



# BEP

## 2008

### **Titelbild und Illustrationen**

- Projekt Piratenschiff in der Kolonie Industrie 1  
(Fotos: Toni Wellinger)
- SeniorInnenausflug ins Appenzellerland  
(Fotos: Fritz Abt)



### **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](mailto:info@bep-zuerich.ch)  
Homepage [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch)

### **Sozialberatung**

Beratungen nach Vereinbarung  
Montag bis Donnerstag  
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr  
Telefon 044 368 66 19

### **Notfall-Dienst**

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

### **Öffnungszeiten Schalter**

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

# Einladung zur 99. ordentlichen Generalversammlung

## Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2008
3. Geschäftsbericht 2008
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 Ein Vorstandsmitglied
- 5.2 Revisionsstelle
6. Gesamterneuerung Kolonie Letten 1–3: Kreditbegehren
7. Antrag gemäss Art. 25 lit. k Statuten BEP der Genossenschaft Beerle / Lukany
8. Varia

## Organisation

Freitag, 5. Juni 2009

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

Türöffnung 17.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:

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



## *Inhalt*

Fachgebiet Präsidiales	
- Vorwort des Präsidenten .....	4
- Kolonieverfassungen .....	8
- Generalversammlung .....	8
- Vorstand .....	12
- Präsidialkommission .....	12
Fachgebiet Bau	
- Baukommission Seebahn .....	16
- Baukommission Letten 1–3 .....	18
- Baukommission Industrie 2 .....	21
- Chancen für einen Neubau? .....	23
Fachgebiet Soziales	
- Sozialkommission .....	26
Koloniekommissionen .....	28
Geschäftsstelle .....	30
- Sozialberatung .....	35
Jahresrechnung .....	40
Liegenschaftsverzeichnis .....	48
Mieterschaft nach Arbeitgeber .....	50
Genossenschaftsbehörde .....	52

## Fachgebiet Präsidiales

### Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Schlagzeilen der letzten Monate zu den Auswirkungen der globalen Finanzkrise sind erschütternd. Zudem schlägt sich die Finanzkrise nun vollumfänglich in der Gesamtwirtschaft nieder. Die daraus erfolgenden Wachstumseinbrüche sind wohl in einem Ausmass zu erwarten, wie wir es seit Jahrzehnten nicht mehr erlebt haben. Die schwere Krise hat bereits viele Menschen auf der ganzen Welt getroffen. Das sorgfältige Klären von Verantwortlichkeiten kann für uns alle ein Wegweiser sein. Ein Wegweiser, der uns vorzeigt, welchen Weg wir nach Überwindung dieser Krise beschreiten müssen, um das Finanzsystem und somit letztlich die Wirtschaft gegenüber zukünftigen Krisen resistenter zu gestalten.

Die BEP sieht sich weder durch die Finanzkrise noch die Rezession gefährdet. Denn sie hat immer auf realen, nachhaltigen Werten gebaut: Auf genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnraum mit

seinen günstigen Mieten bei hoher Qualität. Diesen Wohnraum braucht es in der Wirtschaftskrise – vor allem für tiefere Haushaltseinkommen – umso mehr. Glücklicherweise verfügt die BEP über einen hohen Anteil von kostengünstigen Wohnungen.

Der BEP-Vorstand hat sich an seinem Strategie-seminar im November 2008 mit der Weiterentwicklung der BEP befasst und hat die bisherige Strategie der Erneuerung bestätigt. Unsere Genossenschaft will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten. Neben dem gültigen Sanierungsfahrplan für die bestehenden Liegenschaften der BEP wollen wir weiterhin die gebotenen Gelegenheiten für ein Neubauprojekt prüfen und eine allfällige Realisierung evaluieren. Dies mit der Zielsetzung, in Zukunft für die Mieterschaft die entsprechenden Wohnungen entlang ihrem Lebenszyklus anbieten zu können. Dazu streben wir für die Zukunft ein vertretbares und überblickbares Wachstum an. Denn nur so können fehlende Wohnungstypen (z.B. grosse und barrierefreie Wohnungen) im angestrebten Mass zur Verfügung gestellt werden.



Im vierten Quartal des vergangenen Jahres haben sich für die BEP mit der städtischen Ausschreibung „Tièchestrasse“ und dem Projekt „Sulzer-Areal, Winterthur“ zwei Möglichkeiten geboten, sich für einen allfälligen Neubau zu bewerben. Mit diesen allfälligen Neubauprojekten in Zürich und Winterthur soll ein zusätzlicher, ergänzender Schritt in Bewegung gesetzt werden, um das Wohnungsportefeuille der BEP zu komplettieren.

Die Realisierung von Neubauvorhaben setzt eine gesicherte Finanzierung voraus. Die BEP verfügt über eine gute finanzielle Basis und hat eine tiefe Fremdverschuldung. Diese finanziellen Strukturen bieten die notwendige Grundlage für die sichere Finanzierung der vorliegenden Bauprojekte. Die Genossenschaftsmitglieder werden darüber zu entscheiden haben, ob die BEP neben der kontinuierlichen Erneuerung der bestehenden Siedlungen ihr Wohnungsportefeuille mit Neubauprojekten erweitern soll.

Die BEP bewegt sich. Kontinuierlich hat sie sich zu einer Genossenschaft entwickelt, die rundum Vertrauen genießt und gegenüber ihren vielschichtig

fordernden Anspruchsberechtigten eine verlässliche Partnerin ist. In diesem Sinn hat die BEP konkrete Anfragen erhalten, ob die BEP genossenschaftliche Dienstleistungen im Bereich Vermietung und Technischer Unterhalt für kleinere Baugenossenschaften übernehmen könnte. Die BEP will sich dieser Entwicklung nicht verschliessen und wird diese Optionen einer näheren Betrachtung unterziehen.

Alle diese Veränderungen müssen selbstverständlich mit Weiterentwicklungen einhergehen, die erwünscht, brauchbar und nachhaltig sind. So müssen die Dienstleistungen der BEP die erhöhten Erwartungen erfüllen und die Wohnungen den Erfordernissen des Marktes standhalten können. Innovation muss mit Erfahrung und Vernunft gepaart sein, soll die Gesamtheit des Angebots den Bedürfnissen der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ausgewogen genügen.

Es sind also viele verschiedene Faktoren, die zum Image einer Genossenschaft beitragen und das Bild in der Öffentlichkeit prägen. Es ist vor allem auch die Kultur einer Organisation, die mit ihrem Handeln, mit

ihrer Sprache, mit dem Umgang mit ihren Mitgliedern und MieterInnen die Wahrnehmung beeinflusst.

Die genossenschaftlichen Neubauten der letzten Jahre zeigen beispielhaft auf, dass Genossenschaften ihr Wohnungsangebot sinnvoll ergänzen können. Die Genossenschaftsbewegung kann damit auf diese Weise ihre Rolle stärken und weitere Gebiete in der Stadt und Agglomeration für den günstigen Wohnungsbau erschliessen. Damit längerfristig genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, ist es wichtig, dass der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehalten werden kann. Genossenschaften bieten als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete eine vertrauenswürdige Perspektive.

Es ist deshalb sozialpolitisch wichtig, dass die Baugenossenschaften – und nicht nur die BEP – wieder grössere Siedlungen erstellen. Aber auch der Umstand, dass die Genossenschaften und auch die BEP in der Regel einen Überhang an kleinen Altwohnungen mit wenigen Zimmern haben, macht es notwendig, nicht nur diese zu erneuern, sondern mit Neubauprojekten auch grössere und barrierefreie,

den heutigen Ansprüchen genügende Wohnungen zu schaffen.

Die BEP muss die Siedlungen erneuern, wenn sie auch für die nächsten Generationen guten Wohnraum mit hoher Qualität anbieten will. Mit Blick auf die erfolgreiche Gesamterneuerung der Kolonien Oerlikon und Industrie 1, die kommenden Gesamterneuerungen der Kolonien Letten 1–3 und Industrie 2, den geplanten Ersatzneubau in der Kolonie Seebahn können die Mieterinnen und Mieter mit Sicherheit optimistisch in die Zukunft blicken. Die Erneuerung einer Siedlung ist jeweils ein Prozess über Jahre. Für die Übergangsphasen ist die BEP bestrebt, eine gute Lösung zu ermöglichen.

Das Wohnen in der BEP bietet neben dem breiten Wohnungsangebot und der guten Wohnqualität zusätzliche Extra-Dienstleistungen: Der Technische Dienst und der Malerbetrieb, die soziale Beratungsstelle, die Depositenkasse und die genossenschaftliche Mitsprache stehen als Pluspunkte im Vergleich zu privaten Immobiliengesellschaften.

Bei all unseren Projekten und Aktionen geht es um das besondere Angebot der BEP, um ein zeitgemässes genossenschaftliches Wohnen, um die Schaffung von Wohnraum für viele verschiedene Menschen und Bedürfnisse. Es macht Sinn, bei der BEP Mitglied zu sein und auch in Zukunft eine faire und soziale Wohnraumpolitik mitzugestalten.

Auch in Zukunft werden wir vielfältige Aufgaben und neue Herausforderungen zu meistern haben, die wir gemeinsam mit Ihnen angehen wollen. Mit der strategischen Zielsetzung im Blickwinkel soll die langfristige Zukunft der BEP gesichert bleiben.

Die BEP bleibt dann lebendig, wenn sich viele Genossenschaftsmitglieder am Geschehen beteiligen und bereit sind, einen Beitrag zu leisten. Daher geht ein grosser Dank an alle, die sich im Rahmen der genossenschaftlichen Anlässe und Feste mit dem Geschehen bei der BEP befassen und teilhaben. Um in guter Nachbarschaft leben zu können, braucht es Rücksichtnahme und Offenheit. Mein Dank geht darum auch an alle, die in ihrer nächsten Umgebung zur guten Wohnatmosphäre beitragen.



Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der nächsten Generalversammlung der BEP ein und freue mich, Sie an der Generalversammlung vom 5. Juni 2009 begrüssen zu dürfen.

---

## Kolonieversammlungen 2008

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2008 konnten die jährlichen Kolonieversammlungen im üblichen Rahmen durchgeführt werden. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen nahmen einen Rückblick ihrer Tätigkeit vor und legten dar, welche Aktivitäten im laufenden Jahr programmiert sind. In den einzelnen Koloniekommissionen waren einzelne Rücktritte zu verzeichnen, die teilweise wieder mit neuen Kommissionsmitgliedern komplettiert werden konnten. Die offenen personellen Lücken sollen sobald wie möglich wieder geschlossen werden.

Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und skizzierte die Entwicklung einiger wichtiger Kennzahlen der BEP. Speziell führte er über die Hintergründe der anstehenden Datenerhebung aus, die alle Mietparteien der BEP umfassen wird. Zudem informierte er über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle. Präsident Kurt Altenburger ging auf die unbefriedigende und sich verzögernde Entwick-

lung beim Projekt „Ersatzneubau Kolonie Seebahn“ ein und stellte dar, dass das gesetzte Ziel eines Ersatzneubaus nach wie vor im Gesamtinteresse der BEP steht. Es bleibt zu hoffen, dass die städtischen Behörden in dieser strategischen Frage bald einmal zur gleichen Einsicht kommen. Im Vorfeld zur Generalversammlung erörterte er die Ausgangslage zu den statutarischen Geschäften und erläuterte den Antrag des Vorstandes, eine Neuwahl der Revisionsstelle vorzunehmen.

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

## Generalversammlung 2008

Die 98. Generalversammlung fand am 6. Juni 2008 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik unter der Leitung von Dirigent Walter Brühlmann gab den traditionellen musikalischen



Startschuss. Die Stadtjugendmusik nimmt in der Stadt Zürich eine wichtige Rolle in der Förderung der musikalisch interessierten Jugend ein und leistet damit eine wertvolle und ganzheitliche Jugendarbeit. Nachdem BEP-Präsident Kurt Altenburger der Stadtjugendmusik für das gelungene musikalische Gastspiel gratuliert hatte, begrüßte er die zahlreichen GenossenschafterInnen und Gäste zur 98. Generalversammlung und dankte Ihnen für das Interesse am genossenschaftlichen Geschehen.

In seiner Einleitung ging der Präsident auf einzelne Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2007 ein. Dabei blieb nicht unerwähnt, dass sich die Aktivitäten zum 100-Jahr-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich im Jubiläumsjahr 2007 gelohnt haben. Der gemeinnützige Wohnungsbau und seine Leistungen wurden ins Bewusstsein der Bevölkerung, der Behörden und der Medien gerückt. Speziell ging er auf den anspruchsvollen BEP-Sanierungsplan in den kommenden Jahren ein. Der vorgesehene Sanierungsrhythmus der BEP zeigt sinngemäss akzentuiert auf, dass die strategische Planung, die Bauplanung und die Bauaktivitäten eine

Daueraufgabe bleiben werden. Punkto Eingriffstiefe ist die BEP im Handeln eingeschränkt, da einige unserer Liegenschaften im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind. Die Balance zwischen ökonomischer, ökologischer, funktionaler, sozialer und kultureller Nachhaltigkeit muss von Fall zu Fall neu ausgehandelt werden. Wie lange ein derartiger Aushandlungsprozess mit den städtischen Behörden dauern kann, spürt die BEP in der Frage der Kolonie Seebahn am eigenen Leibe.

Es ist wahrlich ein spezielles Ärgernis, dass sich das strategische Projekt über einen Ersatzneubau in der Kolonie Seebahn im Berichtsjahr nicht zielführend weiterentwickelt hat. Die Antwort auf die quälende Frage, welche Interessen die Stadt Zürich in dieser Angelegenheit wirklich verfolgt, bleibt bis heute offen, weil diese unbefriedigende Entwicklung auf Kosten der BEP nicht im Interesse der Stadt Zürich sein kann. Im Schulterchluss mit unseren Partnergenossenschaften im Seebahnquartier und dem Verband für Wohnungswesen werden wir gegenüber den städtischen Behörden weiterhin eine klare Position vertreten. Wir wollen an unserer Strategie festhalten

und wollen im Gesamtinteresse der BEP in der Kolonie Seebahn eine zeitgemässe Wohnsiedlung realisieren. Der Präsident gab der Hoffnung Ausdruck, dass den übrigen angelaufenen Sanierungsprojekten keine weiteren Hürden erwachsen werden.

Rückblickend konnte der Präsident festhalten, dass die definitive Bauabrechnung der Gesamtsanierung Industrie 1 erfreulich ausgefallen ist. Nachdem die Generalversammlung vom 4. Juni 2004 für die Gesamtsanierung der Kolonie Industrie 1 einen Kredit von 18.1 Millionen Franken gesprochen hatte, steht nun fest, dass der Kostenrahmen – trotz den vielfältigen Überraschungen, die der Umbau geboten hat – eingehalten werden konnte.

Speziell erläuterte der Präsident die Entwicklung an der Mietzinsfront. Die höheren Zinssätze für variable Hypotheken, die allgemeine Teuerung und höhere Gebäudeversicherungswerte sorgen dafür, dass die Mietzinse genossenschaftlicher Wohnungen in nächster Zeit fast überall ansteigen werden. Nach der Anpassung der Mietzinse per 1. April 2008 verzichtet die BEP im Jahr 2008 vorderhand auf weitere Erhö-



hungen, obwohl eine weitere Mietzinsanpassung aufgrund der Hypozinsentwicklung und der Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme auf den nächstmöglichen Termin ausgewiesen wäre. Der Präsident gab der Hoffnung Ausdruck, dass dieser Entscheid, auf eine weitere Mietzinserhöhung in diesem Jahr zu verzichten, bei der Mieterschaft die entsprechende wohlwollende Aufnahme finden wird.

Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Das Protokoll der letzten Generalversammlung wie auch der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurde jeweils einstimmig genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand ebenso eine einstimmige Zustimmung. Die Genossenschafter erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung.

Die Vizepräsidentin Monika Voser zeigte sich beim Traktandum „Gesamterneuerungswahlen“ erfreut darüber, dass sich Kurt Altenburger weiterhin als Präsident engagieren will und nahm den Wahlvorgang für die unbestrittene Wiederwahl des Präsidenten vor. Der Präsident Kurt Altenburger dankte

für die ehrenvolle Wiederwahl und das geschenkte Vertrauen. Er erachtete es als wichtig, dass die Entwicklung und Umsetzung von strategischen Schlüsselprojekten auch in Zukunft in guter Teamarbeit erfolgen können. Die übrigen bisherigen Vorstandsmitglieder Ralf Escher, Hans Galbier, Bruno Keller, Peter Krähenbühl, Franziska Piderman und Monika Voser wurden ebenso einstimmig für eine weitere Amtsperiode bestätigt. Der Präsident gratulierte seiner Vorstandscrew zur ehrenvollen Wiederwahl und freute sich auf die weitere Zusammenarbeit. Der Präsident erachtete es als erfreulich, dass er in der Person von Peter Brändle einen Genossenschafter als Vertreter der jungen BEP-Generation zusätzlich als neues Vorstandsmitglied zur Wahl empfehlen durfte. Peter Brändle wurde einstimmig als neues Mitglied des BEP-Vorstandes gewählt.

Da ab 1. Januar 2008 das neue Revisionsrecht zur Anwendung gelangte, hatte sich der Vorstand nebst der Bestimmung der zukünftigen Revisionsform auch mit der Bestellung der Revisionsstelle für die BEP auseinandergesetzt.

Der Vorstand stellt sich auf den Standpunkt und hat den Beschluss gefasst, die Revision der Rechnungslegung und Jahresrechnung bei dieser Gelegenheit in neue Hände zu legen. Der Präsident würdigte die geleisteten Dienste der Verantwortlichen von PricewaterhouseCoopers (PwC) und dankte ihnen dafür. Die vom Vorstand beantragte Neuwahl der Revisionsgesellschaft BDO Visura als Revisionsstelle der BEP fand mehrheitliche Zustimmung.

Zum Abschluss dankte der Präsident den engagierten Mitgliedern der Koloniekommissionen für die einwandfreie Organisation der Generalversammlung. Mit dem Wunsch für einen angenehmen, unterhaltsamen Abend und dem Hinweis, dass die nächste ordentliche Generalversammlung am 5. Juni 2009 stattfinden wird, schloss der Präsident die 98. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine humorvolle Darbietung von „Veri – dem Hausabwart“ unter dem Titel „Aktive Lebenshilfe für alle“ geboten.

## Vorstand

Der Vorstand trat im Berichtsjahr für die Behandlung der anstehenden Geschäfte und der Erörterung von strategischen Fragen zu 11 ordentlichen und 2 ausserordentlichen Sitzungen zusammen.

Nachdem sich der Vorstand im Geschäftsjahr 2007 intensiv mit dem Projekt „Vorstandsreorganisation“ befasst und eine neue Organisationsform definiert hat, wurde per 1. Januar 2008 eine neue Vorstandsstruktur in Kraft gesetzt. Die neue Organisation sieht eine Fachgebietsaufteilung mit folgenden Ressorts vor: Präsidiales, Finanzen, Bau, Soziales.

Für jedes Fachgebiet wurde ein Vorstandsmitglied als Fachvorstand bestimmt. Dieser übernimmt im jeweiligen Fachgebiet die Führungsfunktion, d.h. er ist Anlaufstelle (Experte) für Probleme betreffend das Thema (Kompetenz-Center), er klärt ab, berät, unterstützt und informiert den Vorstand bei entsprechenden Fragen und setzt im Vorstand diesbezüglich neue Impulse.

Der Fachgebietsverantwortliche steht dem Präsidenten, dem Vorstand, dem Geschäftsleiter steuernd und der Geschäftsstelle beratend zur Seite. Dem Fachvorstand kommt naturgemäss eine strategische Funktion zu; er trägt die Oberverantwortung für das jeweilige Thema. Die operative Ausführung wird hingegen weitgehend an die jeweiligen Kommissionen und/oder an die Geschäftsstelle delegiert.

Die Organisation der BEP wurde in den letzten Jahren laufend angepasst und auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ausgerichtet. Dennoch gab es sowohl innerhalb der einzelnen Gremien als auch bezüglich der Schnittstellen zwischen den Gremien weitere Optimierungsmöglichkeiten. Mit der regelmässigen Überprüfung und Optimierung der Organisation wurde die Funktionalität für die Zukunft sichergestellt.

Die bisherige Betriebskommission wurde per 1. Januar 2008 aufgelöst. Die bisherigen Aufgaben der Betriebskommission wurden zum Teil an die Geschäftsstelle übertragen, zum Teil vom Vorstand übernommen. Zu diesem Zweck wurde die Präsi-



dialkommission geschaffen, welche soweit sinnvoll neben den verbleibenden Aufgaben der Betriebskommission auch die übrigen Tätigkeiten im Umfeld des Präsidenten behandelt.

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die Konstituierung des Vorstandes bestätigt, die bereits seit 1. Januar 2008 eingeführt wurde. Das an der Generalversammlung neu gewählte Vorstandsmitglied Peter Brändle nahm Einsitz in der Präsidialkommission, um sich mit der Vorstandsarbeit besser vertraut machen zu können.

Der BEP-Vorstand sah sich im Spätsommer in der glücklichen Lage, das interimistisch geführte Ressort Finanzen mit einem ausgewiesenen Finanzexperten besetzen zu können. In der Person von Alois Steiner (ehemaliger Geschäftsleiter der Baugenossenschaft ABZ) konnte ein versierter Genossenschaftskenner für die Vorstandsarbeit gewonnen werden. Das zweite Mandat im Ressort Finanzen wird durch Peter Brändle wahrgenommen.

Der BEP-Vorstand war im Berichtsjahr mit der Umsetzung von Folgemaßnahmen (Prozessabläufe, Strategiepapier) befasst. Im Rahmen eines Strategieseminars hat sich der BEP-Vorstand mit der Weiterentwicklung der BEP befasst.

Die festgelegten Belegungsrichtzahlen im Vermietungsreglement wurden in der Vergangenheit bei verschiedenen Gelegenheiten von GenossenschaftlerInnen kritisch beurteilt und hinterfragt. Der Vorstand hat sich darauf dazu verpflichtet, die Sorgen und Ängste der betroffenen Mietparteien in Verbindung mit dem Vermietungsreglement noch einmal näher zu reflektieren und die Umsetzung der festgelegten Kriterien zu überprüfen. Dabei hat der Vorstand entschieden, dass der Grundsatz und die Zielsetzung des Vermietungsreglements bestehen bleiben und es ab August 2008 zur Anwendung gelangen soll. Hingegen wurde eine Präzisierung für „alte Mietverhältnisse“ (Kriterium: Mietvertrag vor 1. August 2006 abgeschlossen) vorgenommen und die Gewährung von Umzugsbeiträgen beschlossen.

Der BEP-Vorstand hat sich regelmässig mit den Rahmenbedingungen für die Mietzinsfestlegung befasst und hat der Entwicklung auf dem Hypothekarzinsmarkt eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt. Die geltenden Parameter wurden bei der Entscheidung für die Mietzinsanpassung per 1. April 2009 berücksichtigt. Die BEP orientiert sich – wie im gemeinnützigen Wohnungsbau üblich – am bewährten Grundsatz der Kostenmiete. Die Anpassung der Mietzinskalkulation per 1. April 2009 trägt dazu bei, dass gemäss dem Kostenmiete-Prinzip die bei der BEP effektiv anfallenden Kosten gedeckt sind. Die massgebliche Reduktion des Hypozinssatzes federt die markante Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte massgeblich ab. Der Vorstand wird die weitere Entwicklung der für die Mietzinskalkulation mietrechtlich massgebenden Parameter weiterverfolgen und situativ neu beurteilen.

Im Jahr 2010 feiert die BEP den 100. Geburtstag. Im Vorfeld zum Jubiläumsjahr „100 Jahre BEP“ hat der Vorstand die Projektorganisation beschlossen. Die Vorarbeiten für das Jubiläumsjahr sind gestartet und konkrete Projekte werden bereits entwickelt. Das

Jubiläumsjahr soll mit verschiedenen Aktivitäten und einem aussergewöhnlichen Festanlass zelebriert werden. Ein besonderes Projekt stellt das Jubiläumsbuch „100 Jahre BEP“ dar.

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

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen. Speziell die Anlässe und das Weiterbildungsangebot des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) wurden regelmässig besucht. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an SVW-Anlässen erweist sich immer wieder als sehr sachdienlich. Dazu gehört auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften. Diese Kontakte zeigen, dass auch andere Genossenschaften mit ähnlichen Fragestellungen konfrontiert sind. Dabei



werden interessante Projekte und kreative Ideen diskutiert und es darf festgestellt werden: Gemeinnütziger Wohnbau ist nicht „verstaubt“, sondern lebendig und beinhaltet Gestaltungsfreude und Innovation!

## **Präsidialkommission**

Die Präsidialkommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu regelmässigen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen

und die Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Präsidialkommission setzte sich wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser sowie Hans Galbier. Im Rahmen der Einführung in die Vorstandsarbeit nahm Peter Brändle ebenso an diesen Sitzungen teil.

Kurt Altenburger  
Präsident BEP

---

## Fachgebiet Bau

### Baukommission Seebahn

Der zwischen der Stadt und dem SVW Zürich noch im Jahr 2007 vereinbarte strategische Planungsprozess für das Hardquartier begann mit einem Workshop am 30. Mai 2008. An diesem Anlass nahmen neben zahlreichen städtischen Ämtern und gemeinnützigen Wohnbauträgern auch Quartierorganisationen teil, um eine möglichst breit gefächerte Sicht auf das Quartier zu erhalten.

Eine erste Auslegeordnung zeigte denn auch eine weitgehende Übereinstimmung, wie die Situation rund um den Bullingerplatz eingeschätzt wird. Das Quartier wurde als sozioökonomisch schwach, mit einem hohen Ausländeranteil und einer relativ starken Unzufriedenheit mit der Wohnsituation bezeichnet. Viele Bewohner „müssen“ aus finanziellen Gründen in diesem Quartier leben; entsprechend ist die Fluktuation hoch und die Identifikation mit dem Quartier tief. Abhilfe könnte nach Meinung der Diskussions Teilnehmer eine bessere soziale Durchmischung (Herkunft, Alter, Einkommen) bringen, für die aber zunächst ein passendes Wohnangebot geschaffen

werden müsste. Die Quartierorganisationen zeigten sich gegenüber Ersatzneubauten durchaus aufgeschlossen, solange noch ein genügendes Angebot an günstigem Wohnraum erhalten bleibe.

Nach einer gegenseitigen Information über die Absichten und Planungen der verschiedenen Teilnehmer wurden zum Schluss der Tagung die aus der jeweiligen Sicht wichtigsten Punkte für eine positive Quartierentwicklung aufgezählt und gesammelt.

Einen Monat später, am 30. Juni, fand ein zweiter Workshop statt, an dem die involvierten städtischen Ämter und die gemeinnützigen Wohnbauträger die Erkenntnisse aus dem ersten Anlass weiterentwickelten. Die Ergebnisse wurden schliesslich unter dem Motto „Im Bullingerquartier lässt sich's gut leben“ in folgenden sieben Leitsätzen für die Quartierentwicklung und für eine Verbesserung der Wohnqualität zusammengefasst:

- Infrastrukturen für Begegnungen schaffen
- Begegnungen fördern
- Soziale Durchmischung verbessern
- Aussenräume gestalten



- Vor (Verkehrs-)Immissionen schützen
- Verkehrsarmes bzw. in Teilen verkehrsfreies Quartier schaffen
- Kooperationen fördern

Als wichtige Massnahme für eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers bzw. für die Behebung der vorhandenen strukturellen Defizite wurde die Schaffung von zeitgemäsem, attraktivem und trotzdem günstigem Wohnraum erkannt. Für solche Neubauten bietet sich primär die Peripherie des Bullingerquartiers entlang der Seebahn- und Hohlstrasse an, da damit auch wirkungsvoll auf die prekäre Immissionslage reagiert werden kann. Im Gegensatz dazu bedarf der Kern des Quartiers um den Bullingerplatz lediglich einer gestalterischen Aufwertung. Die Umsetzung der flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Westumfahrung Zürichs wird in diesem Bereich ohnehin eine drastische Reduktion des Verkehrs zur Folge haben.

Bezüglich unserer Erneuerungsabsichten für die Kolonie Seebahn wurde mit der Stadtentwicklung Zürich, dem Amt für Städtebau sowie den Genossenschaften ABZ und GBMZ vereinbart, eine gemeinsa-

me Machbarkeitsstudie durchzuführen. In verschiedenen Sitzungen wurden die zu untersuchenden Themen und die damit angestrebten Ziele festgelegt. So sollen die problematische Luft- und Lärmsituation, die Nutzung der Erdgeschosse, die Vernetzung der Höfe und verschiedene weitere sozioökonomische Aspekte untersucht und Massnahmen im Hinblick auf einen Ersatzneubau vorgeschlagen werden. Weiter sind mögliche Synergien, z.B. bezüglich Energieversorgung und Parkierung, zu prüfen. Eine verstärkte Zusammenarbeit und Abstimmung der Bedürfnisse unter den involvierten Genossenschaften kommen damit dem ganzen Quartier zugute.

Mit den Resultaten aus den Workshops, die auch bei städtischen Entscheidungsträgern Zustimmung fanden, sowie mit den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie, die uns nächstes Jahr noch beschäftigen wird, sollte die argumentative Basis für die Entlassung unserer Kolonie Seebahn aus dem Inventar der Denkmalpflege gegeben sein.

## Baukommission Letten 1–3

Wie viele der BEP-Kolonien weist auch die Kolonie Letten 1–3 einen Überhang an kleinen Dreizimmerwohnungen auf, während ein Mangel an Familien- und altersgerechten Wohnungen besteht. Im Rahmen einer Vorstudie liess die Baukommission deshalb das Potential für strukturelle Massnahmen untersuchen, die weitergehen als die technisch notwendige Erneuerung von Küchen und Bädern, Leitungen, Fenstern und Fassaden. Insbesondere sollte die Möglichkeit von Wohnungszusammenlegungen, von Balkonbauten und von Massnahmen gegen den Trittschall geprüft werden.

Das Ergebnis dieser Vorstudie ist ein Konzept, das von einer differenzierten Behandlung der einzelnen Kolonien und dementsprechend von unterschiedlichen Eingriffstiefen ausgeht. Damit soll einerseits dem Bedarf nach mehr familientauglichen Wohnungen entsprochen werden; andererseits trägt dieses Konzept aber auch der Nachfrage nach bescheidenerem, dafür preisgünstigerem Wohnraum Rechnung.

Für die weitere Projektierung wurde jede Kolonie unter ein Motto gestellt:

- Kolonie Letten 1: Motto „**Family**“  
Durch die Zusammenlegung von Wohnungen soll das Angebot für Familien vergrössert werden.
- Kolonie Letten 2: Motto „**Comfort**“  
Die Verbesserung der heute teilweise ungünstigen Grundrisse führt zu einer neuen Wohnungsstruktur mit grosszügigeren Flächen, vor allem im Bereich Wohnen/Essen.
- Kolonie Letten 3: Motto „**Budget**“  
Mit dem Erhalt der Struktur und lediglich kleineren Aufwertungsmassnahmen liegt das Primat auf der Erzielung von möglichst günstigen Mietzinsen.

Das Lokal der Philantropen am Imfeldsteig wird neu zu einem Kolonielokal umgebaut; damit erhält das Lettenquartier endlich einen eigenen Gemeinschaftsraum.



Nach Verhandlungen mit der Denkmalpflege ist es möglich, in den Kolonien Letten 1 und 2 auf der Gartenseite neue Balkone anzubringen; in der Kolonie Letten 3 bleibt es dagegen bei den bestehenden Küchenbalkonen. Die Denkmalpflege hat auch einer Schliessung der Loggien zugestimmt; die entsprechenden Flächen können vorab den Badezimmern zugeschlagen werden. Auf den Ein- oder Anbau von Liften wird aus Kostengründen verzichtet. Dafür soll in allen Wohnungen ein neuer Bodenaufbau zu einer deutlichen Reduktion des Trittschalls führen. Eine neue Umgebungsgestaltung soll den Aussenraum um die Kolonien aufwerten und eine vielfältigere Nutzung ermöglichen.

Mit dem eigentlichen Vorprojekt wurde Ende April 2008 begonnen. In intensiver Zusammenarbeit mit der Baukommission entwickelte die von der BEP beauftragte Firma Meier + Steinauer mit ihren Fachplanern das Projekt weiter. Aus einer Variantenuntersuchung für die Kolonie Letten 1 resultierte als beste Lösung die stockwerkübergreifende Zusammenlegung von Wohnungen – der Typ „Maisonette“ stellt in der BEP ein Novum dar.

Nachdem die Mieterschaft bereits zuvor mit zwei Bauinfos über den jeweiligen Stand der Arbeiten orientiert worden war, konnte am 21. Oktober schliesslich das fertige Vorprojekt im Rahmen einer Mieterversammlung präsentiert und ein Ausblick auf die weiteren Schritte gegeben werden. Neben dem neuen Wohnungsmix wurden konkrete Grundrisse und auch eine ungefähre Mietzinskalkulation vorgestellt. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen in der Kolonie Letten 1 und durch die Grundrissveränderungen in der Kolonie Letten 2 sinkt der Wohnungsbestand von heute insgesamt 91 auf neu noch 74. Dafür entsteht ein wesentlich breiteres Spektrum an Wohnungsgrößen als bisher, zudem können einige Separatzimmer und ein Gästeappartement angeboten werden. Die umfangreiche Erneuerung wird spürbare Auswirkungen auch auf die Mietzinsen haben: Selbst in der Kolonie Letten 3 ist mit Erhöhungen von mindestens 30% gegenüber dem heutigen Stand zu rechnen.

An der Mieterversammlung machte die Baukommission zum wiederholten Mal aufmerksam auf die notwendige Umsiedlung – ein Verbleib in den Wohnungen während des Umbaus ist angesichts der ge-

planten Massnahmen nicht zumutbar. Zusammen mit dem dritten Bau-Info wurde ein Fragebogen versandt, um die Absichten und Wünsche der MieterInnen sowie allfälligen Unterstützungsbedarf zu ergründen. Seit Oktober werden frei werdende Wohnungen in der BEP via Bulletin an den Anschlagbrettern zuerst den BewohnerInnen der Kolonie Letten 1–3 angeboten. Eine Umzugspauschale soll die finanziellen Folgen eines Wohnungswechsels auffangen. Selbstverständlich werden die heutigen MieterInnen auch erste Priorität erhalten, wenn sie nach der Erneuerung in „ihre“ Kolonie zurückkehren wollen.

In den letzten zwei Monaten des Jahres nahm die Baukommission die Arbeiten für das Bauprojekt in Angriff, das die Basis für den Kostenvoranschlag und für die Baueingabe bildet. Gemäss Fahrplan soll an der Generalversammlung 2009 über den Baukredit befunden werden; der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Frühling 2010.



## **Baukommission Industrie 2**

Gemäss strategischer Langfristplanung ist die Erneuerung der Kolonie Industrie 2 ab dem Jahr 2012 vorgesehen. Da es sich bei dieser Siedlung einmal mehr um ein von der Denkmalpflege inventarisiertes, städtebaulich und sozialhistorisch als sehr bedeutsam eingestuftes Objekt handelt, wurden die ersten Vorbereitungsarbeiten mit genügend Vorlaufzeit gestartet. Zunächst ging es darum, mittels einer Feindiagnose den technischen Erneuerungsbedarf festzustellen. Das Ergebnis überrascht nicht und zeigt ein Bild, wie wir es von anderen Kolonien schon kennen: Küchen und Bäder weisen alterungsbedingt starke Abnützungen auf, Sanitär- und Elektroverteilung sowie Hausentwässerung sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt, die Fenster müssen ersetzt, Fassaden und Dach instand gestellt werden. Weder Kellerdecke noch Estrichboden weisen eine Wärmedämmung auf, Allgemeinräume und Infrastruktur sind abgenutzt und veraltet, heutige Anforderungen an den internen Schallschutz werden nicht erfüllt.

Auch in Bezug auf strukturelle Defizite bildet die Kolonie Industrie 2 keine Ausnahme: Eine überwiegende Anzahl an kleinen Dreizimmerwohnungen, fehlende private Aussenräume, mangelnde Alters- und Behindertentauglichkeit schränken die Attraktivität und damit langfristig die Vermietbarkeit ein.

Um herauszufinden, ob und gegebenenfalls wie die strukturellen Mängel – unter Beachtung der baurechtlichen Randbedingungen – behoben werden könnten, beauftragte die BEP ein Architektenteam mit einer Machbarkeitsstudie. Zeitgleich wurde von einem spezialisierten Büro die ganze Kolonie präzise vermessen, damit für die weitere Planung verlässliche Pläne zur Verfügung stehen.

Nach sorgfältigen Abklärungen präsentierten die Architekten der inzwischen gegründeten Baukommission Industrie 2 ein Konzept, das von einer weitgehenden Schonung der bestehenden Gebäudestruktur ausgeht. Eine moderate Erweiterung der knapp bemessenen Wohnungsflächen soll durch die Anfügung einer hofseitigen Raumschicht erreicht werden. Gezielt platzierte Lifte könnten zumindest



einen Teil der Wohnungen hindernisfrei erschliessen. Der Innenhof würde neu gestaltet, wobei ein Rückbau des Hofgebäudes denkbar wäre.

Das Konzept wurde im Dezember Vertretern der Denkmalpflege vorgestellt und von diesen im Grundsatz gutgeheissen. Das Konzept soll nun noch von der Denkmalpflege-Kommission beurteilt werden, bevor im nächsten Jahr die weiteren Projektierungsarbeiten in Angriff genommen werden.

## Chancen für einen Neubau?

Seit geraumer Zeit hält die BEP Ausschau nach Gelegenheiten, mit Neubauten ihren Liegenschaftsbestand zu erweitern und ihren Wohnungsmix zu ergänzen. Die Mitgliedschaft in der „Interessengemeinschaft neues Wohnen“, in der sich zahlreiche Baugenossenschaften zusammengeschlossen haben, um systematisch den Markt nach potentiellen Liegenschaften abzusuchen, hatte bis anhin noch nicht zum Erfolg geführt. Die Suche wird durch ein generell hohes Preisniveau erschwert und durch die Tatsache, dass gute Lagen primär an Investoren für Eigentumswohnungen verkauft werden, mit deren Kalkulation die Genossenschaften nicht mithalten können.

Der Zufall wollte es, dass die BEP im Herbst des Berichtsjahres gleich drei interessante Möglichkeiten erhielt, sich um einen Neubau zu bewerben.

### Areal Tièchestrasse

Die Stadt Zürich besitzt an der Tièchestrasse unterhalb des Waidspitals ein lang gezogenes Grundstück, auf dem rund fünfzigjährige Personalhäuser stehen. Da diese kaum mehr als solche genutzt werden und mit vernünftigem Aufwand auch nicht erneuert werden können, entliess sie der Stadtrat 2007 aus dem Inventar der Denkmalpflege. Die Stadt beabsichtigt, zwei Drittel des Grundstücks im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben; das letzte Drittel soll an einen Investor verkauft werden. Im Nachgang zu einer Informationsveranstaltung im September konnten sich alle interessierten Genossenschaften um dieses Areal bewerben. Angesichts der hervorragenden Lage mit Blick auf die Stadt und den See war die Konkurrenz um dieses „Filetstück“ entsprechend gross: Neben der BEP meldeten 13 andere Genossenschaften ihr Interesse an. Aus dieser Zahl wählte ein städtisches Gremium aufgrund der Bewerbungsunterlagen fünf Bewerber aus, die im Dezember zu einer persönlichen Vorstellung eingeladen wurden. Eine Delegation der BEP, die zu den fünf Kandidatinnen zählt, nahm die Chance wahr,

die Stärken und Vorzüge ihrer Genossenschaft zu präsentieren und zu einer Reihe von Fragen Stellung zu nehmen. Der Entscheid über den definitiven Zuschlag wird den Teilnehmenden Anfang des nächsten Jahres mitgeteilt.

### *Sulzer-Areal „Werk 3“, Winterthur*

Die Sulzer Immobilien AG will in Winterthur in der Nähe des Bahnhofs ein Grundstück mit einem nicht mehr benötigten Industrierwerk verkaufen, an dessen Stelle eine Wohnüberbauung realisiert werden soll. Dazu hat sie ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren unter professionellen Investoren lanciert, bei dem nicht nur der Kaufpreis des Grundstücks massgebend ist, sondern auch die Qualität eines im Rahmen des Wettbewerbs zu entwickelnden Projekts. Über die IG neues Wohnen suchte die Allreal Generalunternehmung AG eine Genossenschaft als Investorin und fand sie in der BEP; diese beurteilte den Standort als attraktiv für urbanes genossenschaftliches Wohnen. Unter hohem Zeitdruck mussten Koordinationssitzungen und Workshops abgehalten werden, galt es doch, innert weniger Wochen zusammen mit einem

Architekten ein städtebauliches Bebauungskonzept zu entwickeln und eine erste Preiskalkulation zu erstellen. Unter den abgegebenen Arbeiten wählte eine Jury in der ersten Runde die acht besten aus. Die Nominierten, darunter auch Allreal/BEP, erhielten im November die Einladung, das Konzept zu einem Projekt weiterzuentwickeln; dieses muss zusammen mit einem verbindlichen Preisangebot für das Grundstück am 27. Februar 2009 abgegeben werden. Auf der Basis dieser Unterlagen erfolgt dann der definitive Zuschlag. In der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit gilt es nun, ein attraktives und gleichzeitig den Zielen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verpflichtetes Projekt auszuarbeiten. Daneben müssen gleichzeitig die Spielregeln für eine allfällige weitere Zusammenarbeit mit der Allreal erarbeitet werden. Schliesslich wird eine ausserordentliche Generalversammlung noch vor dem Abgabetermin über das Projekt und einen entsprechenden Kredit befinden müssen – für den Fall eines erfolgreichen Wettbewerbsausgangs.

### *Liegenschaft Imfeldsteig*

Eine gemeinnützige Stiftung, der für ihre Zwecke von der Stadt Zürich eine Liegenschaft am Imfeldsteig in Aussicht gestellt wurde, ist an die BEP herangetreten, da ihr das Know-How und die personelle Kapazität für bauliche Aktivitäten fehlen. Aus einer eventuellen Zusammenarbeit könnten zwei neue Gebäude resultieren, von denen eines von der BEP übernommen würde. Obwohl es sich um ein verhältnismässig kleines Objekt handelt, hat die BEP mit ihrem Siedlungsschwerpunkt im Letten-Quartier Interesse an einer Arrondierung ihres Bestandes.

Ralf Escher  
Fachvorstand Bau



## Fachgebiet Soziales

### Sozialkommission

Im Mittelpunkt des Berichtsjahrs stand für die Sozialkommission das Thema *Integration von NeuzuzügerInnen*. Ziel dieses Projektes ist es, unseren neuen GenossenschafterInnen und BewohnerInnen zu ermöglichen, sich in ihrem neuen Wohnumfeld wohl zu fühlen und ihnen die Möglichkeiten aufzuzeigen, sich in unserer Genossenschaft einzubringen, wie zum Beispiel als Mitglied in einer Koloniekommision. Einzelne dieser Bausteine, so der Willkommensflyer und der Apéro für NeuzuzügerInnen, kamen bereits im Vorjahr zur Ausführung. Dieses Jahr wurde das Gesamtkonzept erstellt und der letzte Baustein im Projekt vorbereitet: Das Amt einer Kontaktperson wurde geschaffen. Als Pilotprojekt soll diese Funktion in der Kolonie Bändli ab Januar 2009 installiert werden. Stelleninhaberin ist Nelzina Fernandes, welche auch in der Koloniekommision mitwirken wird. Die Aufgabe der Kontaktperson besteht darin, neue BewohnerInnen während eines Jahres zu begleiten und sie in alle Aspekte ihres neuen Wohnumfeldes einzuführen. Die Erfahrungen werden nach einem Jahr ausgewertet, und gege-



benenfalls wird dieses Projekt auch in den anderen Kolonien unserer Genossenschaft umgesetzt.

Im Mai 2008 fand wiederum der „Tag der Nachbarn“ statt. Das Fest wurde in den Kolonien Bändli und Letten-Wasserwerk gefeiert.

Leider verlor die Sozialkommission ihr Mitglied Michelle Bühlmann. Sie erhielt Familienzuwachs und hatte dadurch Bedarf an grösserem Wohnraum. Da die BEP ihr kein Angebot machen konnte, zog sie von unserer Genossenschaft weg. Die Kommission bemüht sich um einen Ersatz für sie und auch um zusätzliche Mitglieder.

Um die Arbeit effektiver zu gestalten und die Umsetzung von Projekten voranzutreiben, gründete die Kommission die folgenden Ressorts, welche von den Mitgliedern geführt werden:

- Koloniekommissionen: Bruno Keller
- Nebenamtliches Personal: Bruno Keller
- Sozialberatung: Silvia Egli
- Kultur: Toni Wellinger
- Spiel- und Aussenräume: Toni Wellinger
- Wohnen im Alter: Franziska Piderman
- Umwelt und Verkehr: Silvia Egli

Im Rahmen des Ressorts Spiel- und Aussenräume zeichnet Toni Wellinger verantwortlich für die Installation des Projekts Piratenschiff, welches er in Zusammenarbeit mit der Kindertheaterpädagogin Evelyn Kottmann und den Kindern und BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 gestaltete. Die Beschäftigung auf der imaginären hohen See bereitete allen Beteiligten viel Spass und fand auch die Akzeptanz der übrigen BewohnerInnen. Der Vorstand der BEP, welcher das Projekt bewilligte, beurteilte sowohl dessen

pädagogischen als auch den Unterhaltungswert als bedeutsam.

Ende Juni 2008 begaben sich die Kommissionsmitglieder auf einen Rundgang in der Kolonie Bändli, um die Aussen- und Spielräume zu besichtigen. Es wurden einige Umgestaltungsmöglichkeiten ins Auge gefasst und dem Vorstand vorgelegt. Einige dieser Änderungen wurden bereits umgesetzt.

Zur Neugestaltung der Josefwiese im Kreis 5 lud Grün Stadt Zürich mehrmals zu Informationsabenden ein, an welchen die Sozialkommission teilnehmen konnte und die Wünsche der GenossenschafterInnen einbrachte.

Im kommenden Jahr wird sich die Sozialkommission mit der Umsetzung der Anliegen in den einzelnen Ressorts befassen und sich bemühen, Gruppen aus der Bewohnerschaft der BEP zu gründen.

Franziska Piderman  
Fachvorstand Soziales

## Koloniekommissionen

Die Aufgabe der Koloniekommissionen (KoKos) ist es, das soziale Leben innerhalb der BEP-Kolonien zu fördern. Sie amten als Bindeglied zwischen den verschiedenen Kolonien und dem Vorstand. Die fünf Koloniekommissionen haben 2008 drei Mal eine Vollversammlung abgehalten, um die gemeinsamen Aktivitäten zu planen. Zusätzlich dazu führten die einzelnen Kommissionen im Jahresverlauf in ihren Kolonien viele weitere gesellige Anlässe eigenständig durch.

### Aktivitäten

Die fünf Kolonieversammlungen wurden im Zeitraum vom 05. bis 19. Mai durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem koloniebezogene Problematiken im Vordergrund. Die Versammlung diente aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hielten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Im Frühling und Herbst fanden verschiedene Feste statt. Dabei konnten sich die Teilnehmenden

besser kennenlernen und untereinander vernetzen. So mancher bemerkte dabei, dass der „andere“ eigentlich gar nicht so „anders“ ist. Ziel der Neuzuzüger-Apéros ist es, die neuen Mieterinnen und Mieter zu integrieren, ihnen ihre Kolonie vorzustellen und das genossenschaftliche Gedankengut zu übermitteln. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Lachmuskulatur im Circus Conelli testen. Unsere älteren Semester liessen sich Ende September und Anfang Oktober bei traumhaftem Herbstwetter zusammen mit etlichen BetreuerInnen der Koloniekommissionen in insgesamt vier Bussen in das wunderbare Appenzellerland chauffieren. Die Stimmung im Restaurant *Schnuggebock* war gut und alle waren am Abend sehr zufrieden. Mit der Übergabe von *Goldvrenelis* an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieter, endete unsere schöne Mitarbeit, um schon bald wieder von Neuem zu starten.



## Agenda 2008

### Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 05.05.08 Industrie
- 08.05.08 Letten-Wasserwerk
- 13.05.08 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen
- 15.05.08 Bändli, Urdorf
- 19.05.08 Seebahn
- 06.06.08 Generalversammlung

### Geselliges

- 14.03.08 Spaghetti-Plausch, Industrie
- 12.04.08 Apéro für Neuzuzüger, Industrie
- 17.04.08 Apéro für Neuzuzüger, Bändli
- 26.06.08 Apéro für Neuzuzüger, Letten-Wasserw.
- 05.07.08 Genossenschaftsfest, Letten-Wasserw.
- 28.08.08 Quartierrundgang, Bändli
- 06.09.08 Koloniefest, Bändli
- 13.09.08 Koloniefest, Industrie
- 30.09.08 Seniorenausflug
- 08.10.08 Seniorenausflug
- 31.10.08 Stubete, Industrie

- 26.11.08 Kindernachmittag
- 06.12.08 Weihnachtsfeier der Nebenamtlichen

### Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2008 sind folgende Mitglieder aus der Koloniekommision ausgetreten:

- Frieda Wasem, KoKo Oberglatt
- Anna Tanner, KoKo Stüssi
- Erika Feer, KoKo Oerlikon
- Peter Feer, KoKo Oerlikon
- Max Zwald, KoKo Oerlikon
- Jacqueline Collard, KoKo Letten-Wasserwerk
- Susan Colaiocco, KoKo Industrie

Die folgenden Personen wurden neu gewählt:

- Ivanka Suta, KoKo Letten-Wasserwerk
- Heidi Trachsel, KoKo Stüssi

Werner Schwarzer  
Kordinator Koloniekommisionen

## Geschäftsstelle

### Verwaltung

Verschiedene Organe wie zum Beispiel die Bau-, Kolonie- oder Sozialkommission sind für ihre Aktivitäten auf aktuelle Informationen über die Bewohnerschaft angewiesen. Aus diesem Grund beschloss der Vorstand, alle drei Jahre eine generelle Datenerhebung durchzuführen. Ein solches Datenblatt wurde im Juli allen MieterInnen zugestellt.

In einem ersten Schritt ist anhand der retournierten Formulare die Unter- oder Überbelegung der Wohnungen eruiert worden, dies aufgrund des seit 2006 gültigen Vermietungsreglements. Bei rund 25 Fällen ist eine Unterbelegung insbesondere bei den 4-Zimmerwohnungen festgestellt worden. Ende Jahr wurden diese MieterInnen schriftlich über die Situation informiert.

Seit der Mieterversammlung für die Kolonie Letten 1–3 werden die MieterInnen aktiv bei der Umsiedlung unterstützt. Ein wöchentliches Bulletin weist auf die gekündigten Wohnungen innerhalb der BEP hin. Um die Bedürfnisse der MieterInnen bezüglich Um-

siedlung zu erfassen, wurde ihnen ein Fragebogen zugestellt. Für die Familien mit Kindern ist es sehr schwierig, innerhalb der BEP 4-Zimmerwohnungen als Ersatz zu finden.

### Vermietung

Die Datenbank für das Verwalten der über 300 WohnungsinteressentInnen sowie für die Vergabe der Wohnungen hat sich bestens bewährt. Dadurch kann die Auswahl der MieterInnen und die Wohnungsvermietung viel effizienter durchgeführt werden.

Aufgrund der grossen Anzahl von InteressentInnen sowie der aktuellen und bevorstehenden Umsiedlungen gilt seit Mitte Jahr ein genereller Aufnahmestopp von Bewerbungen.

Mit 101 Wohnungswechseln, welche einer Fluktuationsrate von 7.9% entsprechen, wurden die Vorjahreswerte klar unterschritten. Die Gründe für eine Wohnungskündigung sowie die Fluktuation innerhalb der verschiedenen Kolonien entsprechen hingegen den Vorjahren.

## Finanzielles

Anfangs Jahr haben wir die Finanz- und Liegenschaftsbuchhaltung der Eisenbahnergenossenschaft Effretikon EBE übernommen. Dieser Prozess verlief für beide Seiten problemlos.

### Nettomietzinse

Innert kurzer Zeit reduzierte die ZKB den Zinssatz für variable Hypotheken von 3.25% auf ein historisches Tief von 2.5%. Dagegen erhöhte die Kantonale Gebäudeversicherung des Kantons Zürich den Index von 900% auf 1025%. Diese zwei Komponenten haben einen direkten Einfluss auf die Nettomietzinse. Aus diesem Grund beschloss der Vorstand, die Mietzinse per 1. April 2009 entsprechend anzupassen.

### Depositenkasse

Im Zusammenhang mit der Senkung des Hypothekarzinssatzes entschied sich der Vorstand, den Zinssatz der Depositenkasse per 1. April 2009 von 2.75% auf 2.0% zu senken.



## Energie, Ökologie

Der durchschnittliche Heizölpreis ist in der Folge ein weiteres Mal gestiegen und zwar um rund 26%. Dadurch dass die Akontozahlungen per 1. April 2008 um 20% erhöht wurden, konnten die Gesamtkosten gedeckt werden. Je nach Heizzentrale und Kolonie resultieren daraus Rück- oder Nachzahlungen.

Die Heizgradtage sind gegenüber dem Vorjahr um 9% gestiegen, dies erklärt den um 7% höheren Gesamtenergieverbrauch von 13'740 Megawattstunden. Dieser Mehrverbrauch wurde hauptsächlich durch nicht fossile Energie gedeckt.

Die BEP leistet einen weiteren Beitrag zur Ökologie. So werden in den Allgemeinräumen (Treppenhäuser, Waschküchen etc.) nur noch Sparlampen verwendet. Die BewohnerInnen kamen in den Genuss einer Sparlampen-Aktion: Sie konnten die energiesparenden Leuchtmittel zu einem Vorzugspreis bei der Geschäftsstelle beziehen.

## Betrieb

### Hauptamtliche MitarbeiterInnen

Die neu geschaffene Stelle „Leiter Bau“ konnten wir mit der Person von Erich Meier besetzen. Seit dem 1. April 2008 ist er zuständig für die anstehenden Gesamterneuerungen sowie für die Neubauvorhaben. Sandra Weber hat nach dem Mutterschaftsurlaub ihr Pensum auf 60% reduziert. Seit dem 1. Juni unterstützt Sarah Reiser den Verwaltungsbereich mit einem 40%-Pensum. Als Ersatz für Patrizia Valente, welche das Malerteam Ende Januar verlassen hat, haben wir wieder Dave Ruggiero eingestellt. Nach einem längeren Auslandsaufenthalt ist er erneut zur BEP zurückgekehrt. Nach der Berufsausbildung bei der BEP hat Patrik Schmid als zweiter Fachmann



Betriebsunterhalt die Lehrabschlussprüfung mit Erfolg bestanden. Bereits sind es 10 Jahre her, seit die Stelle eines Geschäftsleiters bei der BEP geschaffen und durch Urs Baumann besetzt wurde. Er übernahm die Leitung der operativen Aufgaben, welche bis dahin der Vorstand innehatte, und passte die Geschäftsstelle den neuen Anforderungen an.

Der diesjährige Personalausflug führte auf vielfachen Wunsch wieder einmal in den Europapark nach Rust. Die MitarbeiterInnen besuchten die vielfältigen Attraktionen, welche sich in dem schönen Parkgelände anboten. Die Mutigen fuhren auf der Silverstar-Bahn, die Vernünftigeren besuchten eine Show oder genossen die schöne Aussicht auf dem Riesenrad. Auf der Heimreise legte die Gruppe im Fricktal einen Halt ein und liess den unterhaltsamen Tag beim Abendessen ausklingen. Das diesjährige Weihnachtsessen fand in einem asiatischen Rahmen statt. Im Restaurant Blue Monkey liessen sich die MitarbeiterInnen und Vorstandsmitglieder sowohl kulinarisch wie auch kulturell verwöhnen.

### **Nebenamtliche MitarbeiterInnen**

Im Bereich der GartenwartInnen gab es Rücktritte zu verzeichnen. Das Gebiet der Kolonie Industrie 2 übergab Marija Brisar an Mario Manojlovic, welcher bereits für die Kolonie Industrie 3 zuständig ist. Im Letten-Quartier übergab Pascal Lopez das Gebiet Wasserwerk 1b an Tonci Suta, letzterer betreut zusätzlich das Gebiet Wasserwerk 1c. Durch den Wegzug von Sandra Tribelhorn wurde die Stelle der Kolonielokal-Vermietung vakant. Mit Brigitta Wehrli konnten wir eine kompetente Nachfolgerin finden.

### **Informatik / Kommunikation**

Während der letzten Jahre beobachteten wir die Entwicklung der Finanzbuchhaltungsprogramme für den Immobilienbereich. Die Firma MOR Informatik AG betreibt und unterstützt eine Applikation, welche unseren Bedürfnissen und Anforderungen entspricht. Bereits ist dieses Programm bei anderen und zum Teil grösseren Baugenossenschaften mit Erfolg in Betrieb. Dieses Jahr begannen wir mit den Vorbereitungsarbeiten. Die Umsetzung erfolgt dann nächstes Jahr, so dass per 1. Januar 2010 mit der neuen Anwendung gearbeitet werden kann.

### **Geschäftsgebäude**

Ein neuer Archivraum wurde im Untergeschoss geschaffen und eine Schieberegalanlage installiert. In einer aufwändigen Aktion wurden die Akten gezügelt.

### **Bau und Unterhalt**

Die Langzeitplanung, welche den aktuellen Gegebenheiten laufend angepasst wird, ist weiterhin ein wichtiges Instrument für die Planung und Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Nachfolgend werden nur diejenigen Kolonien erwähnt, bei welchen im Berichtsjahr grössere Arbeiten ausgeführt wurden.

In der Kolonie **Industrie 1**, welche im Jahre 2006 fertig gestellt wurde, konnten nun endlich die Horizontalmarkisen auf den Dachterrassen installiert werden. Weitere Pendenzen im Innenhof sowie im Gemeinschaftsraum sind erledigt worden. Das Ziegeldach der Kolonie **Stüssi** wurde umfassend repariert. Für den geplanten Ersatz der Fenster wurden – in Bezug

auf Dichtigkeit und Feuchtigkeit in den Räumen – bauphysikalische Abklärungen vorgenommen.

Die Kanalisation – Grundleitungen und Fallstränge – der Kolonien **Industrie 2, 3 und 4** wurde mit Hochdruck gereinigt. Nachdem die Laubengangböden der Kolonie **Industrie 4** saniert wurden, folgte das Streichen der Fassade in diesem Bereich.

In der Kolonie **Letten 5** begann die BEP-Malerequipe mit dem Streichen der Treppenhäuser. In der Kolonie **Letten 6** sind die restlichen Treppenhäuser gestrichen worden. Die Schliessanlage der Kolonie **Wallisellen** ist durch das Kaba-Star-System ersetzt worden.

Die Flachdächer der Kolonie **Bändli** wurden im Sommer komplett erneuert. Bis anhin standen 10 Waschküchen für 152 Wohnungen zur Verfügung. Um Engpässe zu vermeiden, wurden die bestehenden Wasch- und Trockenräume komplett umgebaut und mit zusätzlichen Geräten – unter anderem mit Wärmepumpen-Tumbler – ausgerüstet. Neu stehen 5 zusätzliche Waschküchen zur Verfügung. Aufgrund von Anregungen seitens der Mieterschaft sind punk-

tuell Anpassungen an den Spiel- und Begegnungspätzen erfolgt.

In mehreren Kolonien prüfte das ewz die elektrischen Installationen sowohl in den Allgemeinräumen wie auch in den Wohnungen. Die festgestellten Mängel liessen wir durch Elektrofirmen beheben.

Urs Baumann  
Geschäftsleiter

---

## Sozialberatung BEP

BewohnerInnen der BEP-Liegenschaften bezahlen ihre Mieten regelmässig. Nur in sehr wenigen Fällen wurden zusammen mit der Liegenschaftsbuchhaltung fallspezifische Lösungen erarbeitet. Weiter unterstützte die Sozialberatung MieterInnen beim Einreichen von Gesuchen an soziale Fachstellen. Zudem vermittelte sie Adressen von Institutionen und spezifischen Beratungsstellen. Die Ringhörigkeit der Altbauwohnungen beschäftigte auch im vergangenen Jahr. In Gesprächen versuchte die Sozialberatung zu vermitteln und vor allem auch Verständnis für die Situation der Kinder zu erreichen. Allgemeine Lebensthemen, Wohnen im Alter, Trennung/Scheidung, Ausbildung etc. wurden in Beratungsgesprächen thematisiert und bearbeitet. In den Beratungsgesprächen stand die Hilfe zur Selbsthilfe stets im Vordergrund.

Ergänzend zum Sozialfonds-Reglement wurde eine Liste von Kriterien entwickelt für die Verwendung von Unterstützungsbeiträgen für Einzelpersonen, die in der Genossenschaft leben. Nach der Miete-



rInnenversammlung „Umbau Kolonie Letten 1–3“ vom 21. Oktober 2009, fanden erste Gespräche mit einzelnen BewohnerInnen statt. Befürchtungen und Verunsicherungen wurden angesprochen und mögliche Lösungsvarianten diskutiert. Die Liegenschaftsverwaltung und die Sozialberatung waren und sind auch im kommenden Jahr bemüht, die BewohnerInnen zu unterstützen.

Das Projekt „Integration von NeuzuzügerInnen“ beschäftigte die Sozialberatung. Sie erarbeitete ein Gesamtkonzept. Für die Siedlung Bändli wurde als Pilotversuch erstmals eine Bewohnerin als Kontaktperson gesucht und gefunden. Während einem Jahr unterstützt sie Neuzugezogene. Sie begrüsst sie mit einem Blumenstrauss und gibt etappenweise zu-

sätzliches Informationsmaterial ab. Ende 2009 wird das Projekt ausgewertet, um auch in den anderen Kolonien eingeführt werden zu können. Neu erhalten Neuzugezogene der Kolonie Bändli zudem einen türkisfarbenen BEP-Ordner. Neben den mietrechtlichen Unterlagen können Informationen zur Haus-, Siedlungs-, Genossenschafts- und Quartierkultur aufbewahrt werden. Dieses Teilprojekt wurde zusammen mit der Liegenschaftenverwaltung entwickelt.

Wie bereits im Jahresbericht 2007 erwähnt befassten sich verschiedene Gruppen mit dem Projekt „Zusammenleben im Bändli“. Die Projektleitung wurde der Sozialberatung übertragen. Am ersten Forum Bändli (2007) wurden Themen erarbeitet und am 9. April 2008, am zweiten und letzten Forum Bändli wurden den BewohnerInnen die verschiedenen Teilprojekte vorgestellt. Die vermehrte Zusammenarbeit förderte das gegenseitige Verständnis und die Kommunikation. Zur Förderung der Integration wird, wie bereits erwähnt, die Kontaktperson einen wertvollen Beitrag leisten. Gleichzeitig achtet die Liegenschaftenverwaltung bei Neuvermietungen vermehrt auf die alters- und kulturspezifischen Be-



wohnerInnen-Zusammensetzung in den Häusern. Als Ergebnis des Teilprojekts „Waschküche“ stehen nun in jedem Haus eine Waschküche, ausgestattet mit 2 Waschmaschinen und 2 Tumblern, zur Verfügung. Eine Gruppe von BewohnerInnen befasste sich mit den Spiel- und Aussenräumen. Um eine vermehrte Nutzung zu erreichen, werden diese Aussenräume einladender gestaltet und mit zusätzlichen Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Diese Anpassungsarbeiten sollen bis spätestens Anfangs April 2009 realisiert werden. Ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für alle BewohnerInnen fehlt in der Siedlung mit 150 Wohnungen und ca. 100 Kindern. Ein Architekten-Team hat den Auftrag, Ideen für den Standort eines Pavillons auszuarbeiten.

In Zürich wurde Ende Mai 2007 zum ersten Mal der internationale „Tag der Nachbarn“ vom Förderverein Nachbarschaftshilfe Zürich (FNBH) initiiert. Ein Aufruf zum Mitmachen am Dienstag, 27. Mai 2008 erschien in den BEP Nachrichten. In den zwei Kolonien Letten-Wasserwerk und Bändli wurde dieser spezielle Tag gefeiert. Im kleinen Rahmen trafen sich Frauen und Mütter, die sich im Vorfeld mit der Möblierung der Spiel- und Begegnungsräume der Kolonie Letten-Wasserwerk auseinandersetzten. Sie tranken im Freien Kaffee und weihten dabei die neue Gartensitzgarnitur ein.

In einem etwas grösseren Rahmen feierte die Kolonie Bändli. Gegen Abend bevölkerte sich einer der Spielplätze mit Kindern, Eltern, jüngeren und älteren BewohnerInnen. Der technische Dienst der BEP stellte Tische und Bänke bereit. Durch den kulinarischen Beitrag der BewohnerInnen entstand ein buntes, leckeres Buffet. Eine stattliche Anzahl Erwachsener und Kinder vergnügten sich, plauderten und erfreuten sich u.a. an der Darbietung einer Mädchenband. Eine Foto-Collage in der August-Ausgabe der BEP-

Nachrichten verdeutlicht die fröhliche Stimmung auf dem Festplatz.

Die Sozialberatungsstelle ist mit den Nachbargenossenschaften und sozialen Institutionen in den verschiedenen Quartieren gut vernetzt. In der Fachgruppe Wohnen der Stadt Zürich werden Projekte und Themen rund ums Wohnen mit anderen SozialarbeiterInnen vorgestellt und diskutiert. Innerhalb der Organisation BEP wirkte die Sozialberatung themenspezifisch auf den verschiedenen Ebenen mit. In der Sozialkommission brachte sie die Anliegen der Beratungsstelle ein und unterstützte sie beim organisatorischen Aufbau.

An regelmässig stattfindenden Verwaltungs- und Personalsitzungen ist die Sozialberatung präsent und sie informiert über den Stand ihrer Projekte. In den BEP-Nachrichten erschienen mehrere Artikel und Bilder in Zusammenhang mit sozialen Projekten. Weiter war die Sozialberatung eingeladen, bei der Ideenentwicklung für die Feierlichkeiten „100 Jahre BEP“ aktiv mitzuwirken.

Qualitätssicherung ist in der Sozialen Arbeit ein wichtiges Thema. Anstehende Fachfragen werden nach Bedarf in der Supervisionsgruppe reflektiert und diskutiert. Schnittstellen zwischen den BEP-internen Fachbereichen wurden ebenfalls bearbeitet und Arbeitsabläufe definiert. Weiterbildung gehört ebenfalls zur Qualitätssicherung. In einem einjährigen Lehrgang „Management in Non-Profit-Organisationen“ bildete sich die Stelleninhaberin weiter.

Silvia Egli  
Sozialarbeiterin



### *Mitgliederbewegung 2008*

Stand 1. Januar 2008		1906
Eintritte	56	
Austritte	-99	-43
Stand 31. Dezember 2008		1863

## Todesfälle

Im Jahr 2008 verstorbene Mieterinnen und Mieter – Ehre ihrem Andenken!

von Dach Erwin	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
Jung Magdolna	Limmattalstrasse 186	extern
Bütler Franz	Kanzleistrasse 162	Seebahn
Zosso Max	Röntgenstrasse 73	Industrie 3
Seiler Alois	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
Strasser Hans	Imfeldstrasse 95	Letten 8
Pongelli Marco	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
Simione Teresa	Rousseaustrasse 36	Letten 3
Oetterli Leda	Keimlerweg 9	Urdorf
Wehrli Moritz	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
Thiemeyer Helmuth	Imfeldstrasse 95	Letten 8
Dupoleva Ramush	Röntgenstrasse 47	Industrie 1
Zeller Martin	Josefstrasse 172	Industrie 2
Marti Josef	Imfeldstrasse 95	Letten 8
Sennhauser Johann	Albertstrasse 2	Industrie 3
Tresch Silvia	Bändlistrasse 41	Bändli
Buchs Werner	Imfeldstrasse 83	Wasserwerk 1
Welter Margrit	Imfeldstrasse 82	Letten 6

## Geburten

Im Jahr 2008 wurden der Verwaltung 14 Geburten gemeldet.

## Bilanzen per 31. Dezember 2008 und 2007

### Aktiven

	CHF	2008 CHF	CHF	2007 CHF
Flüssige Mittel		4'717'109.23		4'355'251.05
Wertschriften		16'500'000.00		12'700'000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		3'940'000.00		3'940'000.00
Guthaben		288'333.45		255'242.45
Heizöl- und übrige Vorräte		452'283.80		318'600.50
Transitorische Aktiven		4'069.84		3'495.17
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>25'901'796.32</b>		<b>21'572'589.17</b>
Bebautes Land		2'686'510.45		2'686'510.45
Gebäude		118'803'820.00		119'160'957.20
- auf Eigengrund	117'153'239.50		104'596'839.50	
- auf Land im Baurecht	44'633'817.30		44'525'017.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	725'756.70		12'255'343.90	
- Kumulierte Abschreibungen	-43'708'993.50		-42'216'243.50	
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Mobilien		31'005.00		5.00
Beteiligungen		8.00		8.00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>122'426'929.30</b>		<b>122'753'066.50</b>
<b>Aktiven</b>		<b>148'328'725.62</b>		<b>144'325'655.67</b>

## Passiven

	CHF	2008 CHF	CHF	2007 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1'205'443.85		823'697.10
Rückstellungen		428'000.00		348'000.00
Transitorische Passiven		1'393'096.41		1'454'587.45
Depositenkasse		32'292'348.24		31'496'750.08
Hypotheken und Baukredite		83'710'000.00		83'710'000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		3'940'000.00		3'940'000.00
<b>Fremdkapital</b>		<b>122'968'888.50</b>		<b>121'773'034.63</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		<b>18'933'100.00</b>		<b>16'030'100.00</b>
<b>Sozialfonds</b>		<b>431'490.75</b>		<b>426'399.90</b>
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5'768'376.00		5'871'600.00
Reservefonds		224'000.00		221'000.00
Gewinnsaldo		2'870.37		3'521.14
- Vortrag aus Vorjahr	521.14		874.20	
- Jahresergebnis	2'349.23		2'646.94	
<b>Eigenkapital</b>		<b>5'995'246.37</b>		<b>6'096'121.14</b>
<b>Passiven</b>		<b>148'328'725.62</b>		<b>144'325'655.67</b>

## Erfolgsrechnungen 2008 und 2007

42

Jahresrechnung

	CHF	2008 CHF	CHF	2007 CHF
Mietertrag Wohnungen		13'699'178.20		13'533'184.35
Übriger Mietertrag		567'646.40		568'145.35
Finanzertrag		452'731.55		916'607.95
Sonstiger Ertrag		28'395.35		19'807.00
<b>Total Ertrag</b>		<b>14'747'951.50</b>		<b>15'037'744.65</b>
Finanzaufwand		-3'925'625.10		-3'847'307.24
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-4'047'341.00		-3'188'559.56	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	91'000.00	-3'956'341.00	0.00	-3'188'559.56
Gebühren, Abgaben, Beiträge		-913'530.51		-920'625.78
Versicherungsprämien		-135'087.60		-128'955.40
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'196'252.46		-1'297'072.58
Rückstellungen 100 Jahre BEP		-80'000.00		-80'000.00
Rentenzahlungen		-14'946.15		-15'271.80
Steuern		-11'602.00		-10'613.50
Abschreibungen		-25'467.45		-26'541.85
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1'381'700.00		-1'457'500.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-111'050.00		-111'050.00
Einlage in Erneuerungsfonds		-2'994'000.00		-3'951'600.00
<b>Total Aufwand</b>		<b>-14'745'602.27</b>		<b>-15'035'097.71</b>
Jahresergebnis		2'349.23		2'646.94
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95'022.00		95'254.00
Vorstandsentschädigung aus Bauprojekten		92'888.60 <sup>1</sup>		11'543.20

<sup>1</sup> inklusive aufgelaufene Bauentschädigung Kolonie Industrie 1 (2001–2007)

## **Kommentar zur Jahresrechnung 2008**

### **Erfolgsrechnung**

Der Mietertrag hat aufgrund der Mietzinsanpassung per April 2008 um TCHF 166 zugenommen.

Die Zunahme des Finanzaufwands (+TCHF 78) setzt sich einerseits aus der Reduktion des Hypothekaraufwands und andererseits aus der höheren Verzinsung der Depositenkasse zusammen. Bei der Position Erneuerungen, Unterhalt und Reparaturen ist eine Kostensteigerung beim Unterhalt und den Reparaturen (+TCHF 343) sowie bei den Projekten (+ TCHF 425) erfolgt. Die Verwaltungskosten reduzierten sich dank dem Wegfall der Beratungskosten Vorstandsreorganisation vom Vorjahr.

In den Erneuerungsfonds wurde 1% des Gebäudeversicherungswerts eingelegt.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um rund CHF 4 Mio. zugenommen. Dies betrifft auf der Aktivseite im Wesentlichen die Positionen Flüssige Mittel und Wertschriften.

Auf der Passivseite haben die Kurzfristigen Verbindlichkeiten (+TCHF 380) und das Kapital der Depositenkasse (+TCHF 796) eine Zunahme verzeichnet. Das Genossenschaftskapital hat durch die temporäre Vermietung an Nicht-GenossenschafterInnen um TCHF 103 abgenommen.

### **Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 2'870.37 CHF 2'000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 870.37 auf die neue Rechnung vorzutragen.

## **Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der BEP**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahreszahlen sind durch eine andere Revisionsstelle geprüft worden.

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 aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften**

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

BDO Visura

Zürich, 10. März 2009

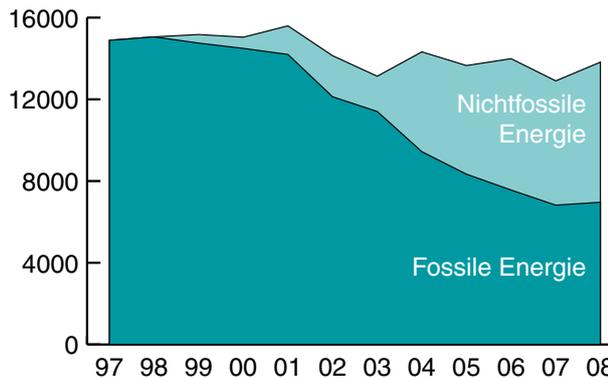
Andreas Blattmann, Leitender Revisor  
dipl. Wirtschaftsprüfer, Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Egger  
dipl. Wirtschaftsprüfer, Zugelassener Revisionsexperte

## Heizzentralen-Rechnung 2008

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1'810'154.50	
Verrechnungen	12'193.00	<b>1'822'347.50</b>
<b>Ausgaben</b>		
Heizkosten EWZ:		
- Letten 1-3, 4, 5-6, 8	624'959.70	
- Wasserwerk 2	189'616.90	
- Industrie	304'353.25	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	29'461.55	
Schnitzelheizung Wallisellen	15'400.80	
Ölverbrauch	444'606.65	
Pumpenstrom	25'206.85	
Bedienung, Kaminfeger	21'690.75	
Service, Tank- und Boilerreinigung, NeoVac	70'503.84	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	33'392.05	<b>1'759'192.34</b>
Minderausgaben		<b>63'155.16</b>

Energieverbrauch in Megawattstunden





## Budget 2009

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietertrag Wohnungen	13'889'455	
Übriger Mietertrag	546'386	
Finanzertrag	712'000	
Sonstiger Ertrag	10'577	15'158'418
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-60'000
<b>Total Ertrag</b>		<b>15'098'418</b>
<b>Aufwand</b>		
Finanzaufwand	3'513'944	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	5'416'854	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-1'502'000	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	904'800	
Versicherungsprämien	143'381	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'416'771	
Rückstellungen für 100 Jahre BEP	80'000	
Rentenzahlungen	12'992	
Steuern	11'600	
Abschreibungen	67'250	10'065'591
Einlage in den Amortisationsfonds		1'867'178
Einlage in den Erneuerungsfonds		3'164'000
<b>Total Aufwand</b>		<b>15'096'769</b>
Jahresergebnis		1'649
		<b>15'098'418</b>

## Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2008

Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	—Anzahl Wohnungen nach Zimmern—												Whg. Total	Vers. Werte CHF 1'000
				1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6			
01 INDUSTRIE 1	1913-15/2005-06	16'182	8			6		5	11		13		11	4	50	20'656	
02 STÜSSI	1916-17	3'836	7					20		8					28	8'367	
03 INDUSTRIE 2	1919-20	5'903	10	2		2		66		13					83	16'902	
04 LETTEN 1-3	1921-23	7'453	14			14		53	10	14					91	18'943	
05 LETTEN 4	1924-25	8'542	13			24		38		38					100	21'009	
06 INDUSTRIE 4	1965-67	15'815	1			25		45		12	8				90	21'696	
07 INDUSTRIE 3	1925-26	8'172	11			15		66		14					95	19'423	
08 LETTEN 5	1927-28	6'954	11			12		40		9					61	14'350	
09 SEEBAHN	1929-30	9'207	16	3		24		61		22		3			113	24'854	
10 LETTEN 6	1933	5'050	7			18		27		3					48	10'111	
11 WASSERWERK 1	1944-45	6'564	12			17		54							71	15'310	
12 WASSERWERK 2	1946-47	6'358	12			6		60		6					72	16'268	
13 LETTEN 7	1947-48	4'563	7					36		4					40	9'184	
14 LETTEN 8	1958-60	11'659	4			31		20			20				71	18'477	
15 OERLIKON*	1968-69	10'193	2			12		20		4					36	8'943	
16 URDORF*	1968-69	3'420	5			5		13		8					26	6'462	
17 OBERGLATT*	1973	3'156	2		1		3		6		6				16	4'591	
18 WALLISELLEN*	1973-74	3'511	2		1				3		9				13	4'370	
19 BÄNDLI*	1973-74	24'353	15					87		65					152	33'052	
20 LETTEN 9	1973-74	2'186	3	9		9									18	2'600	
21 Chalet	1886	36	1												1	446	
23 Genossenschaftshaus	1947-48	1'360	2													3'341	
<b>Total Anschaffungswert inkl. Land</b>		<b>164'473</b>	<b>165</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>220</b>	<b>3</b>	<b>711</b>	<b>30</b>	<b>220</b>	<b>56</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>1'275</b>	<b>299'355</b>	

\* Kolonien befinden sich  
auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und  
Versammlungslokale  
Kellerlokale  
Kindergärten

11  
62  
3

Autogaragen und Einstellplätze  
Abstellplätze im Freien  
Moped- und Veloeinstellplätze  
Kühlfächer

139  
84  
144  
214

# Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2008

Angaben in CHF 1'000

Kolonie	Gläubiger	Hypothekarschulden und Baukredite				Im Grundbuch eingetragene Grundpfandtitel			
		1. Rang	2. Rang	3. Rang	Baukredite	Total	Als Sicherheit hinterlegt	Im Eigenbesitz	Total
01 INDUSTRIE 1	ZKB, EGW	10'000				10'000	13'200		13'200
02 STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03 INDUSTRIE 2	SBB	2'136				2'136	2'532	120	2'652
04 LETTEN 1-3	SBB, Kanton, ZKB	610				610	2'055	1'700	3'755
05 LETTEN 4	SBB	1'850				1'850	5'200		5'200
06 INDUSTRIE 4	SBB	10'484				10'484	18'347	1'000	19'347
07 INDUSTRIE 3	SBB	2'195				2'195	2'808		2'808
08 LETTEN 5	SBB	2'855				2'855	1'200		1'200
09 SEEBAHN	SBB	2'735				2'735	4'562		4'562
10 LETTEN 6	SBB	884				884	1'350	580	1'930
11 WASSERWERK 1	SBB, ZKB	2'300				2'300	900	500	1'400
12 WASSERWERK 2	SBB, Kanton	3'180				3'180	1'000		1'000
13 LETTEN 7	SBB	2'789				2'789	850		850
14 LETTEN 8	SBB	8'656				8'656	2'380		2'380
15 OERLIKON	SBB	7'796				7'796	1'951		1'951
16 URDORF	SBB	1'907				1'907	2'989		2'989
17 OBERGLATT	SBB	2'086				2'086	1'843		1'843
18 WALLISELLEN	SBB	2'130				2'130	1'997		1'997
19 BÄNDLI	SBB	17'868				17'868	20'664		20'664
20 LETTEN 9	SBB	680				680	368		368
21 Chalet									
22 Landreserven								40	40
23 Genossenschaftshaus									
<b>Total</b>		<b>83'710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83'710</b>	<b>87'386</b>	<b>3'940</b>	<b>91'326</b>

Veränderungen im Berichtsjahr:

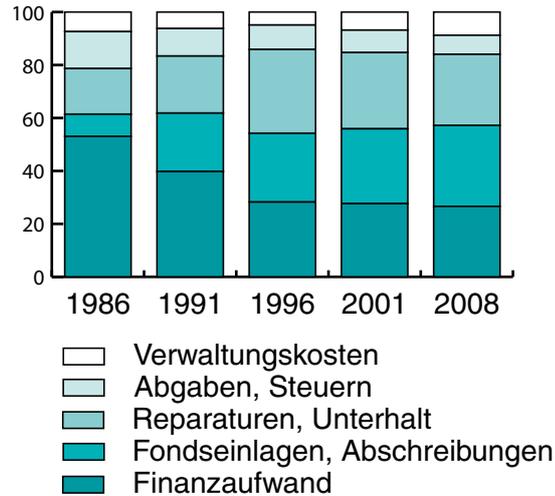
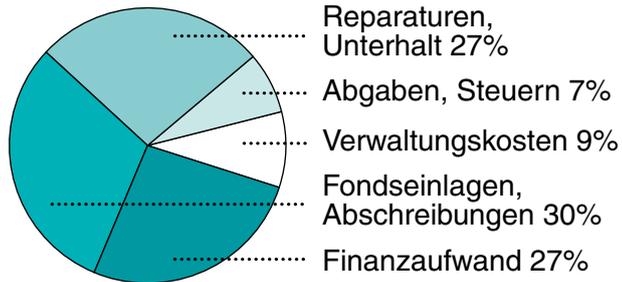
Anfangsbestand per 1.1.2008  
 Rückzahlungen Hypotheken 2008  
 Schlussbestand 31.12.2008

83'710  
0  
 83'710

## Mieterschaft nach Arbeitgeber per 31. Dezember 2008

	SBB			Übrige Bund			Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
	Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01 INDUSTRIE 1	6	2	0	1	0	11	10	3	16	1	50
02 STÜSSI	4	0	1	3	1	5	3	7	4		28
03 INDUSTRIE 2	22	1	3	4	1	12	7	12	20	1	83
04 LETTEN 1-3	15	2	4	5	2	12	11	20	20		91
05 LETTEN 4	32	4	3	11	0	14	9	10	17		100
06 INDUSTRIE 4	19	16	10	5	0	6	4	9	20	1	90
07 INDUSTRIE 3	22	4	3	10	2	6	17	11	19	1	95
08 LETTEN 5	18	3	0	6	1	4	7	7	15		61
09 SEEBAHN	14	4	0	5	0	5	4	55	26		113
10 LETTEN 6	6	2	3	8	1	9	4	6	9		48
11 WASSERWERK 1	14	4	4	4	2	8	8	8	19		71
12 WASSERWERK 2	13	6	4	8	2	4	6	12	16	1	72
13 LETTEN 7	2	8	5	1	1	1	4	9	9		40
14 LETTEN 8	17	8	9	5	1	6	7	4	14		71
15 OERLIKON	10	2	5	1	0	3	3	2	10		36
16 URDORF	5	3	1	0	0	1	0	2	14		26
17 OBERGLATT	4	0	0	0	0	1	1	1	9		16
18 WALLISELLEN	5	1	0	3	0	0	0	0	4		13
19 BÄNDLI	55	8	16	11	2	3	10	19	28		152
20 LETTEN 9	5	0	0	1	0	2	2	2	6		18
21 Chalet	1										1
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>78</b>	<b>71</b>	<b>92</b>	<b>16</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>199</b>	<b>297</b>	<b>5</b>	<b>1274</b>
In Prozent	23%	6%	6%	7%	1%	9%	9%	15%	23%	0%	100%
		34%			17%						

## Mieterfranken 2008



# Genossenschaftsbehörde – Stand 30. März 2009

52

## Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rousseustrasse 75, 8037 Zürich	044 362 12 37 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Röntgenstrasse 41, 8005 Zürich	044 271 33 92 hans.galbier@bluewin.ch
2002	ESCHER Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Fachspezialist SBB	Vorstandsmitglied Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Soziologe	Vorstandsmitglied Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin (pensioniert)	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1994	MONTANARI Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch
2008	BRÄNDLE Peter Bahnbetriebsdisponent SBB	Vorstandsmitglied, seit 06.06.08 Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch

## Externe Kommissionsmitglieder

2007	WELLINGER Toni Kleinkindererzieher	Sozialkommission Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 317 19 05 t.wellinger@bluewin.ch
------	---------------------------------------	--	---

## Revisionsstelle

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

## Koloniekommissionen

### Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	044 272 17 64
Corinthio Alois	Protokoll	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
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
Colaiocco Susanna	bis Mai 2008		

### Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Beerle Werner	Protokoll	Imfeldstrasse 70	044 364 19 32
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 19	044 363 70 95
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Escher Olga		Lettenstrasse 18	044 363 47 11
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	044 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Suta Ivanka	seit Mai 2008	Imfeldstrasse 74	044 364 09 90
Gäumann Alfred	bis Mai 2009		

**Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen**

Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstrasse 27	044 830 21 58
Trchsel Heidi	seit Mai 2008	Stüssistrasse 29	043 233 89 48

**Seebahn**

Wachter Rudolf	Vorsitz, bis Mai 2009		
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugholzstrasse 20	044 242 28 91

**Bändli / Urdorf**

Meier Reinhard	Vorsitz	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Abt Fritz	Protokoll	Bändlistrasse 61	044 432 30 83
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita, Urdorf		Im Heidenkeller 38	044 734 04 49
Nelzina Fernandes	ab Mai 2009	Bändlistrasse 57	044 432 42 19

**Vermietung Kolonielokal Industrie**

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

## Geschäftsstelle

56

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
EGLI Silvia	Sozialarbeiterin	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
MEIER Erich	Leiter Bau	044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
HERTIG Suzanne	Sachb. Administration	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
REISER Sarah	Sachb. Verwaltung, seit 01.06.08	044 368 66 25	sarah.reiser@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Verwaltung	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
DÄLLENBACH Rudolf	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rudolf.daellenbach@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart	079 609 48 91	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
RIGAMONTI Mario	Technischer Hauswart	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
WALSER André	Technischer Hauswart	079 609 48 93	andre.walser@bep-zuerich.ch
EHRAT Erwin	Teamleiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler	079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin	079 609 48 81	
RUGGIERO Dave	Maler, seit 01.08.08	079 609 48 80	
HUSISTEIN Philipp	Maler in Ausbildung		
MARIC Kristijan	Betriebspraktiker in Ausbildung		

Gestaltung und Lektorat  
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

## ***Geschäftsstelle***

BEP Baugenossenschaft des eid. Personals  
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich  
Telefon 044 368 66 11  
Fax 044 368 66 10  
E-Mail [info@bep-zuerich.ch](mailto:info@bep-zuerich.ch)  
Homepage [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch)

## ***Sozialberatung***

Beratungen nach Vereinbarung  
Montag bis Donnerstag  
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr  
Telefon 044 368 66 19

## ***Notfall-Dienst***

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

## ***Öffnungszeiten Schalter***

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen