Geschäftsbericht

Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2002

BEP

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des Eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	01 368 66 11
Fax	01 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Internet	www.bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle (24 Stunden)	Tel. 01 368 66 22

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer

2. Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2002

3. Geschäftsbericht 2002

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

5. Wahl der Kontrollstelle

6. Varia

Organisation

Freitag, 23. Mai 2003
Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal
Türöffnung 17.45 Uhr
Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:
Als Stimmrechtausweis gilt der Mitgliederausweis 2003.
Stellvertretung ist gemäss Artikel 30 der Statuten gestattet.

Die Garderobe ist gratis.

Kinder am Genossenschaftstag 2002

Inhalt

Vorwort des Präsidenten 4
Das Jahr 2002 im Überblick
- Generalversammlung 7
- Im Andenken an Werner Walter 10
- Vorstand und Betriebskommission 12
- Kommissionen 16
- Geschäftsstelle 20
- Kolonien 26
- Liegenschaftenverzeichnisse 32
Jahresrechnung 34
Mieterschaft nach Arbeitgeber 43
Genossenschaftsbehörde 44

Vorwort des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

An der Generalversammlung vom 31. Mai 2002 haben Sie mich in einer ehrenvollen Art und Weise zum neuen Präsidenten der BEP gewählt. Mit dieser Wahl und der Wahl von drei neuen Vorstandsmitgliedern ist es in der BEP zu einem Generationenwechsel gekommen.

Die BEP wird sich für die weitere Zukunft rüsten und wird sich in diesem Sinne auch weiter entwickeln. An der bisherigen Strategie des Wertsteigerungs- und Substanzerhalts unserer Liegenschaften wird nach wie vor festgehalten. Gezielte Wertsteigerungen mittels baulicher Verbesserungen werden unser Bild weiterhin prägen, solange Sie – als Genossenschafterinnen und Genossenschafter – von unserer Ideologie überzeugt sind und die notwendigen finanziellen Mittel bewilligen.

Als neuer Präsident konnte ich die Leitung einer BEP übernehmen, die wirtschaftlich auf guten Füssen steht und für die Zukunft gerüstet ist. Es gibt keine bessere Auszeichnung für den Vorgänger, wenn er dem Nachfolger eine kerngesunde, finanziell gesicherte Genossenschaft übergeben kann. Für diese Ausgangslage danke ich meinem Vorgänger Max Zwald und erfreue mich – auch nach dem ersten präsidialen Halbjahr – an der gestellten Herausforderung, darauf hinzuwirken, dass sich die BEP auch weiterhin positiv weiterentwickeln kann.

Im nächsten Jahrzehnt werden wir einige anspruchsvolle Sanierungsprojekte (z.B. Industrie I-III / Seebahn / Letten I-IV) zu bewältigen haben. Dabei gilt es primär, die Bausubstanz zu wahren und die Vermietbarkeit für die weitere Zukunft sicherzustellen.

Der Entwicklung in unserer Gesellschaft können wir uns nicht verschliessen, indem der Bedarf an Wohnraum stetig steigt. Zwei Faktoren sind dafür ausschlaggebend. Zum einen werden die individuellen quantitativen und qualitativen Ansprüche an die Wohnfläche immer grösser: Ursprünglich für Familien konzipierte Wohnungen werden heute oft von Ein-

personen- oder Paarhaushalten bewohnt, weil sie nach heutigem Empfinden für mehrköpfige Familien zu klein sind. Zum anderen gibt es so etwas wie eine natürliche Ausdünnung. Kommen Kinder, passen die Haushalte die Wohnungsgrösse den wachsenden Bedürfnissen an. Wenn die Kinder dann ausfliegen, bleiben die Eltern allein in der Familienwohnung zurück: derselbe Wohnraum wird von weniger Personen genutzt – und entsprechend vergrössert sich der Wohnraum pro Person schlagartig.

Unser Wohnungsportefeuille enthält überproportional eine hohe Anzahl an kleineren Wohnungen. Demgegenüber ist die Anzahl von grossen Familienwohnungen sehr beschränkt. Der hohe Anteil an kleineren Wohnungen wird uns bei der Projektierung von weiteren Sanierungsvorhaben beschäftigen. Das Bestreben ist es, der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und mit einer Mixkorrektur zu sorgen, dass an attraktiven Wohnlagen auch grosszügige Familienwohnungen entstehen können. Dieser Umstand soll bei der Sanierungsplanung der BEP verstärkt berücksichtigt werden. Dabei gilt es die Machbarkeit zu prüfen, ob sinnvolle und wirtschaftlich verträgliche Wohnungszusammenlegungen realisierbar sind, um dem Bedürfnis nach grösserem Wohnraum Rechnung tragen zu können.

In einem Gespräch mit Stadträtin Martelli, Vorsteherin des Hochbaudepartementes, und Vertretern der Denkmalpflege, kam auch klar zum Ausdruck, dass uns bei der Sanierung von unter Schutz stehenden Liegenschaften gewisse Auflagen erwarten, die wir nicht umgehen können. Deshalb ist der Spielraum für eine bessere Ausnutzung unserer Liegenschaften vor allem bei der Sanierung unserer ältesten Liegenschaften klein. Trotzdem wollen wir die bestehenden Chancen und Möglichkeiten bei einer Totalsanierung nutzen, um das Optimum für die Zukunft wahren zu können.

Die Vermietbarkeit unserer Wohnungen geniesst für die BEP buchstäblich eine hohe Priorität. Im Berichtsjahr hatten wir punkto Vermietung wenig Probleme zu verzeichnen. Verschiedene Einflüsse, vor allem bestehende Umwelteinflüsse (Strassen-, Bahn- und

Flugverkehr) sorgen jedoch dafür, dass an einzelnen Standorten trotz Wohnungsmangel überdurchschnittlich viele Wohnungsbesichtigungen erfolgen müssen, bis die Weitervermietung wieder gesichert ist. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, indem die Ursachen gezielt angegangen werden müssen, damit die Attraktivität der Wohnlagen wieder gesteigert werden kann.

Die Veränderungen in der Organisationsstruktur der Unternehmung SBB, unserem Hauptfinanzgeber, haben auch bei den Eisenbahner-Baugenossenschaften zeitweise zu Unsicherheiten geführt. Aufgrund verschiedener Unzulänglichkeiten kam innerhalb der BEP wie auch im Kontakt mit den übrigen Partnern die Frage auf, wie sich die geschäftlichen Beziehungen und die sozialpolitische Verbindung mit unserem Hauptfinanzgeber weiterentwickeln könnte. Anlässlich einer Konferenz zwischen den Eisenbahner-Baugenossenschaften und den involvierten Stellen der SBB sowie unter Mitwirkung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesens konnten einige Punkte ausgeräumt und eine Grundlage für die weitere Zukunft geschaffen werden. Wir sind uns bewusst, dass wir mit den SBB über einen unkonventionellen flexiblen Finanzpartner verfügen. Da wir diese Flexibilität zu schätzen wissen, sind wir zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft die langjährigen Geschäftsbeziehungen mit den SBB für die solide Finanzierung der anstehenden Sanierungsprojekte nutzen können.

Die BEP hat sich zu einem stattlichen Unternehmen entwickelt. Es ist mir ein Anliegen, dass bei den fortwährenden betriebswirtschaftlichen Überlegungen, die wir in der BEP als Unternehmung anstellen müssen, auch immer wieder darauf bedacht wird, dass die BEP eine Genossenschaft darstellt und dieser Philosophie nachgelebt wird. Auf der anderen Seite sind wir bestrebt, dass diese Philosophie auch bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die verdiente Wertschätzung erfährt und uns bei der Weiterentwicklung der BEP immer begleitet.

Das Jahr 2002 war eine Herausforderung, die nun bereits wieder Geschichte ist. Das Jahr 2003 stellt die nächste Herausforderung dar. Damit dies gelingt, sind wir auf die Solidarität aller Genossenschaftsmitglieder angewiesen. Hiemit möchte ich Ihnen im

Namen der BEP für Ihre Treue danken. Ebenfalls sind wir unserem haupt- und nebenamtlichen Personal für das hohe Engagement zum Wohle der BEP zu grossem Dank verpflichtet. Somit freue ich mich, Sie an der kommenden Generalversammlung vom 23. Mai 2003 begrüssen zu dürfen.

Mit freundlicher Hochachtung

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Generalversammlung

Die 92. Generalversammlung der BEP vom 31. Mai 2002 im Kirchgemeindehaus Wipkingen stand unter einem besonderen Stern. Die Jugendmusik Zürich fand die musikalischen Töne, um die Generalversammlung mit dem richtigen Elan zu versehen. In der Einleitung zu seiner 21. und letzten Generalversammlung erinnerte Präsident Max Zwald an die gesteckten Ziele der BEP, die im Grossen und Ganzen immer wieder erreicht werden konnten. Damit konnte den obersten Grundsätzen nachgelebt werden. Es freute den Präsidenten besonders, indem er zahlreiche namhafte Gäste begrüssen durfte, die sich die diesjährige Generalversammlung nicht entgehen lassen wollten.

Die statutarischen Geschäfte konnten ohne Verzögerung problemlos erledigt werden. Das Protokoll der Generalversammlung 2001 wurde unter Verdankung genehmigt. Dem umfassenden Geschäftsbericht 2001 wurde mit grossem anhaltendem Beifall zugestimmt. Die Jahresrechnung und der Bericht der internen Kontrollstelle wurde ohne etwelchen Einwand genehmigt und somit wurde dem Vorstand Entlastung erteilt.

Da sich die zwei langjährigen Mitglieder des Vorstandes und der Betriebskommission, Max Zwald, Präsident, und Werner Walter, Sekretär, dazu entschlossen hatten, ins zweite Glied zu treten, war eine markante Lücke zu schliessen. Deshalb hatten die anstehenden Neuwahlen eine besondere Bedeutung inne. Der amtierende Vizepräsident Kurt Altenburger stellte sich zur Übernahme des Präsidiums zur Verfügung und wurde unter grossem Beifall als neuer Präsident der BEP gewählt. Die Wahlvorschläge des Vorstandes, Marta Adelantado, Julia Walter, Ralf Escher, wurden von der Generalversammlung gutgeheissen. Die übrigen Vorstandsmitglieder stellten sich der unbestrittenen Wiederwahl. Die interne Kontrollstelle mit den beiden Mitgliedern, Bruno Baur und René Rorschach, wurde in ihrer Funktion bestätigt. Ebenso wurden die Mitglieder der Schlichtungskommission, Heinz Krähenbühl, Peter Schlegel, Rainer Alfare, in ihrem Amt bestätigt.

Der Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen [SVW] stellt Wohnbaugenossenschaften günstige Finanzmittel zur Verfügung. Auch die BEP hat sich seit jeher an dieser solidarischen Finanzierung beteiligt. Dem Antrag des Vorstandes dem Solidaritätsfonds auch für die Jahre 2002 – 2004 einen Betrag von 10 Franken pro Wohnung und Jahr zu überweisen, wurde einstimmig entsprochen.

Präsident Max Zwald erachtete es als noble Aufgabe, die fünfundzwanzigjährige Tätigkeit von Werner Walter im Vorstand der BEP zu würdigen. Mit hohem Engagement hat er sich den vielfältigen Aufgaben und speziell den zahlreichen Fragen im Finanzbereich gestellt. Zusätzlich hat er 27 Jahre als nebenamtlicher Gartenwart einen Teil der Gartenanlagen in der Kolonie LETTEN IV umsichtig gepflegt und betreut. Mit seinem Engagement hat Werner Walter wesentlich zur BEP-Geschichte beigetragen und die Entwicklung mitgeprägt.

Ebenso würdigte der Präsident den langjährigen uneigennützigen Einsatz von Hans Wasem, der als Mitglied der BEP-Kontrollstelle nach einem siebzehnjährigen Engagement seinen Rücktritt erklärt hatte.

Der neugewählte Präsident Kurt Altenburger und sein Vorstandskollege Urs von Rohr moderierten zum Abschluss der speziellen Generalversammlung die umfassende Würdigung der Verdienste von Max Zwald. Dabei konnten sie auf prominente Unterstützung zählen. Neben dem langjährigen städtischen Vertreter im BEP-Vorstand, Ulrich Zellweger, stand auch der Geschäftsführer des SVW, Fritz Nigg, auf dem Podium und gaben einige positive Eindrücke aus der Zusammenarbeit mit Max Zwald wieder. Im Namen der Hauptgeldgeberin SBB würdigte Rudolf Kallen die Entwicklung der BEP unter der Leitung von Max Zwald und überbrachte eine signierte Dankesurkunde von Benedikt Weibel, dem Vorsitzenden der SBB-Geschäftsleitung. Einen eigentlichen Höhepunkt bildete die Laudatio des ehemaligen Stadtpräsidenten und BEP-Genossenschafters Josef Estermann. Er würdigte die umfassende Rolle von Max Zwald als Präsident der Unternehmung BEP. Er bedankte sich als Mitgenossenschafter bei Max Zwald und Werner Walter für deren Pionierrolle, Einsatz, Gemeinsinn und Gemeinnützigkeit. Im Wissen, dass sich auch der heutige Stadtrat seinen Worten anschliessen würde, dankte er den Zurücktretenden auch im Namen der Stadt Zürich ganz herzlich.

Sichtlich gerührt über so viel Lob und Anerkennung dankte Max Zwald für die ihm erwiesene Ehre. Er betonte, dass die lange Präsidialzeit nur durch die Mitwirkung aller Beteiligten möglich war. Deshalb gebührt auch ihnen der Dank für die geleistete Arbeit. Nach einigen persönlichen Gedanken wünschte Max Zwald den neuen Verantwortungsträgern viel Glück und Erfolg. Der anschliessende Imbiss entpuppte sich als kulinarischer Leckerbissen, der einen guten Zuspruch fand und die gelungene Generalversammlung abrundete.

Im Andenken an Genossenschafter Werner Walter

Lieber Werner,

Im Frühling hat Dich die Generalversammlung der BEP verabschiedet. Unser Wunsch war, dass Du nach 25 Jahren arbeitsintensiver Vorstandstätigkeit zusammen mit Deiner Familie noch viele Jahre echten Rentnerdaseins verbringen könntest. Nun hast Du uns am 6. März 2003 so plötzlich verlassen. Tief betroffen stehen wir vor Deiner letzten Ruhestätte mit der quälenden Frage WARUM ...? Angesichts der grossen Lücke die Du hinterlässt, finden wir keine vernünftige Antwort. Glücklicherweise bleibt uns wenigstens Hoffnung in dem Glauben, der uns auch verdeutlicht, dass wir vergänglich sind ...

Ja lieber Freund, Du hast in all den Jahren Deiner uneigennützigen Tätigkeit für unsere Genossenschaft deutliche Spuren hinterlassen. Die Bewältigung einer schwierigen Ausgangslage zu Beginn meiner damaligen Präsidialzeit war mitunter eines Deiner grossen Verdienste. Rechnen und die Lösung finanzieller Fragen und Probleme war schon immer Deine Leidenschaft. Gemeinsam haben wir tagelang mit Mietzinsmodellen gerungen, bis wir zusammen mit dem gesamten Vorstand in gemeinsamen Beschlüssen der BEP ein stabileres Fundament verpassen konnten – Deine Arbeit war und bleibt ein Teil dieses stabilen Fundaments auf dem die BEP heute ruht.

Unermüdlich war Dein Tatendrang. Naturverbunden wie Du warst, konntest Du es auch nicht lassen, nebst der Vorstandstätigkeit noch als nebenamtlicher Gartenwart zu wirken – und das während 27 Jahren ... war es nicht manchmal vielleicht doch etwas zuviel?

Leider bleibt uns heute nur noch die Erinnerung an eine schöne, bereichernde und jahrzehntelange Zusammenarbeit und die traurige, aber immerhin gern wahrgenommene Pflicht, Dir für alles zu danken. Zu danken für eine unendlich lange Zeit, die Du mit Herzblut und Effizienz für unsere Wohnbaugenossenschaft aufgebracht hast. Mit der Gelegenheit dieser langjährigen, gemeinsamen und solidarischen Tätigkeit und gegenseitigem Respekt wurde unser persönliches Leben in einem Masse bereichert, wie ich es nie geahnt hätte! Aus tiefem Empfinden verbleiben wir in Hochachtung vor Deinen Leistungen, Dei-

nem Wissen und Können, aber auch in grosser Genugtuung, dass wir mit Dir durch unsere genossenschaftliche Tätigkeit verbunden sein durften.

Im Namen aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen grüssen Dich in tiefer Dankbarkeit mit der Gewissheit, dass Du in unserer besten Erinnerung bleiben wirst.

Max Zwald, alt Präsident

Vorstand und Betriebskommission

Der Vorstand wurde im Berichtsjahr zu 10 ordentlichen Sitzungen einberufen. Neben den statutarischen Geschäften musste sich der Vorstand zunehmend mit Sanktionen (Ausschluss- und Kündigungsandrohungen) gegenüber einzelnen Mietern auseinandersetzen. Etwelche Vorfälle (Mietzinsausstände / Eklatante Verletzungen der Hausordnung) haben den Vorstand dazu bewogen, im Rahmen des rechtlichen Spielraums zu entsprechenden Massnahmen zu greifen.

Die Verwaltungsreorganisation wurde im Frühjahr abgeschlossen. Der Vorstand durfte zur Kenntnis nehmen, dass sich die neue Organisation gut eingespielt hat und wir damit über eine funktionierende Genossenschaftsverwaltung verfügen. Der Vorstand insbesondere die Betriebskommission wird im Rahmen seiner Aufsichtsfunktion die Aufgabe wahrnehmen, einzelne betriebliche Abläufe im Dialog mit der Geschäftsführung regelmässig zu prüfen.

Die Neuwahlen an der Generalversammlung sorgten für Veränderungen in der Zusammensetzung des Vorstandes. Mit dem Rücktritt von Max Zwald und Werner Walter, die sich nach langjähriger Tätigkeit im BEP-Vorstand ins zweite Glied zurückgezogen haben, sowie der Neuwahl von Marta Adelantado, Julia Walter und Ralf Escher, ist eine merkliche Verjüngung des Vorstandes eingetreten. Anlässlich der Neukonstituierung des Vorstandes wurde Monika Voser zur Vize-Präsidentin gewählt.

Der Generationenwechsel in der Genossenschaftsführung kommt auch in der Betriebskommission zum Ausdruck. Die Betriebskommission setzte sich im ersten Halbjahr mit dem bisherigen Präsidenten Max Zwald, Vizepräsident Kurt Altenburger, Sekretär Werner Walter und Monika Voser zusammen. Im zweiten Halbjahr wurden die Aufgaben der Betriebskommission durch den neuen Präsidenten Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser, Sekretärin Marta Adelantado und Mieterbetreuer Hans Galbier wahrgenommen.

Die Betriebskommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung, die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich zu monatlichen Sitzungen, um die anstehenden Beratungen und die entsprechen-

den Entscheide vorzunehmen sowie diesbezügliche Anträge an den Vorstand vorzubereiten.

Die Mieterbetreuer befassten sich in vielfältiger Art und Weise mit quartierspezifischen Begebenheiten und stellten den Kontakt mit den involvierten Behörden und Organisationen sicher. Damit konnten verschiedene auftretende Probleme einer Lösung zugeführt werden.

Der Vorstand hat sich neben den Tagesgeschäften auch mit strategischen und zukunftsbezogenen Fragen beschäftigt. Zu dieser Thematik führte der Vorstand ein Strategieseminar durch. Dabei galt es bestimmte Leitplanken für die weitere Entwicklung der BEP zu erörtern und die Marksteine für das Jahr 2003 und die mittelfristige Zukunft festzulegen.

Im baulichen Bereich werden sich in den nächsten Jahren die einzelnen Sanierungsprojekte laufend ablösen. Deshalb ist der Vorstand zum Schluss gekommen, inskünftig mit einer permanent bestehenden Baukommission zu arbeiten, um damit die Kontinuität in der Baubegleitung zu sichern. Damit können sich die einzelnen Vorstandsmitglieder ein Wissen aufbauen, dass uns bei jedem weiteren Sanierungsprojekt dienlich sein wird.

Im Zusammenhang mit dem notwendigen Ersatz der Heizzentrale Industrie hat sich für die BEP die Möglichkeit eines Dienstleistungsvertrages (Contracting) mit dem Elektrizitätswerk Zürich (EWZ) angeboten. In der Evaluation und nach eingehender Diskussion mit dem EWZ hat sich der Vorstand für diese EWZ-Dienstleistung entschieden. Die BEP bezieht Energie (Wärme) zu definierten Konditionen, währenddem das EWZ für Bau, Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Energieerzeugungsanlagen verantwortlich ist. Bei der Wahl der Anlage kann die BEP entscheidenden Einfluss nehmen und dahinwirken, dass eine umweltfreundliche Anlage in Betrieb genommen wird.

Der Gebrauch von Mobilfunkgeräten gehört heute zum Alltag. Trotzdem gilt es darauf zu achten, dass bei der Installation der Antennenanlagen kein Wildwuchs betrieben wird. Der Vorstand sah sich speziell im Kreis 5 damit konfrontiert, indem eine Vielzahl von Mobilfunkantennen installiert wurden. Die BEP hat

deshalb einige Ausschreibungen zu geplanten Antennenanlagen hinterfragt und die baurechtlichen Unterlagen eingefordert. Die geltende NIVS-Verordnung ist seit Februar 2000 in Kraft, deren Grenzwerte schützen die Bevölkerung vor den wissenschaftlich allgemein akzeptierten gesundheitlichen Auswirkungen durch Elektrosmog aus Mobilfunkanlagen. Die Verordnung zeigt jedoch den Spielraum noch nicht auf, wie wir uns in Sachen Mobilfunkstrahlung zu verhalten haben. Diese Verordnung gibt uns bislang nur die Gewähr, dass die Mobilfunkindustrie nicht total freie Hand hat. Das BUWAL hat eine Vollzugsempfehlung als Hilfsmittel für die Kantone und Gemeinden erlassen, welche Baugesuche für Mobilfunkantennen prüfen und bewilligen. Die BEP wird auch in Zukunft situativ reagieren und einzelne Standorte hinterfragen.

Die Vernetzung der Baugenossenschaften für den Austausch von Know-How und Wissen zahlt sich aus. Der Vorstand und die Verwaltung haben in den letzten Jahren die Kontakte zu den Fachstellen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) in verschiedensten Formen intensiviert und genutzt. Auch die vom SVW und der Stadt Zürich ins Leben gerufene Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau konnte von der BEP bereits in verschiedener Hinsicht beigezogen werden. Die Förderstelle sorgt mit Beratung, Dokumentation und Besichtigung von sanierten Liegenschaften dafür, dass wir bei der Beratung und Entscheidung von anstehenden Sanierungsfragen mit gutem Beispiel vorangehen können. Im November 2002 wurde in Zürich-Altstetten das Pilotprojekt „wohn.plus“ für die genossenschaftliche Gemeinschaftsförderung gestartet. Dem Projekt von SVW und Stadt Zürich hat sich die BEP ebenfalls als Mitglied angeschlossen.

Die freundschaftlichen Kontakte mit den grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften wurden auch im Jahr 2002 gepflegt. Das traditionelle Jahrestreffen mit der Erörterung von aktuellen Sachthemen fand in der Region der Ostschweizer Metropole St. Gallen statt, wobei uns ein interessanter und aufschlussreicher Einblick in eine Küchenfabrikationsfirma ermöglicht wurde.

Die Zusammenarbeit der traditionell miteinander verbundenen Eisenbahner-Baugenossenschaften erfuhr

2002 eine vertiefte Form, indem im Hinblick auf die Ablösung von bestehenden Reglementen der Hauptgeldgeberin SBB eine gemeinsame Stellungsnahme formuliert wurde. Dazu wurde auch die rechtliche und fachliche Unterstützung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) in Anspruch genommen. Nachdem die SBB im Frühjahr 2002 eine Richtlinie ohne direkte Konsultation der Baugenossenschaften erlassen hatte und wir diese Vorgehensweise kritisch bewerteten, fand Ende 2002 eine Aussprache mit den Verantwortlichen der SBB statt, wobei die gegenseitigen Standpunkte zur Sprache gebracht werden konnten. Wir haben diese Aussprache als wegweisend bewertet und hoffen, dass damit ein Grundstein für einen partnerschaftlichen Dialog gelegt werden konnte.

Kommissionen

Baukommission Oerlikon

Nach der gelungenen Gesamtsanierung der Kolonie Oerlikon und der feierlichen Aufrichtefeier vom 12. Oktober 2001 hatte sich die Baukommission in den ersten Monaten des Jahres 2002 mit punktuellen Abschlussarbeiten zu befassen. Einzelne Garantiearbeiten wurden mit den beauftragten Unternehmungen abgesprochen und terminiert. Im weiteren wurde die Bauabrechnung sorgfältig geprüft und dem Finanzdepartement der Stadt Zürich zur Genehmigung übergeben. Die Betriebskommission legte die Mietzinserhöhungen per 1. Oktober 2002 fest. Die Baukommission konnte sich anlässlich einer letzten Begehung mit der Bauleitung vergewissern, dass die Arbeiten zur Zufriedenheit der BEP ausgeführt wurden. Wir danken den beauftragten Unternehmungen für ihre geleistete Arbeit sowie den Bewohnern für ihre Geduld und Ausdauer während der intensiven Umbauphase.

Baukommission Industrie 1

Die Baukommission Industrie 1 nahm 2002 eine weitere Phase im Projekt *Totalsanierung Kolonie Industrie 1* (Liegenschaft Röntgen-/Fabrikstrasse) in Angriff. Sie erarbeitete zusammen mit dem Planungsbüro Planpartner AG ein so genanntes Studienprogramm. Dieses wurde an drei Architekturbüros mit dem Auftrag versandt, konkrete Sanierungsvorschläge auszuarbeiten. Das Studienprogramm enthält die Rahmenbedingungen, an denen sich die Architekten orientieren müssen. Es gilt Lösungsvorschläge auszuarbeiten, die eine Sanierung im Sinne der BEP und ihrer Mieterschaft garantieren. Die drei Architekturbüros sind seit November 2002 an der Arbeit.

Mit der Sanierung der Kolonie Industrie 1 strebt die BEP unter anderem die Schaffung von grösseren Wohnungen an. Jede dritte Wohnung soll 4 oder mehr Zimmer erhalten und damit den heutigen Standard für eine Familienwohnung erfüllen. Getreu ihrem Grundsatz, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, will die BEP mit klaren Kostenvorgaben er-

reichen, dass die Mietzinsen der erneuerten und teilweise neu gestalteten Wohnungen den Rahmen eines durchschnittlichen Familienbudgets nicht sprengen und sich im üblichen Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus bewegen.

Zur Sicherstellung, dass die Arbeiten der beteiligten Architekturbüros im Sinne der Baukommission verlaufen, finden Zwischenbesprechungen mit einem Beurteilungsgremium statt. Dieses setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Baukommission und aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Kostenplanung und Denkmalpflege zusammen. Anfang 2003 konnte sich das Beurteilungsgremium zum ersten Mal ein Bild der in Arbeit befindlichen Vorschläge machen. Im April 2003 gibt es seine Empfehlung zu den definitiven Arbeiten der Architekturteams ab. Auf dieser Grundlage macht sich der Vorstand der BEP seine Meinung. Sofern einer der Vorschläge architektonisch, bautechnisch und wirtschaftlich überzeugt und allfällige Hürden zu meistern sind, kann die Sanierung im Jahr 2005 in Angriff genommen werden.

Die BEP ist sich bewusst, dass die Umsetzung des Projektes für alle Betroffenen nicht einfach sein wird. Darum sucht die Baukommission zusammen mit der BEP-Verwaltung den Kontakt zur betroffenen Mieterschaft. Ziel ist es, dank einer offenen Information und im Dialog miteinander akzeptable und tragbare Lösungen für alle zu finden.

Koloniekommissionen

Die Koloniekommissionen traten 3 Mal zu einer Plenarsitzung zusammen. Weitere Treffen wurden kolonieweise durchgeführt.

BEP-weit wurden 2002 folgende Anlässe durchgeführt:
- Generalversammlung
- Fünf Kolonieversammlungen
- Internationaler Genossenschaftstag (Juli)
- Zwei Seniorenausflüge (September/Oktober)
- Ein Kindernachmittag (November)
- Die Weihnachtsbescherung
- Verschenken von einem Goldvreneli bei Geburten

General- und Kolonieversammlungen werden materiell von Vorstand und Verwaltung bestritten. Die Koloniekommissionen sind stark ins Rahmenprogramm eingebunden und für die ihnen eigenen Traktanden verantwortlich. Der internationale Genossenschaftstag vom ersten Samstag im Juli wird – in der Regel vorverschoben auf Ende Juni – von der Koloniekommission Letten-Wasserwerk organisiert; eingeladen sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. An den beliebten und gut besuchten Seniorenausflügen, je einer für die BewohnerInnen links bzw. rechts der Limmat, nahmen insgesamt 250 Personen teil. Sie erlebten im Konvoi einen Car-Ausflug zur Schlachtkapelle im luzernischen Sempach. Der Kindernachmittag führte 53 Kinder mit 26 Erwachsenen und Betreuungspersonen ins bezaubernde Nachmittagsprogramm des Zirkus Conelli auf dem Bauschänzli. Als Weihnachtsbescherung wurden allen mindestens 75-jährigen Mieterinnen ein Glas Bündner-Honig (dies als Premiere) und den Mietern eine Flasche Rotwein, beides schön dekoriert und mit den besten Weihnachtswünschen der BEP versehen, persönlich überreicht. An 11 bekannt gewordene Eltern schliesslich konnte zu Handen des Neugeborenen jeweils ein Goldvreneli übergeben werden.

In den einzelnen Koloniekommissionen wurden zudem folgende weiteren Aktivitäten durchgeführt:
- das Bändlifest (Bändli, Urdorf)
- die „Stubete“ und ein Spaghettiplausch (Industrie)
- ein Grillfest (Oberglatt)

Sinn und Zweck der Koloniekommissionen wurden 1972 in den Statuten und einem kleinen Reglement bestimmt. Themenbereiche wie Mieterfragen und soziale Angelegenheiten werden neuerdings eher von der professionell geführten Verwaltung und dem Vorstand behandelt. Die Koloniekommissionen haben ihren Schwerpunkt auf dem Gebiet der zwischenmenschlichen Beziehungspflege und von gemeinschaftsfördernden Aktivitäten. In diesem Zusammenhang ist auch das Projekt *wohn.plus* der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen von Bedeutung: Frau Esther Frei als Projektleiterin untersucht die gemeinschaftsfördernden Aktivitäten bei verschiedenen Genossenschaften in Altstetten, inklusive der BEP-Kolonie Bändli. Ziel ist es, neue Vorschläge und Inputs für die Förderung des Gemeinschaftslebens zu erhalten und von Aktivitäten von andern Genossenschaften zu lernen.

Genaue Angaben zu den einzelnen Veranstaltungen werden in den BEP-Nachrichten und an den Anschlagbrettern publiziert und teilweise in alle Briefkästen verteilt.

Schlichtungskommission

Wiederum ist ein Jahr verlaufen, ohne dass die Mitglieder der Schlichtungskommission Mieterstreitigkeiten beilegen mussten. Dies bedeutet nicht, dass es zu keinen Disputen zwischen den BewohnerInnen kam. Doch konnten die Technischen Hauswarte, die MitarbeiterInnen der Verwaltung oder die Mieterbetreuer die entstandenen Differenzen bereinigen.

An erster Stelle der Meinungsverschiedenheiten liegt nicht etwa die Sauberkeit in den Waschküchen, sondern Lärmbelästigungen. Die Tatsache, dass die älteren Kolonien Holzbalkendecken aufweisen sowie der neue Trend, Holzböden wieder zu zeigen verlangt ein besonderes Mass an Rücksicht und Toleranz zwischen den Nachbarn. Doch bevor eine Reklamation an die Verwaltung gerichtet wird, ist ein klärendes Gespräch mit dem/der VerursacherIn selbstverständlich.

Geschäftsstelle

Allgemein

Ende 2001 erteilte der Vorstand der Firma Bkom den Auftrag, die *Homepage* für unsere Genossenschaft zu erstellen. Eine Dreierkommission zeichnete sich Verantwortlich für die Aufbereitung und Zuverfügungstellung der Informationen. Anlässlich der Kolonieversammlungen wurde die Versuchs-Version den Genossenschaftsmitgliedern vorgestellt und erklärt. Planmässig konnte dann am ersten Juli die Web-Site aufgeschaltet werden. Unter *www.bep-zuerich.ch* können sowohl aktuelle Informationen wie auch geschichtliche Daten abgerufen werden. Mittels Kontaktformular besteht die Möglichkeit, Reparaturmeldungen, Wohnungsbewerbungen etc. einzureichen. Seitens des Vorstandes zeichnet sich Julia Walter für die Aktualisierung der Daten verantwortlich.

Mit der Ausgabe Dezember 2002 erschienen die *BEP-Nachrichten* in einem neuen, zeitgemässen Kleid. Bis anhin erstellten die Mitglieder des Vorstandes und der Verwaltung das Mitteilungsblatt. Im Sinne einer professionelleren Gestaltung beschloss die Betriebskommission einer externen Firma diese Arbeit zu übertragen.

Personal

Gleich zwei runde Geburtstage konnten unter den MitarbeiterInnen der Malerabteilung gefeiert werden. *Kurt Schärer*, welcher seit 1990 als Maler bei der BEP tätig ist, ist im Herbst 60 Jahre alt geworden. Den fünfzigsten Geburtstag feierte *Erwin Ehrat* - Leiter Malerei - diesen Frühling.

Eine Mutation konnte im Personalkörper verzeichnet werden, per Ende 2002 hat der Maler, Ueli Anderegg, die BEP verlassen.

Der diesjährige *Personalausflug* führte ins benachbarte Deutschland nach Rust. Alle vierzehn MitarbeiterInnen nahmen von den verschiedenen Attraktionen des *Europaparks* Gebrauch. Speziell die höchste und schnellste Achterbahn Europas, fand Begeisterung unter dem Personal. Auf der Heimreise herrschte dann Stille im Reisecar, in einem Zwischenhalt im Fricktal nahm man das Nachtessen ein.

Zum traditionellen *Weihnachtsessen* trafen sich am 13. Dezember die MitarbeiterInnen, die Pensionierten, die Mitglieder des Vorstandes sowie der Kontrollstelle im Restaurant Neubühl in Zürich.

Im Bereich *Weiterbildung* fanden Betriebsbesichtigungen statt. Unsere Technischen Hauswarte sowie Erwin Ehrat besuchten einen eintägigen Outlook-Kurs, um sich im Bereich E-Mail, interne Kommunikation das nötige Rüstzeug zu verschaffen. Im November fand der Kurs „Hauswart – Psychologe im Treppenhaus“ statt, deren Erkenntnisse beim täglichen Kontakt mit den BewohnerInnen angewendet werden können.

Für den ersten Eindruck unserer Kolonien sind die *GartenwartInnen* - welche diese Aufgabe im Nebenamt übernehmen – verantwortlich. In der Freizeit hegen und pflegen sie mit grossem, persönlichen Einsatz die Aussenräume. Für die Kolonie Stüssi konnte dieses Jahr endlich wieder ein Gartenwart gefunden werden. Herr Quamil NRECAJ, wohnhaft in der Kolonie Letten 5, betreut nebst der Kolonie Stüssi nun auch noch die Kolonie Letten 1. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen GartenwartInnen für ihre ausgezeichnete Arbeit.

Während über 20 Jahren war das Ehepaar Waser für die Treppenhausreinigung der Kolonie Industrie 4 verantwortlich. Gesundheitshalber sind sie von diesem Amt zurückgetreten, für ihren grossen Einsatz danken wir Frau und Herr Waser herzlich. Seit Oktober hat die Firma Clean-Service AG den Auftrag der Reinigung übernommen.

Am 14. Dezember unternahm eine grosse Anzahl der nebenamtlichen MitarbeiterInnen die abwechslungsreiche Reise ins Toggenburg. Besichtigt wurde das Musik-Museum in Lichtensteig. Der Ausflug fand dann am Abend bei einem währschaften Znacht und unterhaltsamen Spielen im Kolonielokal an der Heinrichstrasse 143 seinen Abschluss.

Informatik

Das Programm der *Liegenschaftenbuchhaltung* welches aus den Achziger Jahren stammt, funktioniert zwar einwandfrei, doch bietet die Entwicklungsfirma keine Unterstützung mehr an. Durch einen ehemali-

gen Mitarbeiter kann der Support in den nächsten drei bis vier Jahren abgedeckt werden. Aus diesem Grund ist eine externe Beratungsfirma beauftragt worden, ein Nachfolgeprodukt zu evaluieren. Ziel ist, dass im Jahre 2005 die neue Software eingeführt ist.

In einer zweiten Etappe sind nun der Leiter der Malerei sowie die Technischen Hauswarte an das Computernetz angeschlossen worden. Auch sie verfügen nun über eine persönliche Email-Adresse.

Vermietung

Die Anzahl der *Wohnungswechsel* ist auch im Berichtsjahr erfreulich tief, die Quote liegt mit sieben Prozenten gleich wie im Vorjahr. Die Wohnungen konnten mühelos vermietet werden, insbesondere die Kolonien im Industrie-Quartier verzeichnen eine grosse Beliebtheit unter den MietinteressentInnen. War doch noch vor ein paar Jahren in dieser Gegend mit Problemen wie Drogen, Prostituiton zu kämpfen, so hat es sich in kurzer Zeit in ein In-Quartier verwandelt. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen in *Oberglatt* weiterhin schlecht, so mussten im Internet entsprechende Inserate platziert werden.

Die folgende Grafik gibt darüber detailliert Auskunft, weshalb die Wohnung gewechselt wurden.

Verwaltung

Die blauen *Einzahlungsscheine* haben ihren Dienst erfüllt, auf Drängen der Postfinance, haben wir diese durch die neuen, orangen Exemplare ersetzt.

Für die *Depositenkasse* sind neue Formulare erstellt und eingeführt worden. Die neue Unterschriftenkarte sowie das verbesserte Vollmachtsformular sorgen für eine bessere Sicherheit. Infolge der Entwicklung am allgemeinen Zinsmarkt, entschloss der Vorstand per 1. April 2002 den Zins von 3.5 auf 3 % zu senken.

Rund ein Jahr nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind die *Mietzinse* der Kolonie Oerlikon und den Alterswohnungen per 1. Oktober 2002 angepasst worden.

Im letzten Jahresbericht erwähnten wir speziell die negative Entwicklung des Heizölpreises, welcher ausschlaggebend für die hohen *Heizkostenabrechnungen* war. Deswegen beschloss der Vorstand per 1. Oktober 2002 die Akontozahlungen um 25 Prozent zu erhöhen. An der Kolonieversammlung Letten/Wasserwerk wurde speziell das Thema Heizkosten erläutert. Durch eine Reihe von Gegebenheiten (Ölpreis, Wärmeverbund Wipkingen sowie Akontozahlungen) fielen die Kosten dieser Heizzentralen sehr hoch aus.

Im Berichtsjahr musste ein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen sowie die Wohnung gekündigt werden. Nebst Gebäudebeschädigungen sind die Nachbarn massiv durch Lärmemmissionen gestört worden. Durch die Zusammenarbeit mit den Angehörigen konnte eine Wohnungsausweisung vermieden werden.

Glücklicherweise musste keine Kündigung im Zusammenhang mit ausstehenden Mietzinsen ausgesprochen werden, jedoch ist die Anzahl der Kündigungsandrohungen leider gestiegen. Damit die gesetzlichen Fristen im Kündigungsverfahren eingehalten werden können, wird der Mahnlauf frühzeitig durchgeführt. Im weiteren werden bei der Wohnungsübergabe die Schlüssel nur noch gegen Vorweisung der Zahlungsbelege überreicht.

In drei Fällen mussten Kündigungsandrohungen ausgesprochen werden, da sich in den Wohnungen zu viele BewohnerInnen aufhielten. Diese *Überbelegung* führte zu erhöhten Lärmemmissionen im Haus sowie Problemen in den Waschküchen. Erfreulicherweise konnte in jedem der Fälle eine Lösung gefunden werden, so dass keine Kündigung ausgesprochen werden musste.

Die *Parabolantennen* können das Erscheinungsbild der Fassaden stören. Bei der Montage handelt es sich um eine bauliche Veränderung, welche gemäss Mietvertrag eine Bewilligung benötigt. Der Vorstand beschloss, dass in Zukunft für die Installation ein Gesuch eingereicht werden muss, je nach Situation wird eine Bewilligung erteilt oder nicht. Bei den bestehenden Antennen – welche negativ auffallen – werden die entsprechenden BesitzerInnen schriftlich benachrichtigt, die Schüssel zu entfernen.

Mitgliederbewegung 2002

Stand 1. Januar 2002		2112
Eintritte	66	
Austritte	-131	-65
Stand 31. Dezember 2002		**2047**

Todesfälle

Im Jahre 2002 verstorbene Mieterinnen und Mieter

Nägeli Hans	Röntgenstrasse 87/103	Industrie IV
Breitenmoser Helen	Röntgenstrasse 87/114	Industrie IV
Haupt Margrith	Erismannstrasse 39	Seebahn
Garcia Eduardo	Rousseaustrasse 93	Letten VI
Moser Ernst	Rousseaustrasse 91	Letten VI
Schmid Hans	Imfeldstrasse 79	Wasserwerk I
Rüfenacht Maria	Rousseaustrasse 97	Letten VIII
De Luca Giuseppe	Schwarzackerstrasse 27	Wallisellen
Pfändler Jeanne	Bändlistrasse 51	Bändli
Schmid Margrit	Bändlistrasse 53	Bändli
Seiler Fritz	Bändlistrasse 63	Bändli

Ehre ihrem Andenken!

Kolonien

Allgemein

Im Berichtsjahr fanden *Wohnungskontrollen* planmässig in den Kolonien Industrie 2, Industrie 3, Wasserwerk 1, Urdorf sowie Alterswohnungen statt. Erfreulicherweise ist der Zustand der besichtigten Wohnungen grössten Teils gut bis sehr gut. Nur in vereinzelten Fällen mussten die BewohnerInnen auf ihre vertragliche Sorgfaltspflicht hingewiesen werden. Über die Gründe der Wohnungskontrollen verweisen wir an dieser Stelle auf den Artikel der BEP-Nachrichten Juli 2002.

Bereits sind seit den letzten *Entrümpelungsaktionen* Jahre vergangen, dies wurde in den Allgemeinräumen wie Keller- und Estrichräumen ersichtlich. Im Frühling fand eine solche Aktion für die Kolonien Letten 7 und 8 sowie Wasserwerk 1 und 2 statt, im Herbst dann für die Kolonien Industrie 1 bis 4. Diese Aktionen fanden grossen Anklang unter den betroffenen MieterInnen. Im nächsten Jahr ist die Möglichkeit der Sperrgutentsorgung für weitere Kolonien geplant.

In einer dritten und letzten Etappe fand der Ersatz der *Wärmezähler* statt, und zwar in den Kolonien Letten 5, Seebahn, Letten 8, Wallisellen sowie in einem Gebäude der Alterswohnungen.

In den Kolonien Stüssi und Urdorf ist die *Schliessanlage* ausgewechselt worden. Sukzessive wird das KABA-20 System durch das KABA-STAR System kolonieweise ersetzt, in den nächsten Jahren werden noch weitere Kolonien von dieser Neuerung profitieren.

Auf Grund von Mieterwechseln und den Wohnungskontrollen sind wiederum verschiedenste Renovationsarbeiten durchgeführt worden. Je nach Zustand des Objektes waren Maler, Elektriker und Bodenleger involviert. In den beiden Kolonien Industrie 1 sowie Seebahn – welche als nächste einen umfassenden Umbau erwarten – werden die Wohnungsrenovationen auf Sparflamme gehalten.

Aus verschiedenen Gründen fand im 2002 kein Gartenrundgang statt, dieser ist auf das Frühjahr 2003 verschoben worden.

Industrie 1

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung sind im Berichtsjahr nur die allernotwendigsten Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Bericht der Baukommission Industrie 1 auf Seite 16.

Stüssi

In den Treppenhäusern wurden die Wände, die Untersichten sowie die Geländer gestrichen, im gleichen Zug ist dann auch die Beleuchtung ersetzt worden.

Leider fanden Wohnungseinbrüche in dieser Kolonie statt. Grund dafür, dass im Hochparterre die Balkontüren verstärkt wurden. Daneben sind die Rollladengurten bei den Balkontüren durch elektrische Motorantriebe ausgewechselt worden.

Industrie 2

Für die 348 Wohnungen der Kolonien Industrie 1 bis 4 besteht eine gemeinsame Heizzentrale, welche sich unter dem Innenhof der Kolonie 2 befindet. Gemäss der Luftreinhalteverordnung muss die Anlage erneuert werden. Der Vorstand hat sich eingehend mit diesem Thema befasst und sich zum Ziel gesetzt, einen Beitrag zur Ökologie zu leisten. Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich hat den Auftrag erhalten ein Vorprojekt für eine umweltverträgliche Heizung zu erstellen. Die Inbetriebnahme ist auf den Herbst 2003 geplant.

Im Hofgebäude – Röntgenstrasse 55 und 57 – sind die Holzfenster in den Badezimmern durch Kunststoff-Fenster ersetzt worden.

Letten 1-3

Das Dach der Kolonie 2 ist saniert worden, da die Ziegel durch die Jahre spröde geworden sind und Risse aufzeigten.

Die Wohnungseingangstüren sind durch 4-Punkt-Verschlüsse aufgerüstet worden, um so die Einbruchsicherheit zu erhöhen. In der Kolonie Letten 3 ist der Velo- und Mofaunterstand verkleinert und das Erscheinungsbild mit Pflanzen verbessert worden.

Letten 4

Die Dachflächenfenster in den Badezimmer haben unter der hohen Feuchtigkeit gelitten, so dass diese in einer zweiten und letzten Etappe ersetzt werden mussten.

Die Treppenhäuser sind umfassend gestrichen worden, dabei entfernte man die nichtmehrgebrauchten Briefkästen und schloss die Mauernischen.

Die im Vorjahr vorgesehene Hofbeleuchtung wurde nun realisiert. Alle Wege und Hofzugänge sind jetzt gut ausgeleuchtet

Schon über längere Zeit bekundete man Schwierigkeiten mit der Kanalisation der beiden Häuser am Spielweg, ein Untersuch mit einer Spezialkamera brachte zum Vorschein, dass die Grundleitung gebrochen war. Mit grossem Aufwand musste dann die bestehende Schmutzwasserröhre ausgegraben und ersetzt werden.

Der Geländerersatz der Aussentreppen, welche zu den Waschküchen führen ist im Berichtsjahr abgeschlossen worden.

Industrie 4

Die Gegensprechanlage, welche noch aus dem Jahre 1965 stammte, verursachte in letzter Zeit viele Störungen. Abklärungen zeigten, dass eine Reparatur nicht mehr in Frage kam. Da 90 Wohnungen an einer Anlage angeschlossen sind, mussten die Arbeiten in kürzester Zeit ausgeführt werden. Während den Randstunden sowie an den Wochenenden betrieben freiwillige Bewohner einen Pförtnerdienst.

Industrie 3

Im Hofgebäude befindet sich nebst dem bekannten Kolonielokal ein Doppelkindergarten, deren Mieterin die Stadt Zürich ist. Nach den vielen Jahren war eine umfassende Innensanierung unumgänglich, im Berichtsjahr ist vorerst der Eingangsbereich sowie ein Kindergarten renoviert worden. Die an das Hofgebäude grenzende Stützmauer ist durch die Feuchtigkeit brüchig und unansehnlich geworden, sie wurde durch eine begrünte Böschung ersetzt.

Die Qualität der Wohnungstüren war so schlecht, dass der Einbau eines 4-Punkte-Verschlusses nicht mehr möglich war. Deswegen war man gezwungen diese zu ersetzen. In den beiden Eckhäusern an der Albertstrasse 10 sowie Heinrichstrasse 139 sind die zweiten Wohnungstüren zugemauert worden.

Wie auch in anderen Kolonien sind auch hier die Aussenbeleuchtungskörper ersetzt worden, die Reparaturen der alten Exemplare nahmen stark zu.

Letten 5

Die Reparaturen der Thermostatventile an den Heizkörpern nahmen laufend zu, aus diesem Grund sind sie durch neue Modelle ersetzt worden.

Seebahn

In dieser Kolonie werden nur noch die notwendigen Reparaturen ausgeführt, die umfassende Sanierung wird nach derjenigen der Kolonie Industrie 1 folgen.

Nach kurzer Zeit hat der Mieter des Ladenlokales an der Erismannstrasse 31 den Mietvertrag gekündigt. Es konnte ein Nachfolger gefunden werden, welcher weiterhin Gemüse und Frischprodukte anbietet. Dies ist für die BewohnerInnen der Kolonie sicher von Vorteil, denn der gegenüberliegende SPAR-Verkaufsladen wird seine Türen schliessen.

Letten 6

So wie in der Kolonie Letten 5 sind auch in dieser Liegenschaft die Themostatventile ersetzt worden.

Wasserwerk 1 und 2

Bis dato verfügten diese Häuser über keine Apparate um die Wäsche – vor allem in der kalten Jahreszeit – zu trocknen. Im Berichtsjahr sind nun Wäschetrockner installiert worden. Daneben bietet dies den BewohnerInnen die Möglichkeit einen kürzeren Waschturnus zu wählen.

Die Gartenwarte beklagten sich, dass sie die Grüngutabfälle den Hang hinauf an die Imfeldstrasse schleppen mussten. Mit der Einrichtung von zwei Containerstandplätzen an der Wasserwerkstrasse wurde Abhilfe geschaffen.

Letten 8

In den beiden Gebäuden an der Imfeldstrasse 99 und 103 sind neue Abluftventilatoren in den innenliegenden Badezimmern installiert worden. Des weiteren hat man die Treppenausstiege auf die Flachdächer ersetzt.

Oerlikon

Bereits sind zwei Jahre seit dem Abschluss der Sanierung des Flachbaues – Hofwiesenstrasse 303 – vergangen. Deswegen fand im November die 2-jährige Garantieabnahme statt.

Urdorf

In den erdüberdeckten Garageboxen ist über die Jahre Wasser eingedrungen, ein Schaden, welcher bei dieser Bauart häufig anzutreffen ist. Durch das Sanieren der Risse und Fugen sind die Garagen für die nächsten Jahre wieder trocken.

Wallisellen

Für die im Jahr 2003 geplante Aussensanierung sind in der Vorprojektphase verschiedene Fassadensysteme evaluiert worden. Schlussendlich kam die Variante mit den Faserzementplatten zum Zug. Zurzeit wird die Baueingabe durch den Architekten vorbereitet.

Bändli

In einer zweiten Etappe sind an weiteren Fassaden (vorfabrizierte Betonelemente) die Dilatationsfugen ersetzt worden. In den folgenden Jahre werden weitere Fassaden saniert.

Seit der Erstellung im Jahre 1974 sind die Kanalisationsleitungen nie mehr umfassend gereinigt worden. Durch eine Spezialfirma hat man sämtliche Fallstränge in den Küchen sowie Badezimmern durchgespült.

Alterswohnungen

Ende 2001 schloss man die Sanierungsarbeiten der beiden Gebäude an der Rousseaustrasse 75a sowie Imfeldstrasse 84a ab. Im folgenden Frühjahr sind dann die Baumängel behoben worden.

Heizzentralen-Rechnung

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1’094’080.00	
Verrechnungen	30’208.00	**1’124’288.00**
Ausgaben		
Ölverbrauch	402’246.10	
Heizkosten EWZ (Letten I-IV, VIII)	226’735.85	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	21’722.45	
Pumpenstrom	58’987.00	
Bedienung, Kaminfeger	39’771.80	
Service, Tankreinigung, NeoVac	89’020.00	
Verwaltungskosten 2% (o. NeoVac)	15’625.15	**854’108.35**
Minderausgaben		**270’179.65**

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2002

	Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	Wohnungen Total	Versicherte Werte CHF 1'000
01	INDUSTRIE I	1913/15	4'280	8			20		52		8			80	12'519
02	STÜSSI	1916/17	3'872	7					20		8			28	7'767
03	INDUSTRIE II	1919/20	6'252	10	1		3		66		13			83	15'678
04	LETTEN I-III	1921/23	7'163	14			14		53	10	14			91	17'874
05	LETTEN IV	1924/25	8'158	13			24		38		38			100	19'809
06	INDUSTRIE IV	1965/67	16'081	1			25		45		12	8		90	20'655
07	INDUSTRIE III	1925/26	8'546	11			15		66		14			95	16'200
08	LETTEN V	1927/28	7'047	11			12		40		9			61	13'257
09	SEEBAHN	1929/30	9'315	16	3		24		61		22		3	113	23'085
10	LETTEN VI	1933	5'103	7			18		27		3			48	9'378
11	WASSERWERK I	1944/45	6'372	12			17		54					71	14'202
12	WASSERWERK II	1946/47	6'509	12			6		60		6			72	15'093
13	LETTEN VII	1947/48	4'645	7					36		4			40	8'521
14	LETTEN VIII	1958/60	11'530	4			31		20			20		71	17'145
15	OERLIKON*	1968/69	10'176	2			12		20		4			36	8'298
16	URDORF*	1968/69	3'451	5			5		13		8			26	5'899
17	OBERGLATT*	1973	3'114	2		1		3		6		6		16	4'257
18	WALLISELLEN*	1973/74	2'511	2		1				3		9		13	3'375
19	BÄNDLI*	1973/74	23'654	15					87		65			152	28'287
20	ALTERSWOHNUNGEN	1973/74	2'202	3	9		9							18	2'412
	Genossenschaftshaus	1947/48	1'429	2											2'772
	Total Anlagewert inkl. Land		**151'410**	**164**	**13**	**2**	**235**	**3**	**758**	**19**	**228**	**43**	**3**	**1'304**	**266'483**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	10
Kellerlokale	59
Kindergärten	3
Kühlfächer	230
Autogaragen und Einstellplätze	145
Abstellplätze im Freien	112
Moped- und Veloeinstellplätze	157

Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2002

Angaben in CHF 1'000			Hypothekarschulden und Baukredite					Im Grundbuch eingetragene Grundpfandtitel		
	Kolonie	Gläubiger	1. Rang	2. Rang	3. Rang	Baukredite	Total	Als Sicherheit hinterlegt	Im Eigenbesitz	Total
01	INDUSTRIE I	SBB, ZKB	2'200	343			2'543	4'465	120	4'585
02	STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03	INDUSTRIE II	SBB	1'940	380			2'320	2'532		2'532
04	LETTEN I-III	SBB, Kanton, ZKB	2'009				2'009	3'355	400	3'755
05	LETTEN IV	SBB	1'968				1'968	5'200		5'200
06	INDUSTRIE IV	SBB	6'000	2'039	2'843		10'882	19'347		19'347
07	INDUSTRIE III	SBB	2'195				2'195	2'808		2'808
08	LETTEN V	SBB	2'855				2'855	1'200		1'200
09	SEEBAHN	SBB	2'735				2'735	4'562		4'562
10	LETTEN VI	SBB, ZKB	580		929		1'509	1'930		1'930
11	WASSERWERK I	SBB, ZKB	2'300				2'300	1'400		1'400
12	WASSERWERK II	SBB, Kanton	1'000	2'331			3'331	1'000		1'000
13	LETTEN VII	SBB	2'827				2'827	850		850
14	LETTEN VIII	SBB	5'642	3'197			8'839	2'380		2'380
15	OERLIKON	SBB	4'345	3'649			7'994	1'951		1'951
16	URDORF	SBB	1'390	558			1'948	2'989		2'989
17	OBERGLATT	SBB	1'530	580	33		2'143	1'843		1'843
18	WALLISELLEN	SBB	1'024	735			1'759	1'997		1'997
19	BÄNDLI	SBB	9'998	7'393	868		18'259	20'664		20'664
20	ALTERSWOHNUNGEN	SBB, Stadt	858				858	368		368
	Landreserven								40	40
	Total		**53'965**	**21'205**	**4'673**	**0**	**79'843**	**82'031**	**560**	**82'591**

Veränderungen im Berichtsjahr:		
	Erhöhung Hypotheken durch Konsolidierung	6'500
	Baukredit wurde konsolidiert	-6'143
	Abzüglich Amortisationen 2002	-1'116
	Abnahme Nettoverschuldung	-759

Bilanzen per 31. Dezember 2002 und 2001

Aktiven

	CHF	2002 CHF	CHF	2001 CHF
Flüssige Mittel		1’977’717.10		2’241’096.09
Wertschriften		3’540’000.00		1’490’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		560’000.00		560’000.00
Guthaben		164’580.25		184’513.35
Heizöl- und übrige Vorräte		366’676.60		373’914.40
Transitorische Aktiven		14’620.20		1’696.00
Umlaufvermögen		**6’623’594.15**		**4’851’219.84**
Bebautes Land		2’686’510.45		2’686’510.45
Gebäude		110’624’400.75		110’445’088.75
- auf Eigengrund	105’816’586.15		104’341’386.15	
- auf Land im Baurecht	42’907’386.30		35’743’535.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	0.00		6’587’727.20	
- Kumulierte Abschreibungen	-38’099’571.70		-36’227’559.90	
Baulandreserven		905’585.85		905’585.85
Mobilien		65’001.00		69’502.00
Beteiligungen		8.00		8.00
Anlagevermögen		**114’281’506.05**		**114’106’695.05**
Aktiven		**120’905’100.20**		**118’957’914.89**

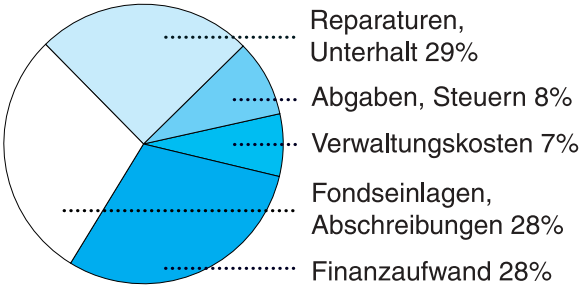
Passiven

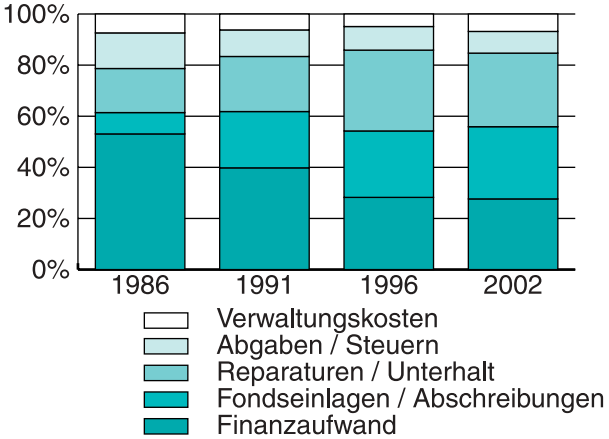
	CHF	2002 CHF	CHF	2001 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		875’212.05		2’067’262.40
Transitorische Passiven		2’293’709.35		1’968’187.00
Depositenkasseneinlagen		23’853’581.53		22’128’049.20
Hypotheken und Baukredite		79’843’120.25		80’602’126.30
Schuldbriefe im Eigenbesitz		560’000.00		560’000.00
Fremdkapital		**107’425’623.18**		**107’325’624.90**
Erneuerungsfonds		**6’701’500.00**		**4’823’600.00**
Genossenschaftskapital				
- gezeichnetes		6’561’300.00		6’593’100.00
Reservefonds		215’000.00		214’000.00
Gewinnsaldo		1’677.02		1’589.99
-Vortrag aus Vorjahr	589.99		584.90	
- Jahresergebnis	1’087.03		1’005.09	
Eigenkapital		**6’777’977.02**		**6’808’689.99**
Passiven		**120’905’100.20**		**118’957’914.89**

Erfolgsrechnungen 2002 und 2001

		2002		2001
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietertrag Wohnungen		13’160’654.55		12’945’518.80
Übriger Mietertrag		563’089.75		558’050.95
Finanzertrag		558’046.90		105’894.87
Sonstiger Ertrag		35’803.20		117’272.65
Total Ertrag		**14’317’594.40**		**13’726’737.27**
Finanzaufwand		3’958’319.05		-4’153’065.00
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-4’173’082.15		-4’675’482.71	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	124’600.00	-4’048’482.15	1’182’000.00	-3’493’482.71
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-1’069’779.45		-1’094’253.85
Versicherungsprämien		-120’570.55		-116’114.15
Büro- und Verwaltungsaufwand		-975’153.97		-823’850.07
Rentenzahlungen		-75’089.10		-86’190.60
Steuern		-24’134.20		-24’891.50
Abschreibungen		-86’633.10		-67’598.30
Abschreibungsanteil Heizzentralen durch EWZ betrieben		0.00		-77’400.00
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1’324’700.00		-1’300’200.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-631’145.80		-495’386.00
Einlage in Erneuerungssfonds		-2’002’500.00		-1’993’300.00
Jahresergebnis		**1’087.03**		**1’005.09**
Reglementarische Vorstandsentschädigung		71’405.90		71’405.90
Reglementarische Kontrollstellenentschädigung		7’140.60		7’140.60

Mieterfranken 2002





Details zur Jahresrechnung 2002

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2002		28'493
Zuweisung 2002		1'454
Stand am 31. Dezember 2002	**29'947**	
	29'947	29'947
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2002		7'735
Zuweisung 2002		418
Stand am 31. Dezember 2002	**8'153**	
	8'153	8'153
Kumulierte Abschreibungen laut Bilanz	**38'100**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2002		417
Mieterbeiträge und Vergabungen		47
Aufwendungen	75	
Stand am 31. Dezember 2002	**389**	
	464	464

Depositenkasseneinlagen	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2002		22'128
Einlagen		4'042
Rückzüge	2'316	
Stand am 31. Dezember 2002	**23'854**	
	26'170	26'170

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2002		4'823
Zuweisung		2'003
Entnahme	125	
Stand am 31. Dezember 2002	**6'701**	
	6'826	6'826

Kommentar zur Jahresrechnung 2002

Erfolgsrechnung

Bei einer unveränderten Anzahl Wohnungen hat der Mietertrag im Berichtsjahr, infolge vereinzelter Mietzinserhöhungen und eines zum Vorjahr geringeren Leerstandes, leicht zugenommen und beträgt rund CHF 13.7 Mio.

Die Finanzierung der Renovations- und Umbautätigkeit erfolgte im Berichtsjahr weitgehend aus eigenen Mitteln. Die im Rahmen des Budgets im Berichtsjahr abgewickelten Liegenschaftenerneuerungen und Unterhaltsarbeiten lagen rund 11% unter dem Vorjahr. Der Netto-Anstieg dieser Position um rund TCHF 555 ist auf eine im Berichtsjahr stark reduzierte Entnahme aus dem Erneuerungsfonds zurückzuführen (- TCHF 1'057). Die Arbeiten in den Kolonien Oerlikon und Letten konnten im 2002 abgeschlossen werden.

Der Finanzertrag erhöht sich um rund TCHF 452 aufgrund der Aktivierung von Baukreditzinsen auf den eingesetzten Eigenmitteln.

Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme ist einerseits auf eine verstärkte Liquidität und andererseits auf die wertvermehrenden Aktivierungen aus der Renovations- und Umbautätigkeit zurückzuführen, was zu einer Erhöhung der Sachanlagen und der laufenden Umbauten und Renovationen führte.

Dem stehen auf der Passivseite eine entsprechende Erhöhung der Hypothekarschulden sowie eine Zunahme bei den Depositenkasseneinlagen gegenüber.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung der Genossenschafter vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 1'677.02, CHF 1'000.00 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 677.02 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft des Eidg. Personals für das am 31. Dezember 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Bei unseren Arbeiten wurden wir durch die PricewaterhouseCoopers AG unterstützt, deren Bericht, datiert auf den 14. März 2003, dem Vorstand und der Kontrollstelle vorliegt.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten sowie dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bruno Baur René Rorschach

Zürich, 14. März 2003

Budget 2003

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	13’383’156	
Übriger Mietertrag	573’950	
Finanzertrag	190’000	
Sonstiger Ertrag	27’668	14’174’774
Abzüglich unvermieteter Wohnungen		-50’000
Total Ertrag		**14’124’774**
Aufwand		
Finanzaufwand	3’919’382	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	5’045’207	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-1’225’600	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	1’100’100	
Versicherungsprämien	130’627	
Büro- und Verwaltungsaufwand	994’706	
Rentenzahlungen	63’600	
Steuern	25’100	
Abschreibungen	92’000	10’145’122
Einlage in den Amortisationsfonds		1’977’400
Einlage in den Erneuerungsfonds		2’001’200
Total Aufwand		14’123’722
Jahresergebnis		1’052
		14’124’774

Mieterschaft nach Arbeitgeber per 31. Dezember 2002

		SBB				Übrige Bund		Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
		Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01	INDUSTRIE I	26	4	1	11	1	5	7	5	20		80
02	STÜSSI	6	1	2	2	1	3	3	6	4		28
03	INDUSTRIE II	27	5	4	7	5	6	11	18			83
04	LETTEN I-III	19	3	5	11	7	11	17	18			91
05	LETTEN IV	24	5	3	12	2	11	11	13	19		100
06	INDUSTRIE IV	20	21	9	3	6	6	10	15			90
07	INDUSTRIE III	28	8	2	9	2	1	11	17	17		95
08	LETTEN V	23	4	2	4		2	5	10	11		61
09	SEEBAHN	32	14	2	17		6	7	11	24		113
10	LETTEN VI	8	3	5	8	0	5	5	7	7		48
11	WASSERWERK I	14	6	6	7	2	9	8	6	13		71
12	WASSERWERK II	16	9	4	9	2	2	9	12	9		72
13	LETTEN VII	4	8	6	5	1	2	3	6	5		40
14	LETTEN VIII	21	13	7	6	1	4	5	6	8		71
15	OERLIKON	12	5	4	1		2	3	3	6		36
16	URDORF	6	3	1		1			3	12		26
17	OBERGLATT	4	1			1		2	2	6		16
18	WALLISELLEN	9	1	1	2							13
19	BÄNDLI	58	17	21	12	1		10	18	15		152
20	ALTERSWOHNUNGEN	1	1		3			1	2	10		18
	Total	358	132	85	129	33	75	128	178	186	0	1’304
	In Prozent	27%	10%	7%	10%	3%	6%					
			44%			18%		10%	14%	14%		100%

Genossenschaftsbehörde 2002

Vorstand

1978	ZWALD Max	Präsident, bis 31. Mai 2002	
1998	ALTENBURGER Kurt Verbandssekretär SEV	Präsident, Betriebskommission Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	01 362 12 37 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin, Betriebskommission Josefstrasse 172, 8005 Zürich	01 272 81 04 monikavoser@bluewin.ch
1977	WALTER Werner †	Sekretär, bis 31. Mai 2002	
2002	ADELANTADO Marta Wagenführerin VBZ	Sekretärin, Betriebskommission Rousseaustrasse 89, 8037 Zürich	01 350 24 25 adelmaro@bluewin.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Mieterbetreuer, Betriebskommission Albertstrasse 1, 8005 Zürich	01 271 33 92 galbierhans@bluemail.ch
2002	ESCHER Ralf Bauingenieur ETH	Spezialaufgaben Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	01 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Leiter P+O SBB	Obmann nebenamtliches Personal Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	01 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Medienreferent SF DRS	Mieterbetreuer Josefstrasse 170, 8005 Zürich	01 273 43 80 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin Stadt Zürich	Soziale Beratung und Betreuung Imfeldstrasse 63, 8037 Zürich	01 364 19 32 franziska.piderman@akh.stzh.ch

1998	VON ROHR Urs	Mieterbetreuer	01 361 70 11
	Personalbereichsleiter SBB	Lettenstrasse 16, 8037 Zürich	u.vonrohr@bluewin.ch
2002	WALTER Julia	Spezialaufgaben	01 362 97 06
	Projektleiterin Kanton Zürich	Lettenstrasse 14, 8037 Zürich	julia.walter@bd.zh.ch
1988	WEHRLI Moritz	Mieterbetreuer	01 272 15 24
	Lokomotivführer SBB	Röntgenstrasse 87/354, 8005 Zürich	mbwehrli@bluewin.ch
1995	BLÄTTLER Oskar	Vertreter SBB	01 311 57 34
	Personalbereichsleiter SBB	Greifenseestrasse 37, 8050 Zürich	
1994	MONTANARI Remo	Vertreter Stadt Zürich	01 364 32 85
	Finanzdept der Stadt Zürich	Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	remontanari@bluewin.ch

Kontrollstelle

1995	BAUR Bruno	Obmann	01 722 23 80
	Dipl. Buchhalter / Controller	Langwiesstrasse 6, 8942 Oberrieden	fam.baur-humbel@bluewin.ch
1978	RORSCHACH René	Mitglied	01 361 69 97
	Pensioniert SBB	Stüssistrasse 19, 8006 Zürich	rl.rorschach@freesurf.ch
1985	WASEM Hans	Mitglied, bis 31. Mai 2002	

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers	Stampfenbachstrasse 73, 8035 Zürich

Koloniekommissionen

Industrie

Wehrli Brigitte	Kommissions-Vorsitz	Röntgenstrasse 87/354	01 272 15 24
Schwarzer Werner	Protokoll	Albertstrasse 2	01 272 17 64
Frauenfelder Bethli		Röntgenstrasse 63	01 272 19 73
Haueter Corina		Röntgenstrasse 41	01 272 62 41
Hefti Margrit		Albertstrasse 6	01 273 51 12
Wüst Brigitte		Röntgenstrasse 87/142	01 272 06 54

Letten / Wasserwerk

Forrer Heidi	Vorsitz	Imfeldstrasse 80	01 363 18 91
Beerle Werner	Protokoll	Imfeldstrasse 63	01 364 19 32
Alfare Loni		Imfeldstrasse 99	01 362 10 18
Bruni Bertha		Wasserwerkstrasse 146	01 361 64 61
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	01 361 18 15
Escher Ralf	(bis 31. Mai 2002)		
Gäumann Alfred		Imfeldstrasse 99	01 361 99 36
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	01 361 31 73
Huber Klara		Lettenfussweg 6	01 361 63 17
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	01 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	01 363 24 69
Schrag Romy		Lettenstrasse 22	01 362 89 21

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Feer Peter	Vorsitz & Protokoll	Hofwiesenstrasse 307	01 312 57 77
Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstr.27	01 830 21 58
Buri Trudi		Hofwiesenstrasse 307	01 311 85 77
Tanner Anna		Stüssistrasse 27	01 363 55 30
Wasem Frieda, Oberglatt		Wiesenrain 6	01 850 30 31

Seebahn

Zahner Agnes	Vorsitz	Stauffacherstrasse 195	01 242 28 91
Haupt Robert	Protokoll	Erismannstrasse 39	01 241 13 78
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	01 242 27 20
Albrecht Rita		Kanzleistrasse 160	01 241 89 14

Bändli / Urdorf

Soland Werner	Vorsitz	Bändlistrasse 55	01 432 06 11
Meier Reinhard	Protokoll	Bändlistrasse 61	01 432 12 03
Blöchliger Franziska	(bis GV 2003)	Bändlistrasse 41	01 431 17 37
Caderas Ursula		Bändlistrasse 65	01 432 19 14
Sidler Rita, Urdorf		im Heidenkeller 38	01 734 04 49

Vermietung Kolonielokal Industrie

Wüst Brigitte		Röntgenstrasse 87/142	01 272 06 54

Schlichtungskommission

Krähenbühl Heinz	Obmann	Röntgenstrasse 87/181	01 272 04 73
Alfare Rainer		Imfeldstrasse 99	01 362 10 18
Schlegel Peter		Imfeldstrasse 81	01 361 88 60

Verwaltung

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	01 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	01 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
INDERMAUR Käthy	Sachbearbeiterin Vermietung	01 368 66 12	kaethy.indermaur@bep-zuerich.ch
MEILI Deborah	Sachbearbeiterin Buchhaltung	01 368 66 13	deborah.meili@bep-zuerich.ch

Technischer Dienst

DÄLLENBACH Rudolf	Leiter Liegenschaftenunterhalt	01 368 66 20	rudolf.daellenbach@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart	01 272 97 71	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
RIGAMONTI Mario	Technischer Hauswart	01 368 66 24	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
SCHUHMACHER Hermann	Technischer Hauswart	01 368 66 23	hermann.schuhmacher@bep-zuerich.ch
PFIFFNER Bruno	Technischer Hauswart	01 368 66 24	bruno.pfiffner@bep-zuerich.ch

Malerwerkstatt

EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	01 368 66 17	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ANDEREGG Ueli	Maler (bis 31.12.02)		
ATTINGER Peter	Maler		
RUGGIERO David	Maler		
SCHÄRER Kurt	Maler		

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des Eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	01 368 66 11
Fax	01 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Internet	www.bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle (24 Stunden)	Tel. 01 368 66 22

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen