senioren erfreuten sich an einem Donnerstagnachmittag bei Spiel, Musik und einem Zvieri. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieterinnen und Mieter endete unsere schöne Mitarbeit, um schon bald wieder von Neuem zu starten.

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen

November 2013
Die Gartengruppe offeriert ein Erntedankfest
Seite 33

Agenda 2013

Offizielles
Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 21.05.13 Bändli und Urdorf
- 23.05.13 Letten-Wasserwerk
- 28.05.13 Industrie und Seebahn
- 30.05.13 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
- 07.06.13 Generalversammlung

Geselliges

- 03.03.13 Genossenschaftsfest; Industrie
- 31.05.13 Tag der Nachbarn
- 28.06.13 Sommerfest Effretikon
- 29.06.13 Genossenschaftsfest; Wipkingen
- 06.09.13 Ausflug der Koloniekommissionen
- 18.09.13 Kindernachmittag; Wipkingen
- 20.09.13 Genossenschaftsfest; Industrie
- 26.09.13 Seniorennachmittag
- 28.09.13 Ausflug der Kolonie Bändli-Urdorf
- 05.10.13 Weihnachtsfeier der Nebenamtlichen
- 27.11.13 Kindernachmittag
- 10.12.13 Samichlausfest; Bändli-Urdorf

Neuwahlen

Im Jahr 2013 ist neu in eine Koloniekommission gewählt worden:

- Ernst Walder, KoKo Bändli-Urdorf

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Der eingeschlagene Expansionskurs ist auf der Geschäftsstelle deutlich spürbar geworden. Primär ist der Fachbereich Bau davon betroffen, die beiden Architekturwettbewerbe Limmatfeld und Seebahn zeugen davon. Der Zuschlag für das Baurechtsgrundstück Hofächer in Dietikon war für die Mitarbeitenden eine grosse Herausforderung. Innert kurzer Zeit wurde der Antrag an die Generalversammlung erstellt, der Baurechtsvertrag unter Mithilfe der Juristen ausgearbeitet, das vorhandene Bauprojekt geprüft und punktuell angepasst. Danach folgten die Verhandlung und die Vergabe an die Generalunternehmung. Die Zeit zwischen dem Zuschlag und dem Spatenstich betrug nur gerade sechs Monate.

Es waren auch weitere ausserordentliche Aufgaben wie die Statutenrevision mit den dazugehörigen Reglementen sowie der Ersatz der gesamten Informatik-Infrastruktur im Berichtsjahr zu bewältigen. Die Entwicklung der Telekommunikation (Telefon, Fernsehen, Internet) verläuft rasant. Hier gilt es, die richtigen Entscheidungen zu treffen, damit die Bewohnenden aller Kolonien von einem optimalen Angebot profitieren können. Der Beschluss für das verbrauchsabhängige Waschen führte uns dazu, ein geeignetes System auf dem Markt zu suchen. Im kommenden Jahr werden wir dieses sukzessive einführen.

Der zu Beginn erwähnte Wachstumskurs wird auch Auswirkungen auf die Organisation der Geschäftsstelle haben. In den kommenden vier Jahren wird der Wohnungsbestand der BEP von 1300 auf 1600 Wohnungen wachsen. Dadurch werden auch die Anzahl der Mitarbeitenden und der entsprechende Platzbedarf steigen. Die Planung dafür nahmen wir bereits in Angriff. Durch die diversen Tätigkeiten gewinnen die Stellvertretungen immer mehr an Bedeutung, sowohl innerhalb der einzelnen Fachbereiche wie auch in der übergeordneten Führung. Mit der neu geschaffenen Aufgabe der Stellvertretung der Geschäftsleitung wurde Esther Lendenmann betraut. Im Berichtsjahr feierte Erich Meier, Leiter Bau, das 5-jährige Dienstjubiläum. Heidi Quentier, Sachbearbeiterin Liegenschaftenbuchhaltung, ist seit 10 Jahren bei der BEP tätig. Bei den nebenamtlichen Mitarbeitenden waren verschiedene Wechsel und

November 2013
Tag der offenen Tür in der erneuerten Kolonie
Letten 1
Seiten 35–41

Jubiläen zu verzeichnen, diese werden wir in Zukunft in den BEP-Nachrichten erwähnen.

Die Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle und dem Vorstand gewinnt immer mehr an Bedeutung. Eine grosse Anzahl von Informationen muss zwischen den verschiedenen Kommissionen ausgetauscht werden, damit die richtigen Entscheidungen getroffen werden können. Die Vernetzung mit dem schweizerischen und den regionalen Verbänden wbg sowie mit den andern Baugenossenschaften ist wichtig für den Wissens- und Erfahrungsaustausch. Dazu treffen sich die Geschäftsleitenden viermal jährlich.

Administrative Bewirtschaftung

Die Umsiedlungsphase in der Kolonie Seebahn konnte planmässig per Ende Jahr abgeschlossen werden. Da der Baubeginn nicht unmittelbar bevorsteht, haben wir aus sozialen Gründen bei drei Mietenden eine halbjährige Verlängerung bewilligt. Einer Mietpartei mit einem befristeten Mietvertrag mussten wir kündigen und die Wohnungsausweisung beantragen, da sie sich weigerte, die Wohnung zu verlassen. Bis zum Baubeginn werden die 114 Wohnungen durch den Verein Jugendwohnnetz gemietet, welcher diese wiederum Studierenden untervermietet.

Am 14.03.13 fand die Informationsveranstaltung für die nächste Umsiedlung statt. Die Mietenden der Kolonie Letten 4 wurden dazu eingeladen. Bis Ende 2015 müssen die 100 Wohnungen geräumt sein, damit mit der umfassenden Erneuerung im Folgejahr begonnen werden kann. Erfreulicherweise konnte bis Ende Jahr bereits für einen Drittel der Mietenden eine Lösung gefunden werden. Aufgrund der geplanten Erneuerungen vermieten wir momentan insgesamt 200 Wohnungen an das Jugendwohnnetz.

In drei Etappen – Juni, September, Oktober – sind die Wohnungen der komplett erneuerten Kolonie Letten 1 den neuen Mietenden übergeben worden. Als Novum bieten wir zwei Separatzimmer an. Die Schaffung von zusätzlichen Familienwohnungen hat sich gelohnt; neu leben 36 Kinder in dieser Liegenschaft. Viele interessierte Genossenschaftsmitglieder besichtigten anlässlich des Tags der offenen Tür die erneuerten Wohnungen – das Echo war durchwegs positiv.

In drei Etappen lassen wir durch ein Planungsbüro die Wohnungsgrundrisse aller Kolonien erstellen und hinterlegen diese im Liegenschaftenbewirtschaftungs-Programm. So können wir künftig bei der Vermietung einen detaillierten Plan beilegen. Im letzten Quartal wurden sämtliche Vorbereitungen für die anstehende Datenerfassung getroffen, so dass die Unterlagen anfangs 2014 den Mietenden zugestellt werden können.

Die Wohnungsbezüge sind gegenüber dem Vorjahr von 126 auf 177 gestiegen. Dies ist einerseits auf die Wiedervermietung der Kolonie Letten 1 zurückzuführen und anderseits haben die Kündigungen leicht zugenommen. Von den 145 Mietenden, welche ihre Wohnung kündigten, sind 80 in eine andere BEP-Wohnung umgezogen, die restlichen haben ausserhalb der BEP eine neue Bleibe gefunden.

Technische Bewirtschaftung

Eine der Hauptaufgaben der Technischen Hauswarte umfasst die Reparaturarbeiten in den Liegenschaften. Der grösste Teil der Mängel wird uns durch die Bewohnenden mittgeteilt. Im Berichtsjahr erhielten wir rund 2500 Meldungen. Davon erfolgten 2100 via Reparaturschein, E-Mail oder telefonisch, weitere 400 wurden uns über die BEP-Website zugestellt.

Ausserhalb der Geschäftszeiten steht den Bewohnenden der Notfall-Dienst zur Verfügung. Dieser Service ist seit Ende 2000 im Betrieb und wird regelmässig benutzt. In den letzten Jahren wurde im Durchschnitt 140 Mal die Notfallnummer 044 368 66 22 gewählt. In neunzig Fällen konnte jeweils telefonisch technische Hilfe geboten werden, rund fünfzig Mal pro Jahr rückte ein Technischer Hauswart aus, um das Problem vor Ort zu lösen.

In den Kolonien sind die verschiedensten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden. Unter anderem sind die Entsorgungsleitungen der Kolonien Letten 6, 7 und 8 gemäss Turnus gespült worden. In der Kolonie Bändli wurden in zwei von 15 Häusern die Ventile der Deckenheizung ersetzt sowie die Treppenhäuser durch unsere Malerequipe punktell gestrichen – dies nach erfolgtem Ersatz der Aufzüge und Hausein-

gangstüren. Die Abluftleitungen der Badezimmer der Kolonie Industrie 4 sind durch eine Fachfirma gereinigt worden. In einem Teil der Wohnungen erfolgte die technische Wohnungskontrolle. Auch in der Liegenschaft in Wallisellen führten wir die technischen Wohnungskontrollen durch und wechselten die Abstellventile der Wasserzufuhr aus. In Effretikon führten wir ein neues Waschkartensystem ein, die Mängel der Elektrokontrolle wurden behoben und die Eternitfassade gereinigt. Alle Holzgartenbänke wurden durch die Malerequipe aufgefrischt und auch inventarisiert.

Seit Anfang 2013 entsorgt das ERZ Entsorgung + Recycling Zürich auf Wunsch Bioabfall ökologisch. Wir entschieden uns für dieses Angebot für alle Kolonien auf Stadtgebiet. Im Vorfeld mussten die Standorte für die zusätzlichen Container mit den Verantwortlichen eruiert und die entsprechenden Verträge abgeschlossen werden. Wir haben zahlreiche positive Rückmeldungen seitens der Mieterschaft erhalten.

Im Hauswart-Team war ein Wechsel zu verzeichnen. Auf Straso Taseski folgte Igor Jankovic, welcher für einen Teil der Letten-Kolonien zuständig ist. Bei den Lernenden folgte Davide Petraroia auf Miguel Herranz. Im Malerteam beendete Patrik Kaelin seine Berufsausbildung als Maler. Bei den nebenamtlichen Gartenwarten verzeichneten wir verschiedene Wechsel. Diese hier aufzuzählen, würde den Rahmen sprengen. Zukünftig werden wir über diese in den BEP-Nachrichten informieren.

Finanzen

Ein weiteres Mal in Folge ist der Referenzzinssatz gesenkt worden und zwar am 1. September 2013 von 2.25% auf 2.00%. Per 1. April 2014 werden deshalb die Nettomietzinse im Schnitt um zirka 3.00% gesenkt. Experten gehen davon aus, dass dieses historische Tief nicht mehr unterschritten wird und der Satz für die nächsten zwei bis drei Jahre konstant bleiben wird. Entsprechend der Mietzinsentwicklung hat der Vorstand entschieden, den Zinssatz der Depositenkasse von 1.75% auf 1.50% zu senken. Gegenüber dem Vorjahr ist der Saldo ein weiteres Mal gestiegen und zwar von CHF 43.8 Mio. auf CHF 49.7 Mio.

Jährlich wird die Langzeitplanung für die nächsten zehn Jahre aufgrund der geplanten Bauaktivitäten aktualisiert. Im Finanzplan wird deren Umsetzbarkeit überprüft und die entsprechenden finanziellen Mittel bei den Geldgebern frühzeitig sichergestellt. Mit der ZKB haben wir deshalb einen neuen Rahmenkreditvertrag ausgehandelt.

Das neue Rechnungslegungsrecht wurde per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Die geänderten Vorschriften müssen wir erstmals für die Jahresrechnung 2015 anwenden. Für Genossenschaften mit mindestens 2000 Mitgliedern muss die Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard erstellt werden. Aufgrund der neuen Kolonien werden wir diese Vorschriften bald anwenden müssen. Die Verantwortlichen besuchten entsprechende Informationsveranstaltungen. Die neuen Bestimmungen wenden wir probehalber bereits für den Abschluss 2013 intern an.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Energieverbrauch aller Wohnungen für Raumheizung und Warmwasser um 8% gestiegen. Der Hauptgrund für diese Veränderung ist sicher bei der Zunahme der Heizgradtage zu suchen, welche auch um 8% gestiegen sind. Der Anteil der fossilen Energie (Öl und Gas) ist in der Folge ein weiteres Mal gesunken und beträgt nur noch 39% (2012: 46%). Dazu beigetragen hat unter anderem die erneuerte Heizzentrale Bändli, welche nun ein ganzes Jahr im Betrieb war.

Die Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 19% gestiegen. Dafür verantwortlich sind verschiedene Faktoren wie die bereits erwähnte Heizzentrale Bändli. Die Kolonie Letten 1 ist nach der Gesamterneuerung wieder bewohnt. Ein weiterer Grund ist die Heizzentrale Effretikon, welche das erste Mal in der Gesamtheizkostenabrechnung enthalten ist. Die Differenz zwischen den geleisteten Akonto-Zahlungen und den höheren Heizkosten ist entsprechend kleiner geworden. Dies bedeutet, dass weniger Rückzahlungen geleistet werden.

Im Vorjahr wurde das Konzept für den Ersatz der Informatik-Struktur definiert. Die bestehende Anlage basierte auf dem Betriebssystem Windows XP, welches nicht mehr unterstützt wird. Sowohl die komplette Hard- wie auch die Software ist ausge-

wechselt worden und entspricht jetzt dem heutigen IT-Standard. Die Technischen Hauswarte sind mit Tablets ausgerüstet und haben somit immer Zugriff auf die aktuellen Daten. Alle Mitarbeitenden besuchten die Umschulung auf Windows 8 und Office 2010. Aufgrund der rasanten Entwicklung im Informatikbereich sollte diese Anlage für die nächsten fünf Jahre unseren Anforderungen genügen.

Bau

In der Rubrik „Fachgebiet Bau“ wird im Detail über die verschiedenen Projekte orientiert. Dieser Abschnitt beschreibt in geraffter Form die Arbeiten der beiden Bauherrenvertreter, gegliedert nach den verschiedenen Phasen von der Akquisition bis zur Instandsetzung.

Damit der Expansionskurs verfolgt werden kann, galt es die verschiedenen Bauland- und Liegenschaftsangebote zu überprüfen, welche wir durch den Verband wbg sowie durch uns bekannte Immobilienfirmen erhielten. Der Arbeitsaufwand dafür war gross und das Resultat negativ. In einigen Fällen erfüllten die Angebote unsere Kriterien nicht oder wir erhielten den Zuschlag nicht, da unser Preis überboten wurde.

Die beiden Architektur-Wettbewerbe „Limmatfeld“ und „Seebahn“ konnten erfolgreich vorbereitet und durchgeführt werden. Hier galt es, die Zusammenarbeit der mit der Wettbewerbsorganisation beauftragten Firmen zu koordinieren.

In der Planungsphase befinden sich die beiden Projekte „Waid“ und „Letten 4“. Während etlichen Sitzungen wurden die Grundrisse und Materialen definiert und optimiert, und gleichzeitig mussten immer wieder die Kosten überprüft werden. Das Projekt „Hofächer“ war die Herausforderung in diesem Jahr. Beim bereits vorhandenen Bauprojekt musste überprüft werden, ob es unseren Vorstellungen und Standards entspricht. Die Federführung für die Generalunternehmer-Submission musste übernommen und der Vertrag zum Abschluss gebracht werden. Von zwei Energie-Contractors haben wir Konzepte und Offerten eingeholt. Die Lösung des ewz überzeugte uns zu guter Letzt.

Gleich drei Projekte befanden sich in der Ausführungsphase. Die Hüllensanierung der Kolonie Stüssi wurde gegen Ende Jahr ohne Zwischenfälle fertiggestellt. Die Waschküchen- und Kanalisationssanierung der Kolonie Industrie 3 wurde planmässig umgesetzt, noch muss die Bauabrechnung erstellt werden. Die umfassende Erneuerung der Kolonie Letten 1 fand im Herbst ihren Abschluss. Der Ausbau des neuen Kolonielokals benötigte dabei eine spezielle Aufmerksamkeit. Im Oktober organisierten wir einen Tag der offenen Tür für die interessierten Genossenschaftsmitglieder. Die Umgebungsarbeiten werden wetterbedingt im kommenden Jahr fertiggestellt.

Zu den Bewirtschaftungsprojekten gehören die dritte und letzte Etappe der Liftsanierung der Kolonie Bändli. Im Rahmen der Durchmesserlinie ist die Umgebung der Kolonie Oerlikon in Absprache mit den Verantwortlichen der SBB erweitert und instand gestellt worden. Der Anschluss unserer Kolonien an das züri-net musste auch dieses Jahr koordiniert werden. Für das neue Verrechnungssystem „Waschen & Trocknen“ mussten Referenzen eingeholt, die technischen Voraussetzungen geprüft und die Vertragsbedingungen ausgehandelt werden. Auf der Geschäftsstelle ist das Sitzungszimmer technisch aufgerüstet worden, um den Anforderungen von Vorstand und Mitarbeitenden zu genügen.

Soziales & Kultur

Nebst verschiedensten Beratungs- und Vermittlungsgesprächen mit Bewohnenden standen auch dieses Jahr diverse Projekte im Vordergrund. Das BEP-Atelier feierte am 1. Februar seinen ersten Geburtstag. Die Agenda zeugt von der Vielfalt verschiedenster Angebote von Bewohnenden für Bewohnende. Die Reisegeschichten gehören bereits zur Tradition. Zusammen mit der Betriebsgruppe mussten die Aktivitäten und Angebote initiiert und ausgebaut werden.

Das BEP-Gartenprojekt im Letten-Quartier ist ein Erfolg. Zuvor musste aber das Projekt aufgegleist, die Co-Leitungs-Gruppe gefunden sowie der Prozess begleitet werden. Im Frühjahr begannen die Bau- und Gartenarbeiten, die offizielle Eröffnung fand am 13. April statt. Die Vergabe der Gartenbeete wurde

unter den zahlreichen Interessierten durch das Los entschieden. Das Saisonende wurde dann mit einem Erntedankfest im BEP-Atelier gebührend gefeiert.

Die Zuständigkeit für die Gemeinschaftsräume innerhalb der BEP gehört zum Fachbereich Soziales & Kultur. Das Kolonielokal Industrie wurde einer Pinselrenovation unterzogen und erhielt eine neue, zweckmässige Möblierung. Die Wanderausstellung „Wir sind die BEP“ ist vom BEP-Atelier ins Kolonielokal umgezogen. Während der kommenden Zeit können die Bilder, welche anlässlich der Hundertjahrfeier im Schiffbau entstanden sind, betrachtet werden. Für das neue Kolonielokal Letten mussten Inputs für die Planer gegeben werden. Damit das Lokal in Betrieb genommen werden kann, musste die Inneneinrichtung wie Tische, Stühle, Geschirr etc. besorgt werden. Eine für die Vermietung verantwortliche Person konnte frühzeitig gefunden werden, damit anfangs 2014 die Lokalität eröffnet und in Betrieb genommen werden kann.

Die zukünftige Kolonie Hofächer in Dietikon wird auch von diesem Fachbereich tangiert. Wir sind mit den Baurechtsgebenden die Verpflichtung eingegangen, das Konzept „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ zu erarbeiten und umzusetzen. Dazu gehören die Serviceleistungen, welche durch die zukünftigen Bewohnenden bezogen werden können. Der erste Schritt bestand darin, eine geeignete Person dafür zu finden. Mit Lisbeth Weibel haben wir eine kompetente Fachfrau gefunden, welche die Projektleitung übernimmt.

Trotz sehr schlechtem Wetter feierten über hundert Personen in verschiedenen Kolonien den bei der BEP zur Tradition gewordenen „Tag der Nachbarn“. So wurde aus manchem Trocknungsraum ein Partylokal, in dem neue Bekanntschaften geknüpft werden konnten.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung 2013

Erfolgsrechnung

Die beiden Mietzinsreduktionen aus dem Jahre 2012 kamen im vorliegenden Geschäftsabschluss erstmals voll zum Tragen. – Die Finanzertragsminderung ist auf die sinkende Verzinsung unseres Guthabens bei der SBB zurückzuführen. Zudem reduzierte sich die Liquidität, da wir praktisch sämtliche Bauvorhaben im 2013 mit eigenen Mitteln finanzierten. – Die Mindereinnahmen beim Sonstigen Ertrag resultieren aus den ausserordentlichen Einnahmen im Vorjahr. – Die Zinseinsparungen beim Finanzaufwand sind auf die Ablösung von Hypothekardarlehen bei der Pensionskasse SBB und die Neuanlage bei der ZKB zurückzuführen. – In der vorliegenden Geschäftsperiode konnte nur eine reduzierte Einlage in den Amortisationsfonds getätigt werden.

Bilanz

Das Umlaufvermögen hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 5.5 Mio. abgenommen. Dies resultiert vor allem aus der Verminderung der Flüssigen Mittel, welche für die Eigenfinanzierung von laufenden Bauprojekten benötigt wurden. – Die Liegenschaften auf Land im Baurecht erhöhten sich um rund CHF 1.1 Mio., welche aus Bauprojektabschlüssen resultieren. – Aufgrund der laufenden Bauprojekte hat die Position Laufende Umbauten um rund CHF 14 Mio. zugenommen. – Die Depositenkasse nahm gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 6 Mio. zu.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinnsaldo von total CHF 3‘886.11 wie folgt zu verteilen: CHF 3‘000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und die restlichen CHF 886.11 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bilanzen per 31. Dezember 2013 und 2012

Aktiven

	2013 CHF		2012 CHF	
Flüssige Mittel		52‘966‘588.77		58’390’435.61
Guthaben		295‘726.70		409’059.25
Heizöl- und übrige Vorräte		307‘324.30		272’084.50
Transitorische Aktiven		866.50		1’255.30
Umlaufvermögen		**53‘570‘506.27**		**59’072’834.66**
Bebautes Land		24‘333‘310.45		24’333’310.45
Gebäude		211‘569‘790.60		196’167’906.95
- auf Eigengrund	124‘233‘372.45		124’233’372.45	
- auf Land im Baurecht	54‘209‘518.85		53’105’218.85	
- Laufende Umbauten und Renovationen	33‘126‘899.30		18’829’315.65	
Baulandreserven		905‘585.85		905’585.85
Mobilien		218‘402.00		32’403.00
Finanzanlagen		890‘400.00		890’400.00
EWZ-Contracting-Heizanlagen		976‘964.00		1’034’284.00
Anlagevermögen		**238‘894‘452.90**		**223’363’890.25**
Aktiven		**292‘464‘959.17**		**282’436’724.91**

Passiven

	CHF	2013 CHF	CHF	2012 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2‘594‘554.95		2’225’252.15
Rückstellungen		354‘090.00		350’088.00
Transitorische Passiven		750‘499.30		1’151’165.80
Depositenkasse		49‘744‘961.81		43’777’140.55
Hypotheken und Baukredite		144‘619‘700.00		144’568’100.00
Fremdkapital		**198‘063‘806.06**		**192’071’746.50**
Erneuerungsfonds		**35‘945‘390.00**		**32’719’100.00**
Amortisationskonto		**52‘576‘982.40**		**51’693’912.40**
Sozialfonds		**479‘194.60**		**459’059.75**
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5‘158‘700.00		5’255’900.00
Reservefonds		237‘000.00		235’000.00
Gewinnsaldo		3‘886.11		2’006.26
- Vortrag aus Vorjahr	6.26		569.73	
- Jahresergebnis	3‘879.85		1’436.53	
Eigenkapital		**5‘399‘586.11**		**5’492’906.26**
Passiven		**292‘464‘959.17**		**282’436’724.91**

Erfolgsrechnungen 2013 und 2012

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag Wohnungen	14‘071‘572.00	14’391’491.90
Übriger Mietertrag	1‘082‘693.90	1’068’870.80
Finanzertrag	269‘916.23	569’960.66
Sonstiger Ertrag	7‘396.35	103’468.30
Total Ertrag	**15‘431‘578.48**	**16’133’791.66**
Finanzaufwand	-2‘886‘179.09	-3’185’396.21
Unterhalt und Reparaturen	-5‘222‘335.50	-4’999’095.25
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	-838‘782.65	-800’528.42
Versicherungsprämien	-145‘354.60	-144’884.65
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2‘060‘258.95	-1’985’316.25
Rentenzahlungen	-13‘006.20	-13’006.20
Steuern	-11‘210.85	-11’202.25
Abschreibungen	-141‘210.79	-32’735.90
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“	-876‘200.00	-1’712’600.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“	-6‘870.00	-25’990.00
Einlage in Erneuerungsfonds	-3‘226‘290.00	-3’221’600.00
Total Aufwand	**-15‘427‘698.63**	**-16’132’355.13**
Jahresergebnis	3‘879.85	1’436.53
Reglementarische Vorstandsentschädigung	97’850.00	97’850.00
Entschädigung Baukommission	17‘550.00	29’050.00

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts erstellt.

Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

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

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften.

Sonstige Angaben	**31.12.2013**	**Vorjahr**
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert, CHF)	202‘776‘202	201‘671‘901

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

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 2013 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Schuldenverzeichnis

Veränderung im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand am 1. Januar 2013	144’568’100
Rückzahlung Pensionskasse SBB	-31’787’000
Zugang Zürcher Kantonalbank	31’000’000
Rückzahlung Fonds de Roulement	-121’400
Zugang Fonds de Roulement	960’000
Schlussbestand am 31. Dezember 2013	**144‘619‘700**

Schulden per 31.12.2013	
Pensionskasse SBB	30’636’100
Zürcher Kantonalbank	108’000’000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	3’000’000
Fonds de Roulement	2’983’600
Total	**144’619’700**

Details zur Jahresrechnung 2013

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2013		36'538
Zuweisung 2013		614
Stand am 31. Dezember 2013	**37'152**	
	37'152	37'152
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2013		15'156
Zuweisung 2013		269
Stand am 31. Dezember 2013	**15'425**	
	15'425	15'425
Kumulierte Abschreibungen laut Bilanz	**52'577**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2013		459
Mieterbeiträge und Vergabungen		52
Aufwendungen	32	
Stand am 31. Dezember 2013	**479**	
	511	511

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2013		43'777
Einlagen		8'656
Rückzüge	2'688	
Stand am 31. Dezember 2013	**49'745**	
	52'433	52'433

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2013		32'719
Zuweisung		3'226
Stand am 31. Dezember 2013	**35'945**	
	35'945	35'945

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2013

Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Separat-zimmer	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ Sep.-Zi.	Vers. Werte** CHF 1'000
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8				6		5	11		13		11	4	50	20'029
Stüssi	1916-17	4'320	7						20		8					28	8'575
Industrie 2	1919-20	5'787	10		2		2		66		13					83	17'739
Letten 1	1921-23	3'391	6	2				8		4		13		7		34	10'474
Letten 2	1921-23/2011	3'494	2		2		2		3		5					12	3'148
Letten 3	1921-23/2010	8'163	6				7		23	3	3					36	8'359
Letten 4	1924-25	8'237	13				24		38		38					100	22'036
Industrie 4	1965-67	15'816	1				25		45		12	8				90	22'926
Industrie 3	1925-26	8'016	11				15		66		14					95	20'518
Letten 5	1927-28	6'917	11				12		40		9					61	14'662
Seebahn	1929-30	9'410	16		3		24		62		22		3			114	26'263
Letten 6	1933	5'022	7				18		27		3					48	10'722
Wasserwerk 1	1944-45	6'341	12				17		54							71	16'165
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12				6		60		6					72	17'038
Letten 7	1947-48	4'600	7						36		4					40	9'694
Letten 8	1958-60	11'438	4				31		20			20				71	18'759
Oerlikon*	1968-69	8'796	2				12		20		4					36	9'464
Urdorf*	1968-69	5'013	5				5		13		8					26	7'122
Oberglatt*	1973	2'765	2			1		3		6		6				16	4'851
Wallisellen*	1973-74	3'511	2			1				3		9				13	4'393
Bändli*	1973-74	25'462	15						87		65					152	34'586
Letten 9	1973-74	2'179	3		9		9									18	2'765
Effretikon*	1966	8'662	1						18		12					30	8'700
Chalet	1886	36	1							1						1	472
Genossenschaftshaus	1947-48	1'351	2														3'531
Total Anlagewert inkl. Land		**181'129**	**166**	**2**	**16**	**2**	**215**	**11**	**703**	**28**	**226**	**69**	**3**	**18**	**4**	**1'297**	**322'987**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	12
Kellerlokale	62
Kindergärten	2
Autogaragen und Einstellplätze	135
Abstellplätze im Freien	84
Moped- und Veloeinstellplätze	144
Kühlfächer	214

** per 01.01.2014

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Seiten 43–50) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

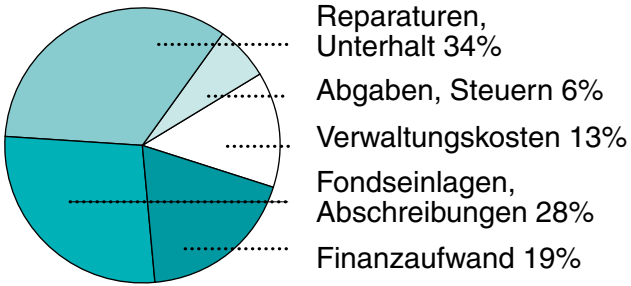
Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 34 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt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

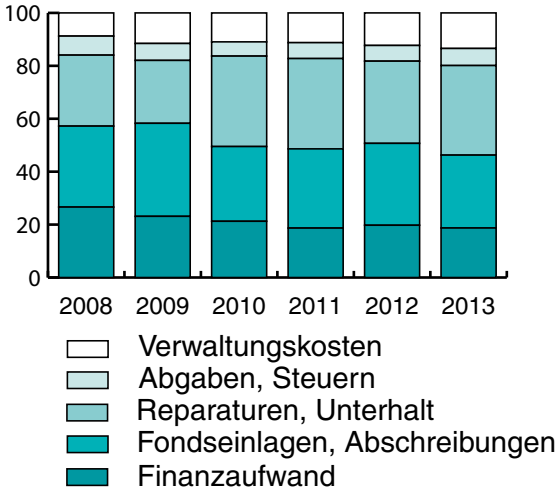
Zürich, 14. März 2014

BDO AG
Andreas Blattmann
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisionsexpertin

Mieterfranken 2013

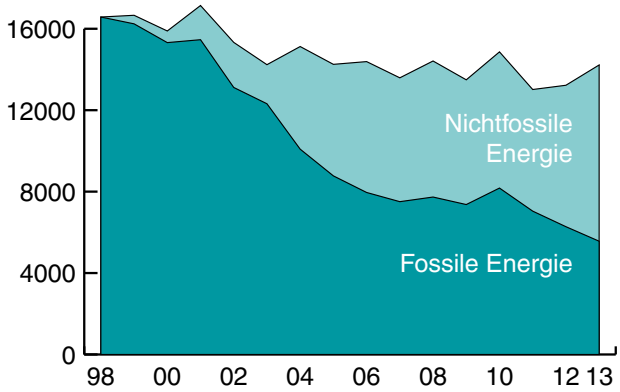




Heizzentralen-Rechnung 2013

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	2‘110‘269.00	
Verrechnungen	13‘728.00	**2‘123‘997.00**
Ausgaben		
Heizkosten EWZ		
- Bändli (ab 01.07.2013)	316‘667.40	
- Letten 1–3, 4, 5–6, 8	667‘720.80	
- Wasserwerk 2	211‘725.70	
- Industrie	336‘967.05	
Amortisation Contracting-Anlagen	57‘320.00	
Heizkosten EKZ		
- Effretikon (ab 01.04.2013)	12‘382.30	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	29‘280.00	
Schnitzelheizung Wallisellen	15‘205.80	
Ölverbrauch	238‘170.95	
Pumpenstrom	26‘401.20	
Bedienung, Kaminfeger	9‘809.40	
Servicekosten, Tank- und Boilerreinigung, NeoVac	66‘120.25	
Rückstellungen NeoVac Anteil Batterien/Messgeräte	19‘686.30	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	39‘020.95	**2‘046‘478.10**
Minderausgaben		**77‘518.90**

Energieverbrauch in Megawattstunden



Budget 2014

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	14‘321‘260	
Übriger Mietertrag	1‘089‘816	
Finanzertrag	54‘100	
Sonstiger Ertrag	7‘614	15‘472‘790
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-174‘000
Total Ertrag		**15‘298‘790**
Aufwand		
Finanzaufwand	2‘741‘533	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen abzüglich		
Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	4‘959‘376	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	843‘972	
Versicherungsprämien	143‘000	
Büro- und Verwaltungsaufwand	2‘330‘075	
Rentenzahlungen	13‘006	
Steuern	12‘500	
Abschreibungen	140‘000	11‘183‘462
Einlage in den Amortisationsfonds		883‘070
Einlage in den Erneuerungsfonds		3‘229‘900
Total Aufwand		**15‘296‘432**
Jahresergebnis		2‘358
		15‘298‘790

Todesfälle

Im Jahr 2013 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

04.03.2013	Rickenbacher Alois	1942	Rousseaustrasse 61	8037 Zürich	Letten 4
07.03.2013	Lieni-Inglin Lilly	1927	Bändlistrasse 41	8064 Zürich	Bändli
14.03.2013	Sasmaz Erol	1963	Bändlistrasse 45	8064 Zürich	Bändli
06.04.2013	Geiger Emil	1932	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
10.04.2013	Kuhn-Egli Gertrud	1917	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
09.05.2013	Cimino Giuseppe	1936	Rousseaustrasse 75	8037 Zürich	Letten 5
15.06.2013	Bühler-Weber Willy	1931	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
18.07.2013	Böhringer Gustav	1932	Schwarzackerstr. 27	8304 Wallisellen	Wallisellen
30.07.2013	Seiler-Stucki Sonja	1929	Bändlistrasse 63	8064 Zürich	Bändli
19.10.2013	Thoma-Gödl Helene	1920	Imfeldstrasse 74	8037 Zürich	Letten 7
04.11.2013	Urech Emilie	1922	Imfeldstrasse 68	8037 Zürich	Letten 7
07.11.2013	Schmidt-Flöss Luisa	1921	Imfeldstrasse 67	8037 Zürich	Wasserwerk 2

Geburten

Im Jahr 2013 wurden der Geschäftsstelle 8 Geburten gemeldet.

Mitgliederbewegung 2013

Stand 1. Januar 2013			1853
Eintritte	43		
Austritte	-43	0	
Stand 31. Dezember 2013			**1853**

Mieterschaft nach Arbeitgeber

	Wohnungen	In Prozent*
SBB	274	21%
Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich)	362	28%
Institutionen	234	18%
Private	419	32%
Leerwohnungen	6	0%
Gästewohnungen BEP	2	0%
Total	**1'297**	**100%**

* Prozentangaben sind gerundet

Genossenschaftsgremien – Stand 1. April 2014

Vorstand

1998	Altenburger Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rietgass 13b, 8197 Rafz	079 316 41 71 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	Voser Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 mvoser@me.com
2010	Bischof Josef Pensioniert SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	078 672 21 45 joemar.bischof@gmx.ch
2008	Brändle Peter Fachspezialist SBB	Mitglied Finanzkommission Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2013	Dalcher Annette Juristin Stadt Zürich	Mitglied Finanzkommission Kilchbergstrasse 137, 8038 Zürich	076 371 92 53 annette.dalcher@gmx.ch
2002	Escher Ralf Projektleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Lettenstrasse 22, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	Keller Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Sozialkommission Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	Krähenbühl Peter Soziologe	Mitglied Baukommission Albertstrasse 2, 8005 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2000	Piderman Franziska Sozialarbeiterin	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 552 05 56 franziska.piderman@flashcable.ch

1994	Montanari Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch
2009	Steiner Alois dipl. NPO-Manager VMI	Fachvorstand Finanzen Haltenrebenstrasse 164, 8408 Winterthur	052 222 71 43 asteiner@bluewin.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2009	Baumann Ruth Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch
2014	Lehmann Barbara Juristin	Sozialkommission Imfeldstrasse 88, 8037 Zürich	044 271 54 86 barbara.lehmann@tiscali.ch
2012	Loppacher Urs Sekundarlehrer	Sozialkommission Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	044 363 24 64 urs.loppacher@bluewin.ch
2010	Vontobel Claudia Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 19, 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com

Revisionsstelle

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

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	079 610 64 81
van Aartsen Britta	Protokoll	Röntgenstrasse 73	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstrasse 87/173	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Rousseaustr. 71	044 362 89 21
Vontobel Claudia	Protokoll	Imfeldstrasse 19	044 361 99 33
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Pamela		Kunklerstrasse 5, 8600 Dübendorf	078 632 68 24
Dillena Ella		Rousseaustrasse 81	044 361 18 15
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 75	044 361 31 73
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schett Maria		Rousseaustrasse 61	044 350 74 70
Schrag Hansruedi		Rousseaustrasse 71	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 99	044 364 09 90

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen / Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Kassu Daniela		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 343 52 01
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	079 385 76 40
Feer Peter	Helfer	Hofwiesenstr. 307	
Wasem Frieda	Helferin	Wiesenrain 6, 8154 Oberglatt	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 610 64 81
Ackerl Renate		Sihlfeldstrasse 126	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91

Bändli / Urdorf

Walder Ernst	Vorsitz	Bändlistrasse 59	076 366 24 34
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita		Weihermattstrasse 59, 8902 Urdorf	044 734 04 49

Geschäftsstelle

Baumann Urs	Geschäftsleiter		044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch

Soziales & Kultur

Egli Silvia	Leiterin Soziales & Kultur	80%	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
Weibel Lisbeth	Projektleiterin Hofächer	20%		info@hofaecher.ch

Bau

Meier Erich	Leiter Bau		044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
Allera Orlando	Projektleiter Bau		044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch

Finanzen

Thommen Felix	Leiter Finanzen		044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
Quentier Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	70%	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
Salis Carmen	Sachb. Finanzbuchhaltung	60%	044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch

Administrative Bewirtschaftung

Lendenmann Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Weber-Zimmermann Sandra	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	40%	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
Veseli Valbona	Lernende		044 368 66 28	valbona.veseli@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Rigamonti Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung		079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
Jankovic Igor	Technischer Hauswart		079 609 48 93	igor.jankovic@bep-zuerich.ch
Rösli René	Technischer Hauswart		079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
Sulzer Thomas	Technischer Hauswart		079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Technischer Hauswart		079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Hasic Safir	Fachmann Betriebsunterhalt	60%	079 609 48 87	safir.hasic@bep-zuerich.ch
Petraroia Davide	Lernender		079 609 48 82	lernenderTB@bep-zuerich.ch

Malerbetrieb

Ehrat Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler	079 609 48 94	peter.attinger@bep-zuerich.ch
Meyer Denise	Malerin	079 609 48 81	denise.meyer@bep-zuerich.ch
Ruggiero Dave	Maler	079 609 48 80	davide.ruggiero@bep-zuerich.ch

Vermietung extern

Kolonielokal Industrie	Wehrli Brigitte	Röntgenstrasse 87/354	044 272 15 24
Kolonielokal Letten	Leibundgut Andrea	Imfeldstrasse 21	079 195 01 37
Gästewohnungen Letten	Yalcin Valentina	Imfeldstrasse 19	043 255 05 90

Notizen

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
09.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr

Telefon	044 368 66 19
E-Mail	silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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