

Generalversammlung 2012

Die 102. ordentliche Generalversammlung fand am 15. Juni 2012 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik Zürich unter der Leitung von Dirigent Adrian Nörr gab der Generalversammlung den traditionellen musikalischen Startschuss. Präsident Kurt Altenburger verdankte das musikalische Gastspiel und wünschte der Stadtjugendmusik viel Erfolg am kommenden Weltjugendmusikfestival.

In seiner präsidentialen Einleitung zur Generalversammlung verwies der Präsident auf den umfassenden Geschäftsbericht. Bei der Durchsicht kann unschwer festgestellt werden, dass die BEP auf den verschiedenen Ebenen sehr aktiv ist und die BEP sich bewegt. Das heisst, dass die BEP nicht stillsteht, sondern sich permanent den laufenden und kommenden Anforderungen an eine Wohnbaugenossenschaft stellt und sich für eine erfolgreiche Zukunft ausrichtet und positioniert. Die Intensität speziell auf der baulichen Ebene entspricht unserer Strategie der Erneuerung und Erweiterung der BEP. Denn unsere Genossenschaft will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und fairen Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten.

Der Grossraum Zürich boomt. Sein Erfolg droht finanziell Schwache und den breiten Mittelstand zu verdrängen. Diese Verdrängung ist staats- und sozialpolitisch gefährlich und hat negative Folgen für die Volkswirtschaft und die Umwelt. Deshalb braucht es mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Inhalt

Generalversammlung 2012

Seiten 1–3

Bauliches inklusive strategische Langzeitplanung

Seiten 4–9

Sozialkommission

Seite 10

Geschäftsstelle

Seiten 11–19

Fotocollage Tag der Nachbarn

Seiten 14–15

Hofgestaltung Industrie 3

Seite 18–19

Koloniekommissionen

Seite 20

Agenda

Seite 20

Die öffentliche Diskussion darüber zeigt aber auch, dass die Bedeutung und die gesellschaftlichen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt sind. Es kursieren Vorurteile über die Bewohner und über die Praxis der Genossenschaften und zur Rolle der öffentlichen Hand. Diese Erkenntnis hat die Zürcher Baugenossenschaften im letzten Jahr dazu bewogen, mit einer breit abgestützten Erklärung eine

Die Bilder auf den Seiten 2–7 und 12 dokumentieren die Generalversammlung vom 15. Juni 2012.



2

Kampagne über den Nutzen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu lancieren, die in diesem Jahr mit dem UNO-Jahr der Genossenschaften fortgesetzt wird.

Die Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik sagt, wie es wirklich ist. Sie sagt, welche Leistungen Genossenschaften für die Gesellschaft erbringen. Sie sagt, was es braucht, damit mehr genossenschaftlicher Wohnungsbau möglich wird und hält deshalb fest: Wohnbaugenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen. Sie erbringen ihre Leistungen weitgehend aus eigener Kraft. Die grosse Mehrheit ihrer Siedlungen steht auf Land, das sie mit eigenen Mitteln auf dem freien Markt erworben haben. Sie sind heute so günstig, weil sie über Jahrzehnte der Spekulation entzogen waren. Dank der Kostenmiete werden keine Gewinne abgeschöpft. Das genossenschaftliche Modell des Zusammenlebens und Wirtschaftens ist nachhaltig, innovativ und erfolgreich.

Das Städtzürcher Stimmvolk hat sich anlässlich der Volksabstimmung im November 2011 mit einem überwältigenden JA-Stimmenanteil von 76% klar zum vorgeschlagenen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich ausgesprochen. Dies ist ein klares Votum für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wollen, dass die Stadt ihre erfolgreiche Kooperation mit jenen Bauträgern fortführt, die mit dem Wohnungsbau nicht möglichst viel Geld verdienen, sondern ein Grundbedürfnis befriedigen wollen. Das Abstimmungsergebnis ist aber auch ein klares Signal für weitere Städte, Gemeinden und Kantone, in dieser Hinsicht politische Meilensteine zu setzen.

Die Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich haben diesen Ball aufgenommen. Sie scheuen sich auch nicht, die politische Einfluss-

nahme als Instrument für die Förderung und Stützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu nutzen: Deshalb hat der Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften die kantonale und politisch breit abgestützte Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ lanciert. Die Initiative soll Kanton und Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um Genossenschaften bei der Baulandbeschaffung zu unterstützen. Diese Initiative liegt im Interesse der Wohnbaugenossenschaften und stimmt auch überein mit den Zielen der BEP. Die BEP empfiehlt Ihnen, diese Initiative zu unterstützen. Dem Präsidenten erscheint es aber auch wichtig, den Mitgliedern der BEP den Sinn und die nachhaltigen Werte einer Wohnbaugenossenschaft zu vermitteln. Denn genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als nur preiswert wohnen.

Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Die Protokolle der 101. ordentlichen Generalversammlung sowie der zwei ausserordentlichen Generalversammlungen im Berichtsjahr wurden einstimmig genehmigt.

Vor der Behandlung des Geschäftsberichts hielt der Präsident fest, dass die BEP nicht nur vom Präsidenten repräsentiert und verkörpert werden soll, da ja die hohe Verantwortung der strategischen und operativen Führung der Genossenschaft auf verschiedenen Schultern breit verteilt ist. Daher übergab er das Mikrophon der Vizepräsidentin Monika Voser, die durch das Traktandum führte. Sie skizzierte die Aktivitäten im Ressort Präsidiales und erteilte in der Folge den übrigen Ressortverantwortlichen des Vorstandes sowie dem Geschäftsleiter das Wort, die über ihre Ressorts ausführten und einen Ausblick vornahmen. Damit wurde der Generalversammlung die Möglichkeit gegeben, einen anschaulichen Bezug zu den BEP-Gremien herzustellen.



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

Der Präsident informierte über den geplanten Sternmarsch der Zürcher Wohnbaugenossenschaften vom Samstag, 7. Juli 2012. Das UNO-Jahr der Genossenschaften bietet die Grundlage zeitgleich mit dem Internationalen Genossenschaftstag auf der Josefwiese im Zürcher Industriequartier eine Kundgebung durchzuführen, um die Vorzüge des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu manifestieren. Der Präsident appellierte an die Teilnehmenden, ebenfalls daran teilzunehmen.

Abschliessend dankte der Präsident den Mitgliedern der Koloniekommissionen für die Organisation der Generalversammlung und speziell für die festliche Dekoration. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend und dem Termin der nächsten Generalversammlung am Freitag, 7. Juni 2013, schloss der Präsident die 102. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung durch die Kabarettistin Esther Schaudt geboten, die in verschiedene Rollen schlüpfte und die Teilnehmenden mit einem Wettbewerb mit tollen Preisen überraschte.

Kurt Altenburger
Präsident BEP



2012

Internationales Jahr der

Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch

www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Bauliches

4

Neubau Waid

Die Behandlung der Baurechtsverträge von BEP und HRS (Investor für Eigentumsteil) in der zuständigen Kommission des Gemeinderats hat sich nicht entwickelt wie erhofft: Nachdem die BEP Anfang Jahr noch davon ausging, dass das Geschäft im Frühling abgeschlossen werden kann, haben sich die Diskussionen mittlerweile auf eine grundsätzliche bzw. politische Ebene verlagert. Ein Konsens unter den Parteien oder auch nur eine mehrheitsfähige Meinung scheint nicht zustande gekommen zu sein. Die Diskussion im Gemeinderat wird nun nach den Sommerferien im September stattfinden. Diese für die BEP äusserst bedenkliche und unbefriedigende Entwicklung könnte dazu führen, dass das Geschäft an den Stadtrat zurückgewiesen würde – mit möglicherweise gravierenden Folgen für die BEP und HRS, aber auch mit einem deutlichen politischen Kollateralschaden für den gemeinnützigen Wohnungsbau insgesamt.

Dabei hat sich die Weiterentwicklung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb bisher auf verschiedenen Ebenen gut angelassen: Die Grundrissgestaltung der Wohnungen wurde diskutiert und überarbeitet, das Mobilitätskonzept verfeinert und konkretisiert. Verschiedene Fragen im Zusammenhang mit der Parkierung konnten geklärt werden. Eine separate Studie zum „low-Ex/zero emissions“-Konzept der ETH, welches von der BEP zwecks einer möglichst CO₂-neutralen Energieversorgung weiterverfolgt werden soll, hat die Machbarkeit an diesem Standort nachgewiesen und zusätzliche interessante Resultate geliefert. Von Seiten der Stadt wurde ein koordiniertes Infrastruktur-Projekt für die notwendige Verlegung der Hauptwasserleitung, die das Grundstück quert, gestartet. Mit dem ewz hat die BEP einen Partner gefunden, der sich im Rahmen des beabsichtigten Energie-Contractings sehr



interessiert zeigt an fortschrittlichen energietechnischen Lösungen und das Angebot der BEP, die Siedlung als „Plattform“ für vergleichende Studien zu nutzen, gerne annehmen möchte.

Auch die Zusammenarbeit mit HRS, welche als Investorin des Eigentumsteils gleichzeitig auch als Totalunternehmerin für die BEP tätig werden soll, hat sich sehr erfreulich entwickelt. Angesichts der Ungewissheit und der damit verbundenen Risiken für die Bauträger, welche die politische Diskussion um die Baurechtsverträge ausgelöst hat, stellt sich aktuell die Frage nach dem weiteren Vorgehen. Ein abrupter Planungsstopp könnte nach Meinung der BEP allerdings ein falsches Signal an die Entscheidungsträger aussenden und eine spätere Wiederaufnahme der Arbeiten erschweren.

Noch ist die BEP der Hoffnung, dass sich am Schluss eine Mehrheit des Gemeinderats zu einem Ja zur ausgewogenen Vorlage des Stadtrats durchringen wird.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Nachdem die ausserordentliche Generalversammlung vom 19. März dem Kreditnachtrag für die Gesamterneuerung Letten 1–3 zugestimmt hatte, konnte der Vertrag mit dem Generalunternehmer unterzeichnet werden. Mit dem Aufbau eines „Containerdorfes“ für die Handwerker im Hof sowie der Installation eines Krans begannen die Arbeiten nach dem Sechseläuten. Bemerkenswerte Mengen an Abbruchmaterial wurden in den ersten Wochen abgeführt; mittlerweile haben schon die ersten Betonierarbeiten begonnen. Die Arbeiten kommen gut voran und bewegen sich dank der straffen und umsichtigen Bauleitung im



vorgesehenen Terminplan. Nach Vergabe aller ausgeschriebenen Arbeiten kann auch im Hinblick auf die Baukosten eine positive Prognose abgegeben werden.

Gesamterneuerung Industrie 2

Die Zeit seit der letzten Berichterstattung war ausgefüllt mit dem Schriftverkehr der Parteien zuhänden des Verwaltungsgerichts. Nachdem der Heimatschutz seinen Rekurs an die nächsthöhere Instanz weitergezogen hatte, verfassten das beklagte Amt für Städtebau und die BEP ihre Rekursantworten, worauf der Heimatschutz replizierte, worauf die Beklagten eine Duplik einreichten, worauf wiederum der Heimatschutz mit einer Triplik konterte. Damit sollte das Schriften-Pingpong nun abgeschlossen sein. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts ist wahrscheinlich in etwa drei Monaten zu rechnen. Ein Baubeginn im nächsten Jahr ist damit aber definitiv vom Tisch.

Ersatzneubau Seebahn

Im April fand eine erste Sitzung mit dem Amt für Hochbauten (AHB) statt, das im Auftrag von BEP und ABZ die Wettbewerbsverfahren durchführen wird. Zunächst ging es um die Wahl des Verfahrens: Nach eingehender Diskussion wurde beschlossen, dass zuerst die BEP in einem einstufigen anonymen Wettbewerbsverfahren ein Projekt auswählt, worauf die ABZ im Rahmen eines Studienauftrags mit Zwischenbesprechung dasselbe macht. Das gestaffelte Vorgehen hat unter anderem den Vorteil, dass die Nahtstelle an der Kanzleistrasse zwischen den neuen Siedlungen sorgfältig gestaltet werden kann.

Die reaktivierte Baukommission Seebahn der BEP hat in mehreren Sitzungen die bereits 2006–7 erstellten inhaltlichen Grundlagen für ein Wettbewerbsverfahren einer Überarbeitung unterzogen. Insbesondere wurden Wohnungsgrößen und -standards kritisch hinterfragt. Das aktualisierte Grundlagendokument dient nun dem AHB für die Erstellung des eigentlichen Wettbewerbsprogramms. Noch zu definieren bleiben die gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen von BEP und ABZ. Abgemacht ist bisher, dass die Parkierung und die Energiezentrale für beide Siedlungen unter den BEP-Hof zu liegen kommen. Im Hof der ABZ verunmöglichen geschützte Bäume eine grössere Unterkellerung.

Parallel zur Entwicklung des Wettbewerbsprogramms machen sich AHB und BEP Gedanken zu den Architekturbüros, die für den Wettbewerb eingeladen werden sollen, zur Zusammensetzung der Fachjury und zum Einbezug der städtischen Fachstellen. Die eigentliche Wettbewerbsphase startet voraussichtlich Anfang 2013, rund ein halbes Jahr später wird dann das Resultat vorliegen.

Neubau Dietikon

Die ARGE Halter/Archipel, welche von der BEP zur Planungsunterstützung engagiert worden ist, hat den ersten Teil ihrer Arbeit, eine Markt- und Potentialabklärung für den neuen Standort, zur vollen Zufriedenheit der Baukommission abgeschlossen. Die Zusammenarbeit mit den Beauftragten, aber auch mit unserer Partnerin, der Pensionskasse Nest, entwickelte sich hervorragend. So nahm sich die Baukommission im April einen ganzen Tag Zeit, um an einer von der ARGE organisierten „Architek-Tour“ verschiedene Neubausiedlungen im Raum Zürich Nord und Winterthur zu besichtigen und



sich zum Abschluss im Limmatfeld ein Bild vom aktuellen Stand und den laufenden Arbeiten auf den anderen Baufeldern zu machen.

Nicht zur Zufriedenheit verliefen hingegen Abklärungen, ob und inwieweit von den Richtlinien des Gestaltungsplans Limmatfeld abgewichen werden könnte. Durch eine gemeinsame Betrachtung der beiden BEP-Baufelder erhoffte sich die Baukommission die Nutzbarmachung zusätzlicher Potentiale. Da sich die angefragten Exponenten des Gestaltungsbeirats diesbezüglich aber klar negativ äusserten, wird die weitere Planung nun innerhalb der vorgegebenen Randbedingungen stattfinden. Immerhin wies die ARGE mittels einer volumetrischen Studie nach, dass sich mit einer ökonomisch vertretbaren Reduktion der (theoretischen) maximalen Ausnutzung trotzdem Spielräume für eine gute Aussenraumgestaltung, die der BEP sehr wichtig ist, eröffnen.

Basierend auf der Markt- und Potentialabklärung hat die Baukommission in der Zwischenzeit auch die Produktdefinition erarbeitet, d.h. die Vorgaben zu Wohnungsmix, -grössen, besonderen Wohnformen und Zusatzangeboten definiert. Diese Produktdefinition dient nun als Basis für das Wettbewerbsprogramm, das von der ARGE ausgearbeitet wird. Geht alles nach Fahrplan, kann der Architekturwettbewerb Anfang 2013 gestartet werden.

Erneuerung Wasserwerk 1+2 und Letten 4

Da von Seiten der Denkmalpflegekommission die von der BEP favorisierte bauliche Weiterentwicklung der inventarisierten Kolonien Wasserwerk 1+2 und Letten 4 als kaum bewilligungsfähig beurteilt worden war, hat die BEP

ihre konzeptionellen Überlegungen auf weitere Kolonien zwischen Imfeld- und Rousseaustrasse ausgedehnt.

Die Wasserwerk-Kolonien verfügen über grosse Ausnutzungsreserven, hinzu kommt ein sehr einseitiger Wohnungsmix (grossmehrerlich Dreizimmerwohnungen) und eine bereits im Erstellungszeitpunkt ausgereizte Bausubstanz. Das Amt für Städtebau (AfS) hat in Aussicht gestellt, dass eventuell über den Ersatz einer Gebäudezeile (diejenige beim Lettenfussweg) nachgedacht werden könnte.

Zusammen mit dem Architekten Rolf Schaffner entwickelte der Fachbereich Bau Ideen, wie mit einem Ausnutzungstransfer zwischen den Grundstücken und mit gezielten Eingriffen mittel- und längerfristig die Anzahl und der Mix der Wohnungen verbessert werden könnte. Gleichzeitig würde damit auch der städtebaulichen Grundkomposition, die in den 20er-Jahren vom bekannten Stadtbaumeister Hermann Herter für das „Lettenbödeli“ entworfen worden war, Rechnung getragen.

Der Ansatz, den Betrachtungsperimeter von der einzelnen Kolonie auf einen Siedlungsverbund auszuweiten, wurde vom AfS als sehr interessant beurteilt. Die Überlegungen der BEP werden jetzt zunächst amtsintern diskutiert. Nach den Sommerferien wird sich die Stadt mit der BEP zusammensetzen, um das weitere Vorgehen (zur Diskussion steht eine Testplanung) zu besprechen.

Ein solcher Prozess kann – wie die BEP aus Erfahrung weiss – recht zeitintensiv sein. Deshalb hat der Fachbereich Bau dem Vorstand beantragt, den Planungsfokus auf die Kolonie Letten 4 zu legen und die Siedlung Wasserwerk 1 hintanzustellen. Für die Kolonie Letten 4 kommt nach dem Verdikt der Denkmalpflegekommission nur eine Erneuerung à la



Letten 3 (allenfalls mit einzelnen strukturellen Verbesserungen) in Frage. Damit sollte auch die Bewilligungsfähigkeit kein Problem darstellen. Die vom Vorstand ins Leben gerufene neue Baukommission Letten 4 wird in der zweiten Jahreshälfte ihre Arbeit aufnehmen, damit der vorgesehene Baubeginn 2016 eingehalten werden kann.

Instandstellung Industrie 3

Im Mai begann die zweite Etappe der Instandstellung Industrie 3. Zuvor waren zwei Informationsgelegenheiten für die Betroffenen angeboten worden. Die hofseitigen Fenster wurden zwischenzeitlich bereits ersetzt. Im Gang ist jetzt die Wärmeisolation der Estrichböden. Die damit verbundene unumgängliche Leerung der Estrichabteile wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern gleichzeitig zur Entrümpelung nicht mehr benötigter Habseligkeiten genutzt. Gleichzeitig mit der Wiederinstandstellung der Vorgärten werden schliesslich die Massnahmen, die im Rahmen des partizipativen Prozesses zur Aufwertung der Umgebung beschlossen worden waren, umgesetzt. Die neue Kräuterspirale im Innenhof grünt schon in voller Pracht.

Die ursprünglich ebenfalls für dieses Jahr vorgesehene Erneuerung der Waschküchen muss verschoben werden, da eine Untersuchung der Kanalisations-Anschlussleitungen weitergehende Schäden zutage gebracht hat. Deren Umfang muss nun zunächst genau eruiert werden, damit anschliessend geeignete Massnahmen geplant werden können.

Instandstellung Dach/ Fassade Stüssi

Aufgrund von ersten alarmierenden Anzeichen wurden in der Kolonie Stüssi vertiefte Untersuchungen des Daches in Auftrag gegeben. Dabei zeigte sich, dass das Mansarddach einen sehr schlechten Zustand aufweist und dringend instandgestellt werden muss. Eine Erneuerung der Kolonie war zwar erst für das Jahr 2021 geplant gewesen; aufgrund der Befunde wird die Erneuerung der Gebäudehülle jetzt aber im 2013 vorgezogen. Da die Arbeiten am Dach das Stellen eines Gerüsts nötig machen, ist es sinnvoll, dieses auch gleich für die Renovation der Fassade zu nutzen.

Aktualisierung der strategischen Langzeitplanung

Die strategische Langzeitplanung als zentrales Instrument für die Bereiche Bau, Finanzen und Vermietung muss periodisch überprüft und aufgrund von aktuellen Entwicklungen und neuen Erkenntnissen angepasst werden. In den letzten 12 Monaten ist es bei verschiedenen Projekten zu erheblichen Störungen im Ablauf gekommen, die eine Neubeurteilung der Situation notwendig machten. Da die einzelnen Projekte der Langfristplanung nicht unabhängig voneinander betrachtet werden können – man denke beispielsweise an den Ressourcen- oder Finanzbedarf –, hat der Fachbereich Bau eine Aktualisierung der gesamten Planung vorgenommen. Die angepasste Langzeitplanung wurde auf Antrag des Fachbereichs im Juli vom Vorstand gutgeheissen.

Langzeitplanung BEP

Kolonie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Industrie 3								
Letten 1								
Stüssi			Fassade		Kü/Bad			
Industrie 2								
Waid		K						
Dietikon			K					
Oberglatt								
Wallisellen								
Letten 4				K				
Seebahn					K			
Wasserwerk 1					K			
Letten 9							K	
Letten 6							K	
Bändli								
Letten 8 Flach 1.+2. Etappe								
Wasserwerk 2								
Letten 7								
Letten 5								
Letten 8 Hoch								
Industrie 4								
Oerlikon								
Effretikon								
Industrie 1								
Letten 3								
Letten 2								
Urdorf								

Legende	Instandstellung		bewohnt
	Erneuerung		voraussichtlich unbewohnt
	Erneuerung strukturell		unbewohnt
	Neubau		

Die Visualisierung ist im Wesentlichen die alte geblieben; bei der Darstellung der Massnahmen wurde zur Vereinfachung allerdings auf eine Unterscheidung zwischen Neubau und Ersatzneubau verzichtet. Somit werden folgende vier Eingriffstiefen unterschieden:

- **Instandstellung:** Kann im bewohnten Zustand ausgeführt werden, meist Ersatz von Küchen/Bädern, allenfalls auch Massnahmen an der Gebäudehülle (Fassade/Dach).
- **Erneuerung:** Greift tiefer in die Gebäudesubstanz ein, z.B. mit dem Ersatz von Steigleitungen oder der Behebung der Trittschallproblematik mittels eines neuen Bodenaufbaus. Bedingt meist eine Räumung der Wohnungen.
- **Erneuerung strukturell:** Zusätzlich zur Erneuerung weitergehende Massnahmen,

welche die Wohnungsstruktur im Gebäude verändern, z.B. Zusammenlegung von Wohnungen, Einbau von Liften, Anbau von neuen Wohnflächen.

- **Neubau:** Ersatz von alten Gebäuden, deren Erhalt nicht mehr sinnvoll oder verhältnismässig ist (Ersatzneubau) oder Bau auf der „grünen Wiese“.

Nicht dargestellt in der Langzeitplanung sind Massnahmen, die zum ordentlichen oder erweiterten Gebäudeunterhalt zählen und die von der operativen Ebene (Geschäftsstelle) in eigener Regie geplant und ausgeführt werden. Dazu zählen z.B. die Aufwertung von Waschküchen, der Ersatz von Fenstern, die Auswechslung von Küchenmöbeln und die Erneuerung von Liften oder Heizanlagen.

Sozialkommission

10

Urban Gardening, zu deutsch: Urbaner Gartenbau

Sicher ist Ihnen dieses Schlagwort bereits bekannt, ist es doch schon seit einiger Zeit in vieler Leute Munde. So konnten wir Artikel in Zeitungen lesen und Berichte im Fernsehen verfolgen.

Der Begriff wird in Wikipedia folgendermaßen erklärt: „Urbaner Gartenbau ist die meist kleinräumige, landwirtschaftliche Nutzung städtischer Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten oder in deren direktem Umfeld. Die nachhaltige Bewirtschaftung der gärtnerischen Kulturen, die umweltschonende Produktion und ein bewusster Konsum der landwirtschaftlichen Erzeugnisse stehen im Vordergrund. Städtischer Gartenbau ist eine Sonderform der urbanen Landwirtschaft. Sie gewinnt aufgrund des urbanen Bevölkerungswachstums und der gleichzeitigen Reduktion landwirtschaftlicher Anbauflächen als Folge des Klimawandels zunehmend an Bedeutung.“

Ein weiterer wichtiger Aspekt dieser Teilversorgung mit angebauten Produkten besteht unter anderem darin, dass beim Gärtnern Begegnung, Gemeinschaft und Engagement entstehen können. Und gerade dies ist ein Punkt, den die Sozialkommission aufgrund ihrer Aufgaben in der Genossenschaft stark interessiert. Sie hat deshalb das Projekt „Urban Gardening“ ins Auge gefasst.

Wie wir alle wissen, gibt es Grünflächen in den Kolonien unserer Genossenschaft, die sich zum Gärtnern eignen würden. Der Gartenbau soll auch nicht in Konkurrenz zu den beliebten Schrebergärten stehen, sondern vielmehr ein Baustein sein zur Förderung des Zusammenlebens in unserer Genossenschaft. Er soll nicht nur erfahrenen Gärtnerinnen und

Gärtnern angeboten werden, sondern offen stehen für Interessierte, welche gerne mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn zusammen etwas unternehmen möchten.

Mit diesem Angebot zum Urban Gardening liegt die BEP also voll im Trend. Wir denken dabei an eine bestimmte Fläche im Quartier Wipkingen. Dort wollen wir unser Projekt beginnen, sofern sich Interessierte finden. Im Herbst werden wir mit einem Flyer die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Kolonien in Wipkingen zu einem Treffen ins BEP-Atelier einladen. Für diesen Anlass haben wir auch eine Fachperson engagiert, welche zusammen mit allen Interessierten diesem Projekt Gestalt geben wird.

Wir freuen uns darauf!

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales



Geschäftsstelle

Administrative Bewirtschaftung

Gästewohnungen

Es ist soweit! Pünktlich auf den Sommerferienbeginn können seit dem 1. Juli 2012 die Gästewohnungen an der Rousseaustrasse 28 und an der Imfeldstrasse 17 gemietet werden.

Die beiden 1-Zimmer-Wohnungen liegen im Erdgeschoss. Nebst dem Wohn-Schlafrum besitzen sie eine separate, voll ausgerüstete Küche sowie eine Dusche mit WC. Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Website unter www.bep-zuerich.ch/gaestewohnungen oder per Telefon 079 904 74 43.



Innenansichten der Gästewohnungen an der Imfeldstrasse 17 und Rousseaustrasse 28: Küche (oben) und Wohn-Schlafzimmer (unten).



Wartefrist für interne Wohnungswechsel

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Sie wohnen seit einem Jahr bei der BEP. Nun haben Sie von Ihrem Nachbarn erfahren, dass dieser umzieht. Da diese Wohnung besser besonnt ist als die Ihre, melden Sie Ihren Umsiedlungswunsch bei der Verwaltung an. Die Mitarbeiterin informiert Sie daraufhin, dass gemäss dem Vermietungsreglement eine 3-jährige Wartefrist für sogenannte Komfortwechsel besteht. Diese Regelung wird bei den Anfragenden oft nicht verstanden. Der Grund für diese Regelung ist einfach: Jeder interne Wohnungswechsel zieht einen zweiten nach sich, somit verdoppelt sich der damit verbundene Aufwand – sowohl personell wie auch finanziell. Insbesondere während den Umsiedlungsphasen (Industrie 2 und Seebahn) müssen wir die Gesuche aus Komfortgründen mehrheitlich zurückstellen. Daher bitten wir Sie um Verständnis.

In der BEP aufgewachsene Personen

Bei Wegzug oder Todesfall der Eltern bedeutet es nicht, dass Personen, welche in der BEP aufgewachsen sind, automatisch Anspruch auf deren Wohnung haben. Diese Situation stösst oftmals auf Unverständnis, insbesondere dann, wenn die erwachsenen Kinder noch in der Wohnung wohnen und dort gerne bleiben möchten. Gemäss unserem Vermietungsreglement besitzen Personen, welche in der BEP



aufgewachsen sind, die Priorität 5. Dies bedeutet, dass Genossenschaftsmitglieder zuerst berücksichtigt werden müssen, zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel im Zusammenhang mit einer Umsiedlung, bei einer Unter- oder Überbelegung etc.

Valbona Veseli

Valbona Veseli hat das zweite Lehrjahr bei der BEP als Büroassistentin absolviert und im Juli die Lehrabschlussprüfung mit der Note 5.2 erfolgreich abgeschlossen. Wir gratulieren ihr herzlich für diese gute Leistung, welche es ihr erlaubt, die Lehre als Kauffrau im 2. Lehrjahr zu beginnen. Zusammen mit dem Berufslehrverbund sind wir übereingekommen, dass Valbona Veseli dieses zweite Jahr noch bei uns absolvieren wird. Daneben wird eine zweite Lernende die Ausbildung als Büroassistentin nach den Sommerferien beginnen.

Technische Bewirtschaftung

Abschied

Seit letztem November arbeitet **Daniele Sgroi** bei der BEP als Technischer Hauswart. Jetzt hat er eine neue berufliche Herausforderung gefunden und verlässt uns deswegen nach kurzer Zeit. Wir danken ihm für die Zusammenarbeit und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

In Zusammenarbeit mit dem Berufslehrverbund Zürich absolvierte **Ronny Pritschens** bei uns das erste Lehrjahr als Fachmann Betriebsunterhalt. So wie es die Regelung vorsieht, wird er das kommende Jahr bei einer anderen Firma absolvieren und kann so seine Berufskenntnisse erweitern. Auch ihm wünschen wir für seine weitere Ausbildung viel Erfolg. Seinen Nachfolger werden wir in der kommenden Ausgabe der BEP-Nachrichten vorstellen.

Finanzen

Nettomietzinse

Gleich zwei Mal innert einem halben Jahr ist der Referenzzinssatz durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO gesenkt worden, zuerst per 1. Dezember 2011 von 2.75% auf 2.50% und dann per 1. Juni 2012 von 2.50% auf 2.25%. Diese Entwicklung hat auch Folgen für die Nettomietzinse der BEP. Diese sind per 1. Mai 2012 um ca. 3.0% gesenkt worden und werden per 1. November 2012 nochmals um etwa 3.0% reduziert.

Depositenkasse

Analog zu den Nettomietzinsen ist der Zins der Depositenkasse schrittweise gesenkt worden. Ab 1. November 2012 beträgt dieser 1.75%.

Bau

Heizzentrale Bändli

Seit Anfang Juli betreibt das ewz, Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, die Heizzentrale der Kolonie Bändli. In einer zweiten Etappe wird die Wärmepumpenanlage (WPA) mit einer Photovoltaik-Anlage (PVA) ergänzt. Mit dem ökologisch produzierten Solarstrom kann knapp ein Drittel des Strombedarfs der WPA gedeckt werden. Das ewz wird die PVA im Dezember 2012 in Betrieb nehmen. Am Samstag, 15. September 2012 führt das ewz einen Tag der offenen Tür durch und bietet den Interessierten von 10.00 bis 15.00 Uhr einen Einblick in die komplexe Energiezentrale.

Mit der Inbetriebnahme der Heizzentrale in der Kolonie Bändli liefert das ewz der BEP nun für über 1000 Wohnungen die notwendige Energie für Raumheizung und Brauchwarmwasser. Wir können auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit zurückblicken. Diese begann im Jahre 1999 als die ersten Verträge für den Wärmeverbund Wipkingen unterzeichnet wurden.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

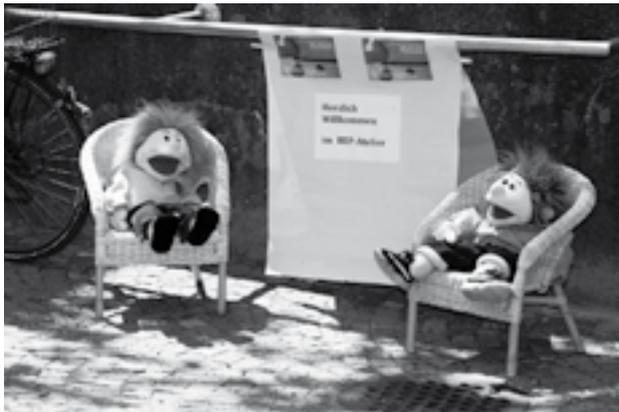
Soziales und Kultur

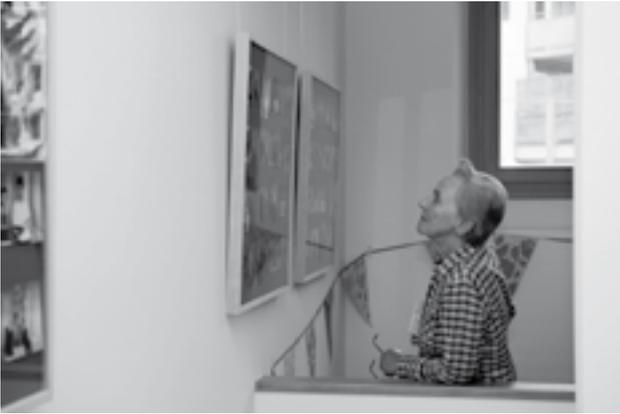
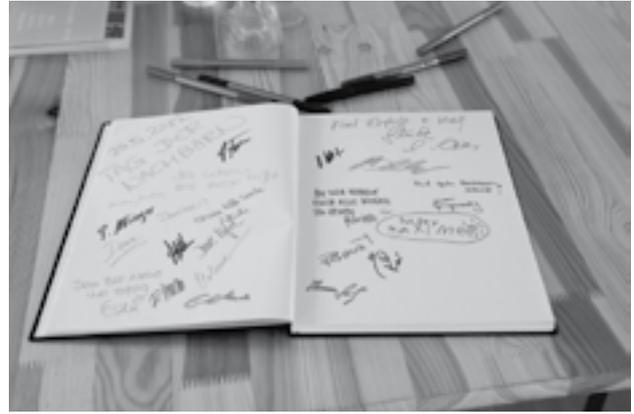
Tag der Nachbarn Dienstag, 29.5.2012 im BEP-Atelier ...



(Ausführungen dazu auf Seite 16)

14





... und im Letten 3



Tag der Nachbarn im BEP-Atelier

(Bilder: vorhergehende Doppelseite)

Am Dienstag, 29. Mai 2012, am Tag der Nachbarn, lud die BEP-Geschäftsstelle, Soziales und Kultur, die Belegschaft der Baugenossenschaft Letten zu einem Lunch ins BEP-Atelier ein.

Die Mitarbeitenden beider Baugenossenschaften besichtigten die Atelier-Räume und sie genossen diese spezielle gemeinsame Mittagspause. Bei dieser Gelegenheit lernten sich die Gäste kennen und es wurden rege Tischgespräche geführt.

Franziska Piderman, Vorstandsmitglied Soziales, stellte das Projekt BEP-Atelier vor. Sie informierte die Anwesenden, dass das BEP-Atelier-Angebot ab dem heutigen Tag auch für die BewohnerInnen der Baugenossenschaft Letten offen stehe. Der Präsident der Baugenossenschaft Letten, W. Bühler, nahm dieses Angebot freudig an und er bedankte sich für diese nachbarschaftliche Geste.

Tag der Nachbarn in den BEP-Kolonien

An acht verschiedenen Orten feierten knapp 200 BewohnerInnen unserer Genossenschaft den Tag der Nachbarn. Der Fachbereich Soziales und Kultur erinnert jeweils im Voraus an diesen Tag, der technische Dienst besorgt die Getränke und liefert diese aus. Ein spezielles Dankeschön geht an all die Engagierten, die ihre Nachbarn einladen und die Verantwortung für diese Aktion übernehmen. Die durchaus positiven Rückmeldungen zeigen, dass sich der Aufwand lohnt und die Idee „Tag der Nachbarn“ eine Erfolgsgeschichte darstellt.



BEP-Atelier-News

Die aktuelle Agenda für die Monate September bis Dezember halten Sie in der Hand.

Neu wurden die **Kafi-Atelier-Nachmittage** mit Themen angereichert. Wir möchten alle BewohnerInnen der BEP und der Baugenossenschaft Letten – ganz speziell die Seniorinnen und Senioren – einladen, sich mit dem Thema Wohnen auseinanderzusetzen. Reservieren Sie sich die Dienstage 2.10. und 13.11. von 14–16 Uhr.



Ja und nebst dem **Kafi Franz** kommen die Englisch-Fans neu auch auf ihre Kosten. Einmal pro Monat kann im **Kafi Änglisch** bei Kaffee und Kuchen in der Englischen Sprache geplaudert werden. Die Daten stehen in der Agenda.

Die beliebten **Reisegeschichten** sollen regelmässig 1 Mal pro Monat im BEP-Atelier ein altersgemischtes Publikum anlocken. Veranstaltungen an den Mittwochen 3.10., 21.11. und 12.12.2012.

Der Damenchor-Wipkingen lädt am 15.10. zum **Offenen Singen** ein. Kinder- und Männerstimmen sind auch willkommen. Am 3.11. erklingen **Mani Matter-Lieder** im BEP-Atelier und das **Sing-Atelier** steht am 28.11. für alle Geübten und Ungeübten offen.

Neu wird sich eine **philosophische Lesegruppe** während der Herbst- und Wintermonate mit dem Thema Glück beschäftigen.

Kindern zwischen 9 und 14 Jahren steht zwischen Sommer- und Herbstferien ein Angebot **Kinderzirkus/Akrobatik** zur Verfügung.

Die folgenden beliebten Angebote laufen weiter: **kreativer Tanz und freie Improvisation, Jass-Treff, Malen und Werkatelier für Kinder, Spielen mit Kids, Nähabend im BEP-Atelier, Malen und Werken für Erwachsene.**

Ein herzlicher Dank geht an alle engagierten und begeisterten Freiwilligen, die als Betriebsgruppenmitglieder, als AnbieterInnen und/oder als HelferInnen für die Idee BEP-Atelier tätig sind.

Das **BEP-Atelier** steht bekanntlich allen BEP-BewohnerInnen zur Verfügung. Aus diesem Grunde laden wir Interessierte am **Montag, 29. Oktober 2012, von 19–21 Uhr** zu einem Treffen ein. Ihre Ideen und Ihr Engagement sind gefragt! Anmeldungen nimmt Claudia Vontobel, Koordinatorin, 079 609 48 88 / bep-atelier@bep-zuerich.ch gerne entgegen.

Rückschau auf Afrika-Abend

Marianne Berna, BEP-Bewohnerin und Radioredaktorin, gestaltete einen vielfältigen und lehrreichen Abend. Die im Freien stehenden Tische dekorierte sie mit wunderschönen afrikanischen Stoffen. Sie verwöhnte die Gäste mit einem senegalesischen Gericht. Im Hintergrund ertönten afrikanische Klänge und Afrikabücher lagen auf. Mit Bildern von verschiedenen Reisen nach Senegal rundete die Gastgeberin den stimmigen Abend ab. Vielen Dank!



Gesucht ...

Fürs BEP-Atelier suchen wir noch folgendes:

- 1 Küchenbuffet fürs BEP-Atelier
- 1 Barelement auf Rollen
- Fürs Nähatelier: Nähmaschinen, die nicht mehr gebraucht werden, Fäden die nur noch zu Hause rumliegen oder sonstiges Material zum Nähen. 079 609 48 88.
- BewohnerInnen, die gerne über ihr Heimatland oder ihre Reisen erzählen. Bitte melden Sie sich bei Claudia Vontobel 079 609 48 88.

Hofgestaltung Industrie 3

Sommerstart mit Pflanzaktion

Mit dem 4. Workshop, am 10. Mai 2012, schloss Barbara Emmenegger, BewohnerIn und Fachfrau, den Mitwirkungsprozess ab. In den kommenden Monaten werden die zusammen entwickelten und beschlossenen Ideen schrittweise umgesetzt.

Als Auftakt wurde zur gemeinsamen Bepflanzung der Kräuterspirale aufgerufen. Hanspeter Lüscher, Lüscher Gartenbau, unterstützte die BewohnerInnen mit seinem Fachwissen und Franziska Piderman wohnte als Fachvorstand Soziales dem Starritual bei.



Laut Aussagen von Barbara Emmenegger hat sich die Nachbarschaft während den vergangenen Monaten weiterentwickelt. Das Thema Hofgestaltung kristallisierte sich zum gemeinsamen Thema auch für diejenigen BewohnerInnen heraus, die nicht aktiv am Prozess teilnahmen.



Wussten Sie, dass...

für die Nachbarschaftshilfe Wipkingen eine neue Vermittlerin tätig ist?

Martina Zobrist-Frigg arbeitet ab 22. August 2012 am Dienstag von 10–11 Uhr und am Freitag von 14–15 Uhr im Büro der Nachbarschaftshilfe an der Rosengartenstrasse 1a (reformiertes Kirchgemeindehaus, Eingang Postterrasse). Ausserhalb der Bürozeiten steht ein Telefonbeantworter zur Verfügung (Telefon 044 272 68 80). Ein Rückruf erfolgt so bald wie möglich.

Martina Zobrist-Frigg und Elisabeth Ribli, Präsidentin Nachbarschaftshilfe Zürich-Wipkingen, können Sie demnächst im BEP-Atelier kennenlernen. Die beiden Frauen berichten über die verschiedenen Hilfeleistungen und beantworten Fragen bei Kaffee und Kuchen.

Kafi Atelier, Dienstag 30. Oktober 2012,
14–16 Uhr
BEP-Atelier, Rousseaustrasse 28, 8037
Zürich

Silvia Egli
Leiterin Soziales und Kultur

Bildnachweis

- Susanne Hertig, S. 11
- ©2012 Franco Bottini, Zürich, S. 2– 10, 12–15, 18–19
- Werner Beerle, S. 19

Impressum

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

Gestaltung und Lektorat:
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Koloniekommissionen

20

Mutationen

Im Frühling fanden im Rahmen der Koloniever-sammlungen folgende Wechsel in der Zusam-mensetzung der Koloniekommissionen statt:

Rücktritte

Koloniekommission Bändli-Urdorf

- Reini Meier (Vorsitz)
- Fritz Abt

Die KollegInnen der Kokos danken den Zu-rückgetretenen von ganzem Herzen für die langjährige und sehr engagierte Mitarbeit!

Ad-interim-Vorsitz Bändli-Urdorf



Werner Schwarzer, Ko-ordinator der Kolonie-kommissionen (Kokos) ist neu wegen des Weg-zugs von Reini Meier ins Bündnerland nun auch Vorsitzender ad interim der Koko Bändli-Urdorf geworden.

Agenda

Geselliges

- **Kindernachmittag in Wipkingen**
Mittwoch, 12. September 2012
- **Genossenschaftsfest Industrie-Seebahn**
Freitag, 21. September 2012
- **SeniorInnen-Ausflug (1. Gruppe)**
Mittwoch, 26. September 2012
- **Genossenschaftsfest Bändli-Urdorf**
Samstag, 29. September 2012
- **SeniorInnen-Ausflug (2. Gruppe)**
Donnerstag, 4. Oktober 2012
- **Kindernachmittag**
Mittwoch, 21. November 2012

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