Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2006

BEP 2006

Titelbild
Die erneuerte Kolonie Industrie 1 und ihre neuen BewohnerInnen.

Illustrationen
Die Fotos in diesem Geschäftsbericht illustrieren chronologisch den Abbruch und die Erneuerung der Kolonie Industrie 1.

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag
08.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr

Telefon	044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2006
3. Geschäftsbericht 2006
4. Jahresrechnung
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes
5. Wahl der Revisionsstelle
6. Varia

Organisation

Freitag, 8. Juni 2007

Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal

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 Ausweis für die Zutrittskontrolle mitbringen.**

Industrie 1: Eine Wohnungswand zeigt Aufbruchstimmung. Nach dem Auszug der letzten MieterInnen.

Inhalt

Vorwort des Präsidenten 3
Das Jahr 2006 im Überblick
- Generalversammlung 6
- Vorstand und Betriebskommission 10
- Kommissionen 11
- Geschäftsstelle 20
- Kolonien 28
Jahresrechnung 32
Liegenschaftenverzeichnis 40
Mieterschaft nach Arbeitgeber 42
Genossenschaftsbehörde 44

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem umfassenden Bericht über das Geschäftsjahr 2006, den wir Ihnen hiermit gerne unterbreiten, erlaube ich mir im Vorwort, Ihnen einige Gedanken zum vergangenen Geschäftsjahr 2006 sowie einige Überlegungen für die weitere Zukunft zu vermitteln.

Mit dem Abschluss der Gesamtsanierung Industrie 1 und der Wiedervermietung konnte im Jahr 2006 ein positives Signal für die Gesamtgenossenschaft gesetzt werden. Die gelungene Gesamtsanierung unserer ältesten Kolonie stellt den notwendigen Schritt und Beitrag dafür dar, dass wir auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten können. Dieser geschichtsträchtige Meilenstein in der Geschichte der BEP erforderte in der Begleitung des komplexen Bauprojekts viel Energie und Durchhaltevermögen.

Wir werden weitere gleichgelagerte Bauprojekte angehen, damit die BEP für die Zukunft gerüstet ist. Die Abwicklung der künftigen Umbauvorhaben in der BEP ist eine anspruchsvolle und fordernde Aufgabe, welche wir mit Ihnen gemeinsam angehen und erfüllen wollen.

Wir haben uns in den letzten Monaten intensiv mit dem zeitlichen Ablauf der baulichen Langzeitplanung befasst. Die langfristige Bauplanung ist ein grundlegendes Führungsinstrument für den Vorstand und die Geschäftsführung. Sie bildet über mehrere Jahre hinweg sämtliche grösseren Bauvorhaben der BEP auf einer Zeitachse ab. Damit wird es für uns möglich, die Umbauten, Renovationen und allfälligen Ersatz-Neubauten optimal zu koordinieren. Die Abläufe können so geplant werden, dass die Bautätigkeit auf einem konstanten Niveau erfolgt. Allfällige Engpässe werden sichtbar und können überbrückt werden, indem der Baubeginn verschoben oder die personellen Ressourcen angepasst werden.

Die Sanierungsplanung steht auch in einem engen Zusammenhang mit der Finanzplanung. Der Finanzbedarf wird je nach Eingriffstiefe der Sanierung variieren. Punkto Eingriffstiefe sind wir wiederum eingeschränkt, da einige unserer Liegenschaften im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind.

Ein aktuelles Beispiel dazu liefert uns die Diskussion über einen Ersatzneubau in der Kolonie Seebahn. Die Gespräche mit den städtischen Behörden über die Zukunft unserer „geschützten“ Kolonie haben sich zu unserem Leidwesen nicht zielführend entwickelt. Die Behördenkontakte fanden im Berichtsjahr auf verschiedenen Ebenen mit der Denkmalpflege und der zuständigen Stadträtin Martelli statt. Wir versuchen nach wie vor, die zurzeit blockierte Situation zu entwirren, damit wir unsere Strategie weiterverfolgen und damit im Gesamtinteresse der BEP in der Kolonie Seebahn eine zeitgemässe Wohnsiedlung realisieren können.

Wir werden Sie anlässlich der nächsten Kolonieversammlungen im Frühjahr 2007 über die definierte Langfristplanung orientieren. Der vorgesehene Sanierungsrhythmus zeigt akzentuiert auf, dass die strategische Planung, die Bauplanung und die Bauaktivitäten eine Daueraufgabe der BEP-Gremien bleiben wird.

Die Thematik „Ersatzneubau“ wird in der Langzeitplanung von Fall zu Fall ein Thema sein. Punkto eines „Neubau“-Projekts zeigt sich die BEP offen und wird die gebotenen Gelegenheiten prüfen und allenfalls eine Realisierung evaluieren. Die Möglichkeiten für den Kauf von geeigneten Baugrundstücken halten sich für eine gemeinnützige Baugenossenschaft jedoch in Grenzen. Es erscheint uns sehr wichtig, dass die öffentliche Hand die freien Bauparzellen nicht freihändig an private Investoren und Immobilienunternehmungen zum Höchstpreis abgibt, sondern sich zum gemeinnützigen Wohnungsbau bekennt und die raren Grundstücke auch weiterhin zu fairen Bedingungen im Baurecht an die genossenschaftlichen Wohnbauträger abgibt.

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in der Stadt Zürich eine langjährige Tradition. Vor bald 100 Jahren wurde in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich der Grundstein für eine aktive Wohnbaupolitik und für das Aufblühen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus gelegt. Die Bedeutung, welche der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich in der Folge gespielt hat, wird 2007 im Jubiläumsjahr mit vielen Anlässen akzentuiert zum Ausdruck gebracht. Die Chance dieses Jubiläums soll

Industrie 1: Alles Ausbruchmaterial musste vor der Entsorgung umweltgerecht getrennt werden. Hier das Holz.

dazu genutzt werden, in Stadt und Agglomeration der Bevölkerung und den Entscheidungsträgern aus Politik und Wirtschaft die Vorzüge und die innovative Kraft des gemeinnützigen Wohnungsbaus sichtbar zu machen. Die BEP hat in der Organisation des Festanlasses in Wipkingen eine massgebliche Rolle übernommen. Wir freuen uns, Sie bereits heute zur Teilnahme am Festanlass vom 16. Juni 2007 in Wipkingen einladen zu dürfen.

Die Förderung guter Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegt im Interesse der öffentlichen Hand und der Gesellschaft. Investitionen der öffentlichen Hand in den gemeinnützigen Wohnungsbau fliessen in anderer Form wieder zurück, bewirken eine Entlastung des Staates und vielfältige Vorteile für die Gesellschaft.

Im angelaufenen Geschäftsjahr 2007 gibt es wiederum zahlreiche Aufgaben und neue Herausforderungen, die wir gemeinsam angehen wollen. Mit der strategischen Zielsetzung im Blickwinkel soll die langfristige Zukunft der BEP gesichert bleiben.

Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der nächsten Generalversammlung der BEP ein, indem Sie Ihre Rechte und Pflichten als Mitglied der BEP wahrnehmen, und freue mich, Sie an der Generalversammlung vom 8. Juni 2007 begrüssen zu dürfen.

Mit genossenschaftlichen Grüssen

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Ein Pneukran hebt die Abfallmulde in den dritten Stock, wo der Ausbruch anfällt.

Generalversammlung

Kolonieversammlungen 2006

Im Vorfeld der ordentlichen Generalversammlung wurden die fünf jährlichen Kolonieversammlungen durchgeführt. 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. Glücklicherweise konnten in sämtlichen Kommissionen die personellen Lücken wieder geschlossen werden.

Die Kolonieversammlungen boten in diesem Jahr die ideale Plattform, die Aufgabe und Funktion der neu institutionalisierten Sozialkommission sowie der Sozialberatung der BEP näher vorzustellen.

Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und skizzierte die Entwicklung einiger wichtiger Kennzahlen der BEP. Zudem informierte er über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Verwaltung.

Präsident Kurt Altenburger nahm die Gelegenheit wahr, einige gesamtgenossenschaftliche Aspekte und strategische Überlegungen darzulegen. Er verwies auf die wichtige Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich und empfahl der Mitgliedschaft den beiden kommunalen Abstimmungsvorlagen vom 21. Mai 2006, die die bewährte Wohnbaupolitik der Stadt Zürich fortsetzen, an der Urne zuzustimmen. Er gab seiner Freude Ausdruck, dass die Gesamtsanierung Industrie 1 gut abgewickelt werden konnte und nun vor dem Abschluss steht. Die BEP wird sich auch in Zukunft mit der Frage zu befassen haben, wie das Wohnungsangebot für die Zukunft fit gehalten werden kann. Sanierungen und Ersatzneubauten brauchen eine sorgfältige Vorbereitung. Deshalb lohnt es sich, genügend Zeit für die Entwicklung einer Strategie aufzuwenden. Das nächste Sanierungsprojekt „Erneuerung Seebahn“ befindet sich in einer entscheidenden Phase, da zurzeit mit der Stadt Zürich abgeklärt wird, was in der Kolonie Seebahn überhaupt realisiert werden kann. Er gab der Hoffnung Ausdruck, dass die verzögerte Planung bald wieder auf Zielkurs gebracht werden kann.

Die an der Generalversammlung 2005 beschlossene Revision der Statuten bildete die Basis für den Erlass der neuen Reglemente, die durch den BEP-Vorstand verabschiedet wurden und nun der Mitgliedschaft abgegeben werden konnten. Hervorgerufen durch die revidierten Statuten sowie die neuen Reglemente waren verschiedene administrative Anpassungen notwendig. Anlässlich der Kolonieversammlungen wurde über die spezifischen Eigenheiten der Reglemente orientiert. Innerhalb der Diskussion wurde punktuell ersichtlich, dass vor allem das Vermietungsreglement kritisch beurteilt wird und Unsicherheiten ausgelöst hat. Die neuen Statuten und Reglemente haben nun einen Praxistest zu bestehen. Der Vorstand wird die Entwicklung beobachten und eine regelmässige Situationsbeurteilung vornehmen.

Der Mitgliedschaft wurde wiederum eine breite Informationsvielfalt geboten. Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde rege genutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP.

Generalversammlung

Die 96. Generalversammlung fand am 9. Juni 2006 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik Zürich eröffnete die Generalversammlung mit schmissigen Musikstücken. Präsident Kurt Altenburger hiess die Anwesenden im Namen der BEP willkommen und dankte für das Interesse am genossenschaftlichen Geschehen.

In seiner Eröffnungsansprache unterstrich der Präsident die wichtige Rolle der Wohnbaugenossenschaften und verwies auf das Jubiläumsjahr 2007, womit die langjährige Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich akzentuiert zum Ausdruck gebracht werden soll.

Die BEP geniesst mit ihren Liegenschaften in der Stadt und Agglomeration Zürich einen Standortvorteil, den es auch in Zukunft zu nutzen gilt. Die BEP wird in den nächsten zwei Jahrzehnten weitere Sanierungsprojekte zu bewältigen haben. Die Abwicklung der künftigen Umbauvorhaben in der BEP ist eine anspruchsvolle und fordernde Aufgabe, welche

gemeinsam mit der Mitgliedschaft angegangen werden soll. Die zurzeit im Abschluss befindliche Realisierung der Gesamtsanierung Industrie 1 ist ein positives Zeichen, dass die BEP lebt und sich für die Zukunft sinnvoll weiterentwickelt.

Der Präsident streifte in seiner Einleitung auch die Bedeutung der neuen BEP-Statuten und der dazugehörigen Reglemente. Er hielt fest, dass diese Regelwerke keine für immer gültige Ordnung darstellen und sich den wandelnden Begebenheiten in der Genossenschaft anpassen und auch für zukünftige Bedürfnisse Lösungen bieten sollen. Die festgelegten Kriterien für das Wohnen in der BEP haben nun einen Praxistest zu bestehen. Mit dem kurzen Ausblick in das Umfeld der Wohnbaugenossenschaften und der wichtigen Rolle der BEP als Baugenossenschaft erklärte der Präsident die 96. Generalversammlung als eröffnet.

Die Abwicklung der statutarischen Geschäfte erfolgte in einem speditiven Rahmen. Das Protokoll wie auch der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden jeweils einstimmig genehmigt. Die Heizkostenabrechnung und die beantragte Verwendung des Rechnungsüberschusses wurden ebenso genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand eine einstimmige Zustimmung. Die Genossenschafter erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung. Die beantragte Wiederwahl der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers für die Amtsdauer eines Jahres wurde ebenso einstimmig bestätigt. Der Präsident dankte der Mitgliedschaft für das grosse Vertrauen, das dem Vorstand erwiesen wurde.

Der Präsident nahm nach den ordentlichen Geschäften die Gelegenheit wahr, die Arbeit von verdienten Genossenschaftern zu würdigen. Er würdigte das besondere Engagement von Brigitte Wehrli als langjährige Vorsitzende der Koloniekommission Industrie und Gesamtvorsitzende der Koloniekommissionen.

Im Zeichen des Projektabschlusses „Gesamtsanierung Industrie 1“ würdigte der Präsident die wichtige und wertvolle Arbeit der Baukommission Industrie. Unter der Federführung von Vizepräsidentin Monika Voser hat die Baukommission die Zielsetzungen der BEP in die Projektarbeit eingebracht und dazu bei-

getragen, dass sich mit dem Projektabschluss und dem anschliessenden Abschluss der Umgebungsarbeiten die Kolonie Industrie 1 als neue Perle am Röntgenplatz präsentiert. Einen speziellen Dank sprach der Präsident dem Genossenschafter Moritz Wehrli aus, der sich auch nach Abschluss seiner Vorstandstätigkeit für die engagierte Mitarbeit in der Baukommission zur Verfügung stellte.

Unter „Varia“ brachten einige GenossenschafterInnen ihren Unmut über die Belegungsvorschriften im Vermietungsreglement zum Ausdruck. Der Präsident erinnerte an die zeitliche Übergangsfrist und die transparenten Kriterien für die Handhabung der Belegungsvorschriften. Er hielt die Wichtigkeit fest, in dieser Angelegenheit den Dialog mit den Beteiligten zu pflegen und eine subtile Vorgehensweise an den Tag zu legen. Abschliessend bedankte sich der Präsident bei der Koloniekommission für die geglückte Organisation der Generalversammlung. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend schloss der Präsident die 96. Generalversammlung.

Industrie 1: Abbruch einer Wand mit dem Kangohammer.

Vorstand und Betriebskommission

Der Vorstand trat im Berichtsjahr monatlich für die Behandlung der anstehenden Geschäfte und die Erörterung von strategischen Fragen zusammen. Für die Debatte über die erarbeiteten neuen Reglemente wurde eine ausserordentliche Sitzung einberufen.

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die Konstituierung des Vorstandes vorgenommen. Der Vorstand blieb in seiner bisherigen Zusammensetzung bestehen. Es fanden keine Veränderungen in den Funktionen statt. Die Betriebskommission blieb ebenso in ihrer bisherigen Zusammensetzung bestehen. Der Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand der BEP, Remo Montanari, wurde für die Amtsperiode 2006 bis 2010 durch den Stadtrat der Stadt Zürich in seinem Amt bestätigt. Der Vorstand zeigte sich erfreut, weiterhin auf die geschätzte Mitarbeit von Remo Montanari zählen zu dürfen.

Die Vorstandsmitglieder wirken neben ihrer ordentlichen Vorstandsarbeit in den einzelnen Baukommissionen Industrie 1 und Seebahn sowie in der Sozialkommission mit. Zusätzlich nehmen sie einzelne Spezialaufgaben wahr, die innerhalb des Vorstandes abgesprochen werden.

Die Betriebskommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu monatlichen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und die Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Betriebskommission setzte sich wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser, Hans Galbier und Franziska Piderman.

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr mehrmals und eingehend mit der baulichen Langzeitplanung befasst. Die langfristige Bauplanung ist das grundlegende Führungsinstrument für den Vorstand und die Geschäftsführung. In einem engen Zusammenhang mit der langfristigen Bauplanung steht die Tatsache, dass einige unserer Liegenschaften im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind. Dieser Umstand ist – wie die Erfahrung zeigt – nicht einfach zu umgehen, sondern stellt eine zusätzliche Herausforderung dar. Wir sind eigennützig daran interessiert,

Kellergeschoss: Die Wand des künftigen Gemeinschaftsraums wird ausgebrochen.

dass bei künftigen Sanierungen von „geschützten“ Objekten der Einfluss der städtischen Behörden von Beginn weg geklärt und nachvollziehbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, ist der frühzeitige Dialog mit den zuständigen Behörden unabdingbar.

Der Vorstand vertritt die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen, sowie an Anlässen der Stadt Zürich sowie des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW). Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch erweist sich immer wieder als sehr sachdienlich. Dazu gehört auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften.

Das attraktive Weiterbildungsangebot des Dachverbandes SVW und von Dritten bietet beste Voraussetzungen, um das notwendige Wissen zu sichern und zu vertiefen. Der Vorstand wie auch die Mitarbeitenden der BEP haben im Berichtsjahr spezifische Weiterbildungsangebote genutzt.

Kommissionen

Baukommission Industrie 1

Am 4. April 2005 begannen die Umbauarbeiten an den Gebäuden der Kolonie Industrie 1. Im ersten Quartal 2006 stand die Kolonie im neuen Kleid am Röntgenplatz. Die Sanierung der Kolonie Industrie 1 ist erfolgreich und mit viel Beachtung zum Abschluss gebracht worden. Das Bauwerk findet in weiten Kreisen Beachtung. Die gelungene Sanierung der Kolonie ist für unsere Genossenschaft und ihre BewohnerInnen eine Freude. Wir organisierten im vergangenen Geschäftsjahr verschiedene Führungen und Anlässe. Das Interesse an diesen Anlässen war gross. VertreterInnen von Genossenschaften, Verbänden und BehördenvertreterInnen nahmen die Gelegenheit wahr, den komplexen Umbau zu besichtigen. Das Echo der Anwesenden war positiv.

Im vergangenen Geschäftsjahr schritten die Umbauarbeiten voran, jedoch behinderten länger dauernde Kälteperioden das Fortkommen der Bauarbeiten. Trotz diesen Widrigkeiten gaben die Bauverantwortlichen und ihre Mitarbeitenden ihr Bestes und liessen sich von der Kälte nicht entmutigen. Das Bau-

Innenhof: Die Balkontürme beginnen in die Höhe zu wachsen.

gerüst musste darum noch längere Zeit als geplant stehen gelassen werden. Auch im Gebäudeinnern traten Schäden zum Vorschein, die in der Planung nicht einberechnet waren. Diese Schäden zu beheben nahm viel Zeit in Anspruch. Es ist nachvollziehbar, dass sich wegen dieser Zusatzarbeiten die Einzugstermine verzögerten. Die ersten Wohnungen wurden ab Mai und die weiteren im Juni 2006 bezogen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden laufend von der Geschäftsstelle über die Einzugstermine informiert. Die Aufwertung des Innenhofes zu einem gemeinschaftlichen Ort erfährt durch das Seil-Kunstwerk von Jürg Altherr und das Wandgemälde von Cristina Fessler einen speziellen Akzent. Bevor die Kunst am Bau realisiert werden konnte, galt es den Entscheid der Kunstkommission, eine Abteilung der Präsidialabteilung der Stadt Zürich, abzuwarten. Der Entscheid viel positiv aus und somit konnte das Kunstwerk im Herbst installiert werden. Zum Verweilen und zur Betrachtung der beiden Werke ist neben dem Kunstwerk ein Steintisch aufgestellt worden. Die Aussenanlage mit der Grünbepflanzung ist im Herbst 2006 abgeschlossen worden.

Das Anbringen der Markisen zur Beschattung der Dachterrassen beschäftigte uns im Geschäftsjahr noch lange. Die Hoffnung, die Markisen auf den nahenden Sommer 2006 realisieren zu können, zerschlug sich allerdings. Im Juli wurde unser Baugesuch vom Stadtrat unmissverständlich abgelehnt. Die BEP hat gegen diesen unverständlichen Beschluss rekurriert und im Januar 2007 wurde unser Rekurs durch die Kantonale Baurekurskommission gutgeheissen. Sofern die Zürcher Stadtbehörde den Entscheid nicht weiterzieht, kann der Sonnenschutz auf den Terrassen bis im Sommer 2007 realisiert werden.

Im Juni 2006 feierten wir zusammen mit den Architekten und Vertretern der Generalunternehmung sowie weiteren Gästen den erfolgreichen Umbau der Kolonie Industrie 1 mit einem Eröffnungsapéro. Nach dem Apéro erhielten alle GenossenschafterInnen der BEP die Gelegenheit, die neu gestaltete Liegenschaft zu besichtigen. Ungefähr 300 BesucherInnen liessen sich die Gelegenheit nicht entgehen, einen Blick in die renovierten Wohnungen zu werfen. Die Begeisterung über den Ausbaustandard und die Qualität der umgebauten Wohnungen war gross. Bei Kaffee, Ku-

chen, Häppchen und Getränken fachsimpelten die BesucherInnen im Innenhof bei schönstem Wetter über das Bauwerk. Ein Begrüssungsfest für die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter rundete die Festlichkeiten ab. Ende Januar 2007, anlässlich eines Eröffnungsfestes, nahmen die BewohnerInnen den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss der Liegenschaft in Betrieb. Der Gemeinschaftsraum steht den MieterInnen für Anlässe zur Verfügung. Verwaltet wird der Raum von einer eigens gegründeten Betriebsgruppe.

Die vielfältigen Erfahrungen, die Erfolge und auch die Misserfolge, die wir bei der Sanierung der Kolonie Industrie 1 erlebt haben, werden uns bei zukünftigen Umbauten stets begleiten. Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive und bereichernde Zusammenarbeit. Den BewohnerInnen der Kolonie Industrie1 danken wir für ihr Verständnis, das sie uns während der letzten Phase des Umbaus entgegengebracht haben.

Monika Voser
Baukommission Industrie 1

Baukommission Seebahn

Die Annahme, im Sommer 2006 das geplante Wettbewerbsverfahren für eine Erneuerung bzw. einen Neubau der Kolonie Seebahn durchführen zu können, hat sich im Nachhinein – einmal mehr – als zu optimistisch erwiesen. In der Denkmalpflege-Kommission der Stadt Zürich, die unsere Siedlung im Dezember 2005 besucht hatte, war zwar eine intensive Diskussion geführt worden; aufgrund der kontroversen Meinungen konnte sich die Kommission aber nicht für eine Entlassung der Kolonie aus dem Inventar schützenswerter Bauten aussprechen.

An einer weiteren Sitzung im März wurde der BEP das Ergebnis der vertieften Schutzabklärung, die zwischenzeitlich erfolgt war, mitgeteilt. Aufgrund einer höheren Schutzwürdigkeit als bisher angenommen konnten von Seiten der Denkmalpflege die notwendigen Argumente für eine Entlassung aus dem Inventar definitiv nicht beigebracht werden. Die Empfehlung, eine Erneuerung unter weitestgehender Erhaltung der Bausubstanz an der Stauffacher-, Erismann-, und Kanzleistrasse zu planen und höchstens

auf der stark belasteten Seebahnseite einen Teil-Ersatzneubau vorzusehen, war für die Baukommission aus verschiedenen Gründen nicht akzeptabel. Zum einen sprechen ökonomische und planerische Gründe klar dagegen, einen grossen Teil des alten Bestands relativ teuer zu erneuern, ohne dabei die vorhandenen strukturellen Mängel beheben zu können und sich damit eine „Hypothek“ für die nächsten 30-40 Jahre einzuhandeln. Zum anderen störte die BEP die einseitige Güterabwägung: Das Potential einer – gerade im Kreis 4 so dringend benötigten – sozialräumlichen Aufwertung, das ein Neubau hätte, war im bisherigen Prozess kaum berücksichtigt worden.

Es wurde erkannt, dass eine Abwägung und Gewichtung der unterschiedlichen Interessen auf politischer Ebene erfolgen müsste. Zu diesem Zweck wurde mit der Denkmalpflege vereinbart, eine entsprechende Einfrage an den Stadtrat zu richten, die einen Vorentscheid über eine mögliche Entlassung der Kolonie aus dem Inventar bewirken sollte. Zuvor aber galt es, ein Positionspapier zu erarbeiten, in dem die Baukommission die Situation aus Sicht der BEP noch einmal erläuterte und ihre Argumente für einen Neubau begründete. Die Denkmalpflege beauftragte ihrerseits verschiedene stadtinterne Stellen mit weiteren Abklärungen, um eine breiter abgestützte Gesamtschau zu erhalten. Zur Meinungsbildung wurde im Sommer sogar ein grosser stadtinterner Workshop durchgeführt, zu dessen Beginn Vertreter der Baukommission die Position der BEP darlegen und Verständnisfragen beantworten konnten. Die behördeninterne Diskussion bezweckte die Festigung einer „Stadtmeinung“, die, zusammen mit dem erwähnten Positionspapier der BEP, Grundlage für die Einfrage an den Stadtrat bilden sollte.

Im September des Berichtsjahres lud das Amt für Städtebau zu einer Sitzung im Beisein von Stadträtin Kathrin Martelli. An dieser Besprechung wurde der Baukommissions-Delegation mitgeteilt, dass die geplante Einfrage an den Stadtrat nun doch nicht erfolge. Stattdessen wurde vorgeschlagen, eine Testplanung durchzuführen, um auf diese Weise weitere Grundlagen zu erarbeiten.

Die Enttäuschung bei den Vertretern der BEP war beträchtlich, hatte man doch gehofft, in absehbarer

Industrie 1: Die Künstlerin Cristina Fessler bei der Erstellung des grossen Wandbilds im Hof.

Zeit endlich Klarheit über den Handlungsspielraum der Genossenschaft und damit die notwendige Planungssicherheit für die nächsten Schritte zu erhalten.

In einer intensiven Diskussion erörterte die Baukommission Vor- und Nachteile dieses Vorschlags und kam zum Schluss, dass eine Testplanung für die BEP kein sinnvoller Weg ist: Am Schluss würde wiederum kein konkretes Resultat, geschweige denn ein Entscheid vorliegen. Untersuchungen zu weitergehenden stadträumlichen und sozioökonomischen Fragen, die auch Bestandteil der Testplanung wären, sind zwar für die BEP grundsätzlich interessant, brauchen aber wiederum Zeit und können nicht in der Verantwortlichkeit einer Genossenschaft liegen, auch wenn die Stadt sich an diesem Verfahren beteiligen würde. Als Alternative zum „Amtsvorschlag“ entwickelte die Baukommission unter Beizug von externen Beauftragten deshalb eine „Vorwärtsstrategie“. Sie sah vor, baldmöglichst einen Architekturwettbewerb für einen Ersatzneubau zu starten, während gleichzeitig ein so genanntes Provokationsgesuch zum Entscheid über die Unterschutzstellung an die Stadt gestellt würde.

Dabei hätte nach den Vorstellungen der BEP das Resultat des Wettbewerbes, der die Möglichkeiten einer zeitgemässen Nutzung konkret aufzeigte, in die Güterabwägung der Stadt einfliessen sollen.

Der BEP-Alternativvorschlag wurde an einem neuerlichen Treffen im Dezember dem Amt für Städtebau präsentiert und dort mit einiger Skepsis aufgenommen. Nach verwaltungsinterner Rücksprache wurde der BEP mitgeteilt, dass die Stadt das angedachte Vorgehen als heikel beurteile und dass darum das Resultat eines Wettbewerbes für einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit nicht abgewartet würde. Es wurde empfohlen, stattdessen zumindest ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren, das die Frage des Teilerhalts mit berücksichtigte, durchzuführen.

Damit liegt der Ball einmal mehr bei der BEP – für eine Fortsetzung der „unendlichen Geschichte Seebahn“ ist gesorgt. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen und im Hinblick auf weitere mögliche Hürden – Stichwort „Heimatschutz“ – ist die Baukommission sehr vorsichtig geworden mit neuerlichen Prognosen.

Kunst am Bau: Der Künstler Jürg Altherr (rechts) vor der Positionierung des Fundaments des Brunnens im Hof.

Für die BEP sind nicht nur die offensichtlichen Entscheidungsprobleme ärgerlich, sondern vielmehr auch deren Auswirkung: So ist mittlerweile bald die Hälfte der Wohnungen – im Hinblick auf eine baldige Erneuerung! – nur noch befristet vermietet, ein Zustand, der nicht im Interesse der Genossenschaft liegt.

Ralf Escher
Baukommission Seebahn

Sozialkommission

Die Sozialkommission wurde im September 2005 ins Leben gerufen. Ihr Zweck ist es, das soziale Leben in unserer Genossenschaft mittels Projektarbeit zu fördern und soziale Probleme wie z.B. Vereinsamung anzugehen. Sie steht auch der Sozialberatung unterstützend zur Seite und dient ihr als Bindeglied zum Vorstand der BEP. So legt sie beispielsweise die zusammen mit der Sozialberatung erarbeiteten Projekte und Anträge dem Vorstand zur Genehmigung vor. Die Mitglieder der Sozialkommission setzen sich aus GenossenschafterInnen und Mitgliedern des Vorstandes zusammen, deren berufliche Tätigkeit sich im sozialen Bereich bewegt. Es waren dies im Berichtsjahr folgende Personen (alphabetische Reihenfolge):

- Michelle Bühlmann, Genossenschafterin
- Franziska Piderman, Vorstandsmitglied
- Urs von Rohr, Vorstandsmitglied

Die Mitglieder der Sozialkommission trafen sich 2006 zu fünf Sitzungen. Im Vordergrund stand dabei jeweils die Vorbereitung für das Jubiläumsjahr „100 Jahre

mehr als wohnen“. Das Fest findet am 16. Juni 2007 beim Turnhaus Letten, Imfeldstrasse 90, statt. Die Vorbereitungen dazu stehen unter der Federführung von Urs von Rohr. Er leitet auch die Festgruppe, an welcher neben den Sozialkommissionsmitgliedern der BEP auch einige Personen der umliegenden Wipkinger Genossenschaften mitwirken. Wir freuen uns alle auf ein gelungenes Fest am 16. Juni 2007 und auf eine rege Teilnahme der BEP-GenossenschafterInnen und natürlich auch auf alle GenossenschafterInnen der Stadt Zürich!

Eine grosse Bedeutung kam an den Sitzungen der Einbindung der Neuzuzüger und der Altersarbeit zu. So konnte das Projekt „Neuzuzügerapéro“ entwickelt werden. Dieses wurde vom Vorstand genehmigt und kann nun im Frühjahr 2007 umgesetzt werden. Die Zusammenarbeit der Sozialkommission mit den Koloniekommissionen hat sich dabei als sehr erspriesslich erwiesen, haben diese doch zugesagt, das Projekt mitzutragen.

Ein lange diskutiertes Altersprojekt befindet sich zurzeit immer noch in Vorbereitung, soll nun aber nächstens zu einem Abschluss kommen. Die Sozialkommission hofft, unseren GenossenschafterInnen bald dieses und auch weitere Projekte vorstellen zu können.

Franziska Piderman
Vorstand BEP

Koloniekommissionen

Die Arbeit und die Veranstaltungen der Koloniekommissionen lehnen sich stark an den Jahresablauf an. Den Auftakt im Jahr macht in der Regel die Koloniekommission Industrie mit dem Spaghettiplausch im Kolonielokal an der Heinrichstrasse. Im Frühling werden die fünf Kolonieversammlungen durchgeführt. Einige Wochen später folgt die Generalversammlung, bei welcher die Koloniekommissionen für das Rahmenprogramm zuständig sind: Tische dekorieren,

Essen servieren, für Garderobe und Eintrittkontrolle besorgt sein. Kurz vor den Sommerferien folgen einzelne Koloniefeste, allen voran der internationale Genossenschaftstag, welcher Ende Juni, Anfang Juli in Wipkingen gefeiert wird. Auch die Kolonie Oberglatt führt häufig in dieser Jahreszeit ihren Grillabend durch. Während den Sommerferien ist Ruhe. Im September beginnt der Reigen mit dem Bändlifest in Zürich Altstetten, gefolgt vom Kinderspielnachmittag in Wipkingen. Alternierend findet nun in ungeraden Jahren der Seniorennachmittag statt und in geraden Jahren der in zwei Teilen durchgeführte Seniorenausflug. Die Koloniekommission Industrie führt meist im November ihre Stubete durch. Im Spätherbst gibt's nochmals eine Unterhaltung für die Kinder der ganzen Genossenschaft. Dann folgt die Vorbereitung für die Weihnachtszeit, in welcher den älteren Mieterinnen und Mietern, schön verpackt, eine Flasche Wein oder ein Glas Honig abgegeben werden.

Unabhängig von der Jahreszeit überreichen die Mitglieder der Koloniekommissionen den älteren GeburtstagsjubilarInnen ein kleines Präsent mit den besten Glückwünschen. Für die Neugeborenen in den Kolonien gibt's, so die Geburt der Koloniekommission bekannt wurde, vor Weihnachten ein Goldvreneli.

Organisation der Koloniekommissionen

Die fünf Koloniekommissionen organisieren sich gemäss den alten wie auch den neuen BEP-Genossenschaftsstatuten selbständig. Sie werden durch die jeweilige der fünf Kolonieversammlungen gewählt und sind allein dieser verantwortlich.

Die Koloniekommissionen führen auch Anlässe durch, welche nicht nur das Wohngebiet einer Koloniekommission, sondern die ganze BEP betreffen. Dafür koordinieren sich die fünf Koloniekommissionsvorsitzenden regelmässig. Sie führen Besprechungen durch. Circa dreimal im Jahr treffen sich zudem alle Mitglieder der fünf Koloniekommissionen zu einer gemeinsamen Sitzung. Hier wird die Grobplanung fürs Jahr zu Faden geschlagen und es wird ein kurzer Rückblick auf die vergangenen Aktivitäten gehalten.

Um die BEP-weiten Anlässe besser koordinieren zu können, haben die fünf Vorsitzenden das Amt des Koordinators geschaffen. Ein solches ist zwar von den

Industrie 1: Eingang zum Hof, Seite Neugasse, mit Zweiradunterstand und Kinderspielplatz.

Statuten nicht vorgesehen, es ist aber auch nicht verboten. Damit es den Statuten nicht widerspricht, hat der Koordinator oder die Koordinatorin indes keine Weisungsbefugnis. Er oder sie kann Sitzungen einberufen, diese leiten, Vorschläge zur Diskussion stellen und ähnliches mehr. Entscheiden kann aber immer nur jede einzelne der fünf Koloniekommissionen selbst. Und zwar nicht im Plenum aller Koloniekommissionen, sondern nur für sich selbst. Nur so ist nämlich gewährleistet, dass die von einer Kolonieversammlung gewählte Koloniekommission dieser Versammlung gegenüber auch die Verantwortung übernehmen kann. Wäre sie abhängig von einem Mehrheitsbeschluss eines andern Gremiums, könnte sie vor der eigenen Kolonieversammlung unmöglich Verantwortung übernehmen.

Koordinator neu gewählt

Lange Jahre lang hat Brigitte Wehrli das Amt der Koordinatorin inne gehabt. Sie hat viel Herzblut investiert und die Koloniekommissionen zu manchem Höhepunkt geführt. Der Präsident hat an der letzten Generalversammlung die Leistungen von Brigitte Wehrli gewürdigt. Zum neuen Koordinator haben die fünf Koloniekommissionsvorsitzenden Werner Schwarzer gewählt. Er ist der Vorsitzende der Koloniekommission Industrie und hat seine Arbeit bereits energisch und zielgerichtet an die Hand genommen.

Mutationen

Im Jahr 2006 sind folgende Mitglieder aus den Koloniekommissionen ausgetreten:
- Reinhard Palzer (Industrie)
- Lony Alfare (Letten-Wasserwerk)
- Rosmarie Walter (Letten-Wasserwerk)
- Rita Albrecht (Seebahn)

Die KollegInnen der Koloniekommissionen danken diesen GenossenschafterInnen herzlich für ihre langjährige, engagierte Mitarbeit.

Die folgenden Personen wurden 2006 neu in die einzelnen Koloniekommissionen gewählt:
- Werner Schwarzer (neu als Vorsitzender Industrie)
- Jacqueline Collard (Letten-Wasserwerk)

Werner Beerle
Koko Letten-Wasserwerk

Geschäftsstelle

Verwaltung

Nachdem im Jahre 2005 die Statuten durch die Generalversammlung bewilligt und allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt wurden, galt es im Berichtsjahr die daraus notwendig gewordenen Anpassungen umzusetzen.

Als erster Schritt wurden die neuen Reglemente anlässlich der Kolonieversammlungen kommuniziert und danach der Mitgliedschaft zugestellt. Dabei handelt es sich um das Vermietungs-, Genossensschaftsanteils-, Depositenkassen- sowie Sozialfondsreglement. Diese traten rückwirkend per 1. Januar 2006 in Kraft.

Mit der Neugestaltung des Mietvertrags wurde auch das Erfassungssystem angepasst. So können nun ab August 2006 zwei Vertragspartner erfasst und als Mitglieder mit je einer eigenen Mitgliedernummer aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist auch ein Splitten der Genossenschaftsanteile auf beide Vertragspartner möglich, so wie dies in den neuen Statuten vorgesehen ist. Ebenso trägt die Systemanpassung dem neuen Partnerschaftsgesetz Rechnung, indem die MieterInnen offiziell als „eingetragene Partnerschaft“ im Personenstamm registriert werden können.

Das Vermietungsreglement unterscheidet für die Wohnungsbelegung zwischen kleinen und grossen Wohnungen. Deshalb sind die Grössen aller Wohnungstypen ermittelt worden. Im August informierten wir diejenigen MieterInnen, welche in einer Grosswohnung wohnen. Für den Fall, dass eine Unterbelegung vorliegt, skizzierten wir Ihnen den weiteren Verlauf.

Den Abschluss dieser Neuerungen bildete im Dezember die Zustellung der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, der Hausordnung sowie des Haustierreglementes. Diese Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags und erlangen ihre Gültigkeit auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin, also per 1. April 2007.

Dieses Jahr wurde erstmals darauf verzichtet, Mitgliederausweise zu drucken und zu verschicken. Für die Stimmabgabe an der Generalversammlung wur-

Industrie 1: aufgewerteter Spiel- und Sitzplatz Ecke Neugasse / Röntgenstrasse.

den eigens Stimmkarten angefertigt, welche gegen Vorzeigen eines Personenausweises und mit einer Unterschrift auf einer Präsenzliste den GenossenschafterInnen ausgehändigt wurden. Obwohl noch etwas ungewohnt, verlief die Abgabe der Stimmkarten doch reibungslos.

Als vorerst letzte Kolonie wurde im Bändli der TV-Anbieter von Cablecom auf Antesa umgestellt. Die Umstellungen gingen grösstenteils problemlos vonstatten. In der Zwischenzeit sind 70 % unserer Wohnungen durch das Antesa-Netz erschlossen. Bei den übrigen Wohnungen ist ein Wechsel auf einen anderen Anbieter aus erschliessungstechnischen Gründen vorläufig noch nicht möglich.

Vermietung

Dieses Jahr wurden 177 Wohnungen (Vorjahr 110) bezogen. Der Grund für diese überdurchschnittlich hohe Anzahl war die Neuvermietung der Kolonie Industrie 1.

Über dem Durchschnitt lagen auch die 38 internen Wechsel (Vorjahr 16). Die Gründe dafür liegen einerseits im Zusammenhang mit dem Bezug der Kolonie Industrie 1, andererseits mit dem neuen Vermietungsreglement, welches die internen Wechsel neu regelt.

Erfreulich in diesem Zusammenhang ist die spontane Bereitschaft von GenossenschafterInnen, welche zu zweit in einer 4-Zimmerwohnung leben, diese gegen eine kleinere Wohnung einzutauschen. Dank dieser Kooperation konnten schon einige unserer wenigen Grosswohnungen an Familien der BEP weitergegeben werden, welche ein, zwei oder mehr Kinder haben.

Bis zur Jahresmitte konnten planmässig alle 50 Wohnungen der Kolonie Industrie 1 vermietet werden. Mit einem grossen Effort seitens der Geschäftsstelle erfolgten in zwei Etappen – per 1. Mai und 1. Juni – dann die Wohnungsübergaben. Vor allem die grossen 4- bis 6-Zimmerwohnungen erfreuten sich bei kinderreichen Familien grosser Beliebtheit.

In der Kolonie Seebahn ist aufgrund der geplanten Sanierung ein kontinuierlicher Mieterabgang zu verzeichnen. Viele unserer Mieter wechseln intern bei

Industrie 1: Der neu erstellte Durchgang vom Röntgenplatz direkt in den Hof, mit Eisentor.

der BEP oder finden eine andere Wohnlösung. Die dadurch frei werdenden Wohnungen werden durch Institutionen wie das Jugendwohnnetz, die Stiftung Domicil und neu durch die Notwohnungen der Stadt Zürich „temporär“ gemietet.

Aufgrund der zahlreich vorhandenen Anmeldungsformulare und der wenig verfügbaren Wohnungen haben wir beschlossen, bis auf weiteres keine neuen Anmeldungen mehr entgegenzunehmen. Ausnahmen bilden natürlich die Gesuche um einen internen Wechsel.

Sozialberatung BEP

Die Sozialberatung feierte im September ihren ersten Geburtstag. Die Stelle hat sich gut in der Verwaltung integriert und konnte diese von sozialen Aufgaben entlasten. Bei den GenossenschafterInnen ist die Beratungsstelle bekannt und das Angebot wurde auch spontan genutzt. Es gab auch viele Zuweisungen durch die Verwaltung, den technischen Dienst und durch Nachbarinnen und Nachbarn. Einen grossen Anteil bei den behandelten Fällen stellten Nachbarschaftskonflikte und Probleme rund ums Wohnen dar. Ziel bei den Konfliktschlichtungen waren die Vermittlung zwischen den Parteien und die Förderung der Selbstverantwortung. Die Sozialberatung wurde vermehrt mit Problemen von älteren Menschen konfrontiert. Um einen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen, sind diese auf Unterstützung von aussen angewiesen. Die Aufgabe hier bestand darin, zu beraten und externe Helfernetze zu organisieren (Mahlzeitendienst, Spitex, Treuhanddienst, psychosoziale Kontakte, Hausbesuche, Beistandschaften u.a.m.). In den Beratungen bei finanziellen Problemen (Mietausstände) mussten zusammen mit den Betroffenen Lösungen erarbeitet werden (Geltendmachung von Ansprüchen, Budgetberatung, Lohnverwaltung, Rentenverwaltung u.a.m.). In allen Fällen konnte eine Kündigung durch uns verhindert werden.

Die Sozialberatung wurde auch aufgesucht, um Hilfe bei familiären Problemen zu erhalten (Kinderbetreuung, Beziehungsprobleme Trennung/Scheidung, Tod). Nicht alle Beratungen wurden von der Sozialarbeiterin ausgeführt, sie vermittelte auch an spezifische Fachstellen.

Die Vernetzung mit anderen Institutionen, Genossenschaften und Behörden unterstützt und ergänzt die Arbeit der Sozialarbeiterin.

Zusammen mit der Sozialkommission wurde das Projekt „Neuzuzügerapéro“ entwickelt, welches die Integration von Neuzugezogenen fördern will. Der Vorstand hat dieses im Oktober genehmigt. Die Umsetzung startet im Frühling 2007.

Die Erneuerung der Kolonie Industrie 1 wurde mit verschiedenen Anlässen gefeiert. Die Sozialarbeiterin organisierte die Eröffnungsfeier für die MieterInnen am 1. Juli 06. Den Teilnehmenden bot sich die Gelegenheit, die VertreterInnen der verschiedenen Organe der BEP kennen zu lernen. Die Gäste wurden mit einem Risotto verwöhnt und nebst einem Wettbewerb war auch für musikalische Unterhaltung gesorgt.

Eine Gruppe bestehend aus Mietern und Mieterinnen der Kolonie 1 und der Sozialarbeiterin als Projektleiterin erarbeiteten ein Nutzungsreglement für den Gemeinschaftsraum Industrie 1 und erstellten ein Raumkonzept (Möbel, Geschirr).

Der Vorstand hat beides gutgeheissen. Seit Januar 2007 kann der Gemeinschaftsraum benutzt werden, am 28. Januar wurde er mit einem von der Betriebsgruppe organisierten Apéro eingeweiht.

Finanzielles

Aufgrund der Langzeitplanung werden bei der BEP die liquiden Mittel für Unterhalt und Erneuerung gezielt eingesetzt. Die Minderausgaben geben der BEP zusätzliche Liquidität, welche sie für zukünftige Grosssanierungen benötigt. Diese momentanen Minderausgaben ermöglichen es, den Erneuerungsfonds nicht zu strapazieren und ihn auf über CHF 12.0 Mio. anwachsen zu lassen.

Die eingesparte Liquidität wurde auf dem Kapitalmarkt in sicheren Wertschriften angelegt, weshalb sich der Wertschriftenbestand nominal um CHF 6.4 Mio. erhöhte.

Depositenkasse

Auf Grund der stabilen Zinslage bleibt die Verzinsung der Depositenguthaben weiterhin bei 2%. Der Bestand

der BEP-Depositenkasse ist erfreulicherweise ein weiteres Mal gestiegen, er beträgt neu CHF 31.8 Mio.

Mietzinse

Der Hypothekarzins verharrt weiterhin auf einem tiefen Niveau, so dass keine Anpassung der Nettomietzinse angebracht waren.

Verschiedene Nebenkosten-Komponenten erfuhren per 1. April 2006 eine Veränderung. So entfällt der Privatmietzinszuschlag infolge neuer Weisungen der SBB.

Die Reinigung der Zugänge erfolgt seit dem 1. Januar 2006 durch die GartenwartInnen und nicht mehr durch die Parterre-MieterInnen. Dies hat zur Folge, dass nun alle MieterInnen der selben Kolonie die gleiche Pauschale für die Treppenhausreinigung entrichten.

Weiter sind die Pauschalen für die Radio & TV-Gebühren angepasst worden, dies aufgrund der Preiserhöhung der Firma Cablecom sowie der Umstellung in der Kolonie Bändli auf die Netzbetreiberin Antesa.

Heizkosten

Gegenüber dem Vorjahr ist der interne Ölpreis um rund 17% gestiegen. Dadurch dass die Akontozahlung ab dem 1. April 2006 angehoben wurde, betragen die Rückzahlungen für die Heizperiode 2006 im Durchschnitt 9%.

Energie, Ökologie

Wärme

Der gesamte Energieverbrauch nahm gegenüber dem Vorjahr um rund 2% zu und beträgt 13’908 Megawattstunden. Diese Zunahme ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass im 2005 die Kolonie Industrie 1 während der Sanierung nicht mit Wärme beliefert wurde.

Während einer ganzen Heizperiode standen nun die durch das EWZ betriebene Zentrale an der Rousseaustrasse 87 sowie die Holzschnitzelheizung in Wallisellen in Betrieb. Dies führte wiederum zu einem tieferen Verbrauch fossiler Energie (Öl). Dieser Anteil beträgt nun, gemessen am Gesamtverbrauch, nur noch 54% (Vorjahr 61%)

Wohnzimmer mit Blick über den Hof
zur Nachbargenossenschaft.

Strom

Das EWZ bietet neu verschiedene Stromprodukte mit unterschiedlichem Ökologiegrad an. Für den Allgemeinstrom (Treppenhausbeleuchtung, Waschküchen etc.) haben wir uns für das Produkt Ökopower entschieden. Dadurch leisten wir einen weiteren Beitrag an die Ökologie.

Personal

Hauptamtliche MitarbeiterInnen

Nachdem im Jahre 2005 vier neue Mitarbeiterinnen zur BEP gestossen waren sowie der Technische Dienst reorganisiert wurde, galt es im Berichtsjahr, die internen Abläufe sowie die Zusammenarbeit der einzelnen Teams zu festigen. Eine weitere Herausforderung stellte die Erstvermietung der erneuerten Kolonie Industrie 1 dar. Dank der guten Bereitschaft sowie dem Willen aller MitarbeiterInnen konnten diese Aufgaben gut bewältigt werden.

Gleich drei Jubilare durften wir im vergangenen Geschäftsjahr feiern:

Rudolf Dällenbach vom Technischen Dienst – seit 1976 bei der BEP tätig – ist unseren MieterInnen bestens bekannt. Seit 30 Jahren betreut er unsere Kolonien fachkundig und gewissenhaft. Seine kompetente, verlässliche und ausgeglichene Art wird von allen sehr geschätzt.

Ebenfalls gratulieren konnten wir *Peter Attinger* vom Malerbetrieb. So manche Wohnung hat er in den vergangenen 15 Jahren bei der BEP verschönert. Loyalität, Freundlichkeit und Kompetenz zeichnen seine Person aus, weshalb auch er überall gerne gesehen ist.

Seit bereits 10 Jahren ist – ebenfalls vom technischen Dienst – *Mario Rigamonti* bei der BEP tätig. Aufgrund seiner umgänglichen, hilfsbereiten Art und seinem grossen Fachwissen wird er sowohl von MieterInnen als auch von MitarbeiterInnen sehr geschätzt.

Im Rahmen einer kleinen Feier wurden die jeweiligen Jubiläen begangen.

Aufgrund der sehr angespannten Situation auf dem Lehrstellenmarkt, haben wir uns entschlossen, einen

Eine grosse Familienwohnung: Blick aus der Kochecke in den dank Wanddurchbruch erweiterten Wohnbereich.

Ausbildungsplatz zur Verfügung zu stellen. Seit August 2006 absolviert deshalb Patrick Schmid bei uns das zweite Ausbildungsjahr als Betriebspraktiker. Dieser Lehrberuf ist relativ neu. Sein Aufgabengebiet umfasst vor allem die Wartung, die Instandhaltung und Reinigung von Gebäuden. Später hat er die Möglichkeit, sich zum Hauswart weiterzubilden.

Mit dem Berufslehr-Verbund Zürich (BVZ) haben wir einen guten Partner gefunden, welcher uns beim Aufbau und Start dieses Projektes behilflich ist. Der BVZ übernimmt Selektion und Vermittlung, Betreuung der Lehrlinge sowie administrative Tätigkeiten. Die Lehrlinge wechseln im Rotationsprinzip jährlich in eine neue Firma.

Ebenfalls in der Ausbildung befindet sich Mariusz Kromski, welcher seit Juli 2006 bei uns als Gast einer anderen Firma das dritte Lehrjahr ebenfalls als Betriebspraktiker absolviert.

Im Sinne von Weiterbildungen wurde das Bildungsniveau unserer MitarbeiterInnen fachspezifisch gefördert durch Besuche von Messen, Seminare und Kurse.

Der diesjährige Personalausflug führte uns ins Berner Oberland. Bei einem feinen „Zmorge“ im Speisewagen führte uns die Reise Richtung Brünig-Hasliberg.

Auf dem über 66 ha umfassenden Gelände des Freilichtmuseums Ballenberg entdeckten wir dann die ländliche Kultur und das Leben unserer Vorfahren. Über 100 originale, jahrhundertealte Schweizer Häuser und Höfe gaben uns Einblick in vergangene Wohnformen und die 250 Bauernhoftiere zeugten von der einstigen Artenvielfalt.

Nach einem feinen Mittagessen im schmucken Gasthaus „Degen“ war Teamwork angesagt: Am Nachmittag übten wir uns in verschiedenen Disziplinen im Rahmen einer Miniolympiade und danach blieb noch genügend Zeit übrig, um ganz individuell das bisher Gesehene zu vertiefen oder Neues zu entdecken.

Auf einer gemütlichen Bahnfahrt von Brünig-Hasliberg über Luzern nach Zürich liessen wir den erlebnisreichen Tag ausklingen.

Die traditionelle Weihnachtsfeier fand im „Leo's Bistro" in Zürich statt. In weihnachtlicher Stimmung genossen MitarbeiterInnen, Pensionierte und die Mitglieder des Vorstandes die vom Wirteehepaar Wildhaber zubereiteten Köstlichkeiten und das gemütliche Zusammensein.

Nebenamtliche MitarbeiterInnen

Das Aufgabengebiet der nebenamtlichen GartenwartInnen ist erweitert worden. Seit diesem Jahr sind sie auch verantwortlich für die Reinigung der Hauszugänge, welche auch die Schneeräumung beinhaltet.

Nach fast 40-jähriger Tätigkeit gab Hans Dörig sein Amt als Materialverwalter ab, eine wahrlich herausragende Leistung, ganz im Sinne der Genossenschaft.

Die alljährliche Zusammenkunft stand unter der Leitung des Vorstandsmitglieds Bruno Keller. Nebst dem kulinarischen fehlte auch der gesellige Teil nicht. Samichlaus und Schmutzli erteilten den Anwesenden Lob und Tadel.

Informatik, Kommunikation

Durch die Änderungen, welche die Statutenrevision sowie die Revision der Reglemente hervorgerufen haben, mussten Anpassungen am Programm der Liegenschaftenbuchhaltung vorgenommen werden. Dies betrifft unter anderem das Splitting des Anteilscheinkapitals und die Erfassung von zwei MieterInnen pro Objekt.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Mitgliederbewegung 2006

Stand 1. Januar 2006		1881
Eintritte	154	
Austritte	-52	102
Stand 31. Dezember 2006		1983

Industrie 1: Badezimmer und Lektüre.

Kolonien

Allgemein

Der Langzeitplan, welcher die Sanierungen unserer Kolonien bis ins Jahre 2025 reflektiert, ist bei der Planung und Umsetzung der Instandhaltung und Instandsetzung massgebend. In den kommenden Jahren wird ein grosser Teil unserer Liegenschaften saniert werden. Es gilt, Rückstellungen für diese Projekte zu schaffen. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem Unterhaltsarbeiten und Reparaturen massvoll ausgeführt werden.

An den beiden Samstagen vom 20. Mai sowie 10. Juni fanden die traditionellen Gartenrundgänge statt. Zusammen mit den Verantwortlichen der Firma Lüscher Gartenbau sowie mit unseren GartenwartInnen legte man den Unterhaltsbedarf der Grünanlagen für das kommende Jahr fest.

Industrie 1

Siehe Bericht Baukommission Industrie 1

Stüssi

Die Waschküchen dieser Kolonie sind durch unser Malerteam frisch gestrichen worden. Tournusgemäss reinigte eine Fachfirma die Schmutzwasser- und Sickerleitungen sowie die Dachwasserfallstränge.

Industrie 2

Die Beleuchtung in allen Treppenhäusern ist ersetzt worden.

Letten 1 – 3

Die von einer Elterngruppe gewünschten Gartentürchen gegen die Rousseaustrasse hin sind montiert worden. Die Schmutzwasserleitungen und Fallstränge sind gereinigt worden. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Kreuzung Rousseau-Imfeldstrasse liessen wir die Wasserzuleitungen erneuern.

Letten 4

Die Schliessanlage ist auch in dieser Kolonie durch das KABA-STAR-System erneuert worden. Im Innenhofgebäude (Lettenstrasse 16/22) mussten die Sickerleitungen aufwändig repariert werden. Die

Schmutzwasser-Grundleitungen sowie -Fallstränge sind gereinigt worden.

Industrie 4

Die alten Thermostatventile wurden ersetzt. Weiter sind am Heizungsverteilsystem die Abstellventile ersetzt worden. Die Schadstellen der im Jahre 2004 sanierten Fassadenplatten sind durch die Fachfirma repariert worden.

Industrie 3

8 von 10 Treppenhäusern wurden durch eine beauftragte Malerfirma frisch gestrichen. Im gleichen Zuge wurde die Treppenhausbeleuchtung ersetzt. Auf den Balkonen sind die Knickarmmarkisen ersetzt worden.

Letten 5

Auf Wunsch von Eltern ist im Hof ein Spiel- und Sitzplatz errichtet worden.

Seebahn

Siehe Bericht Baukommission Seebahn

Letten 6

Die in den Sechzigerjahren angebrachten Weichpavatexplatten wurden im Estrich entfernt.

Wasserwerk 1

Im Zuge der periodischen Unterhaltsarbeiten sind die Schmutzwasser-Grundleitungen und -Fallstränge gereinigt worden.

Wasserwerk 2

Durch das KABA-STAR-System ist die Schliessanlage dieser Kolonie ersetzt worden.

Letten 7

Die Kanalisationsgrundleitungen an der Imfeldstrasse 78 sind mit grossem Aufwand saniert worden.

Letten 8

Die Schliessanlage ist durch das KABA-STAR-System modernisiert worden. Die Schmutzwasser-Grundleitungen und -Fallstränge wurden gereinigt.

Industrie 1: Die bauliche Erneuerung ist abgeschlossen, nun übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner das Zepter.

Oerlikon

In dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine Unterhaltsarbeiten an.

Urdorf

Die aus dem Jahre 1989 stammende hinterlüftete Fassade war mit Algen befallen. Aus diesem Grund liessen wir sie durch eine Fachfirma reinigen und behandeln. Die Sickerleitungen waren durch Schwemmmaterial komplett verstopft und mussten deswegen durch eine Fachfirma aufgebohrt werden.

Oberglatt

Die Entkalkungsanlage musste ersetzt werden. Auch in dieser Kolonie sind turnusgemäss die Schmutzwasser-Grundleitungen und -Fallstränge gespült worden.

Wallisellen

In der neu erstellten Überbauung auf dem Nachbargrundstück nahmen wir die Gelegenheit wahr, zwölf Parkplätze in der Tiefgarage zu erwerben. Dadurch konnten die oberirdischen, gedeckten Autoabstellplätze aufgehoben werden. Die Grundleitungen sind auch hier gereinigt worden. Die Entkalkungsanlage ist ersetzt worden.

Bändli

Die 32-jährigen Fensterrollläden hätten nur noch umständlich repariert werden können und sind aus diesem Grund ersetzt worden. Die Schmutzwassergrundleitungen sowie die Bodenabläufe in den Tiefgaragen sind gespült worden. Die Warm- und Kaltwasser-Abstellhähne sind in allen 152 Wohnungen ersetzt worden.

Letten 9

Im Berichtsjahr sind keine Unterhaltsarbeiten notwendig gewesen.

Geschäftstelle

Die Lager des Technischen Dienstes sowie des Malerbetriebs sind den Bedürfnissen entsprechend reorganisiert und angepasst worden.

Todesfälle

Im Jahr 2006 verstorbene Mieterinnen und Mieter – Ehre ihrem Andenken!

Brunner Max	Imfeldstrasse 14	Letten 3
König Maria	Imfeldstrasse 44	Letten 4
Lindegger Franz	Rousseaustrasse 83	Letten 5
Buchmann-Gwerder Ernst	Imfeldstrasse 61	Wasserwerk 2
Eberle Gottfried	Imfeldstrasse 73	
Küng-Walker Edith	Wasserwerkstrasse 130	
Ammann-Binzegger Martha	Wasserwerkstrasse 134	
Hegner Hans	Wasserwerkstrasse 134	
Brenner-Meili Arthur	Seebahnstrasse 229	Seebahn
Abegglen Germaine	Stauffacherstrasse 197	
Mühlemann Erich	Erismannstrasse 35	
Pinto-Guarini Giovanni	Bändlistrasse 39	Bändli
Wernli Max	Bändlistrasse 47	
Egesser Werner	Hofwiesenstrasse 307	Oerlikon
Peter-Güdel Ida	Im Heidenkeller 42	Urdorf

Geburten

Im Jahr 2006 wurden der Verwaltung 16 Geburten gemeldet.

Bilanzen per 31. Dezember 2006 und 2005

Aktiven

	2006 CHF	2006 CHF	2005 CHF	2005 CHF
Flüssige Mittel		3’507’941.17		3’156’783.05
Wertschriften		12’400’000.00		5’990’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		2’060’000.00
Guthaben		249’994.20		224’910.85
Heizöl- und übrige Vorräte		307’013.80		260’550.30
Transitorische Aktiven		948.30		0.00
Umlaufvermögen		**18’525’897.47**		**11’692’244.20**
Darlehen (grundpfandgesichert)		90’000.00		90’000.00
Bebautes Land		2’686’510.45		2’686’510.45
Gebäude		119’441’769.05		117’295’815.40
- auf Eigengrund	104’321’239.50		104’798’639.50	
- auf Land im Baurecht	44’511’417.30		44’006’917.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	11’360’605.75		8’241’171.10	
- Kumulierte Abschreibungen	-40’751’493.50		-39’750’912.50	
Baulandreserven		905’585.85		905’585.85
Mobilien		14’203.00		38’003.00
Beteiligungen		9.00		8.00
Anlagevermögen		**123’138’077.35**		**121’015’922.70**
Aktiven		**141’663’974.82**		**132’708’166.90**

Passiven

	2006 CHF		2005 CHF	
	CHF		CHF	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		689’453.50		846’640.90
Transitorische Passiven		2’051’618.20		1’820’969.15
Depositenkasse		31’772’255.87		30’451’372.17
Hypotheken und Baukredite		86’790’000.00		80’790’003.35
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		2’060’000.00
Fremdkapital		**123’363’327.57**		**115’968’985.57**
Erneuerungsfonds		**12’078’500.00**		**10’503’900.00**
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		6’000’273.05		6’014’700.00
Reservefonds		219’000.00		219’000.00
Gewinnsaldo		2’874.20		1’581.33
- Vortrag aus Vorjahr	1’581.33		516.19	
- Jahresergebnis	1’292.87		1’065.14	
Eigenkapital		**6’222’147.25**		**6’235’281.33**
Passiven		**141’663’974.82**		**132’708’166.90**

Erfolgsrechnungen 2006 und 2005

	2006 CHF	2006 CHF	2005 CHF	2005 CHF
Mietertrag Wohnungen		12’916’710.95		12’356’792.80
Übriger Mietertrag		559’419.20		559’071.85
Finanzertrag		-230’254.10		218’914.35
Sonstiger Ertrag		54’846.80		24’873.00
Total Ertrag		**13’300’722.85**		**13’159’652.00**
Finanzaufwand		-3’640’252.22		-3’354’405.20
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-4’025’746.85		-5’527’123.65	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	1’138’500.00	-2’887’246.85	2’417’400.00	-3’109’723.65
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-889’538.40		-912’908.05
Versicherungsprämien		-128’763.15		-134’275.55
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1’133’319.86		-1’144’432.71
Rückstellungen 100 Jahre BEP		-80’000.00		-80’000.00
Rentenzahlungen		-17’453.25		-23’879.40
Steuern		-9’011.60		-11’944.50
Abschreibungen		-38’763.65		-86’638.80
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1’440’300.00		-1’444’899.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-321’681.00		-164’180.00
Einlage in Erneuerungssfonds		-2’713’100.00		-2’691’300.00
Jahresergebnis		**1’292.87**		**1’065.14**
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95’486.00		95’486.00

Kommentar zur Jahresrechnung 2006

Erfolgsrechnung

Durch die Neuvermietung der Kolonie Industrie 1 ab Mitte 2006 konnte der Mietertrag gegenüber dem Vorjahr um rund 5% auf CHF 12.9 Mio. angehoben werden. – Der negative Finanzertrag resultiert aus dem Ersatz- und Zukauf von neuen, höherverzinslichen Obligationen im Betrag von CHF 7 Mio. Nebst dem verbuchten Nominalwert mussten ein Aufpreis sowie Marchzinsen bezahlt werden, welche sich im Berichtsjahr entsprechend auf den Finanzertrag ausgewirkt haben. – Die Erhöhung des Finanzaufwandes in 2006 ist auf die Aufstockung der Hypotheken (plus CHF 9 Mio.) im Zusammenhang mit der Finanzierung von Industrie1 zurückzuführen. – Die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds fiel im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1.2 Mio. geringer aus, da für die Bauprojekte, welche hauptsächlich den Umbau der Kolonie Industrie 1 betrafen, noch keine Bauabrechnung erfolgte und die Buchung zulasten des Erneuerungsfonds noch aussteht. Für ausgeführte, aber noch nicht abgerechnete Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung Kolonie Industrie 1 wurden im Berichtsjahr 2006 keine Rückstellungen gebildet, woraus ein Minderaufwand in der Position Erneuerung, Unterhalt und Reparaturen resultiert. Die ausstehenden Beträge sind im Budget 2007 enthalten. – Die erhöhte Einlage in den Amortisationsfonds „Heizanlagen“ von rund TCHF 322 (Vorjahr rund TCHF 164) ist auf zusätzliche Abschreibungen von Heizanlagen, welche heute durch Vertragsunternehmen betrieben und unterhalten werden, zurückzuführen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um rund CHF 9 Mio. zugenommen. Durch die noch ausstehende Schlussabrechnung der Sanierung Kolonie Industrie 1 konnten die zur Finanzierung erhaltenen Mittel als Bankguthaben (Flüssige Mittel, CHF 3.2 Mio.) und als Wertschriften (CHF 12.4 Mio.) angelegt werden. Die Position Gebäude nahm durch die erfolgten Aktivierungen um rund CHF 2 Mio. zu. – Die Zunahme auf der Passivseite ist vor allem bei den Hypotheken (plus CHF 6 Mio.), der Depositenkasse (plus CHF 1.3 Mio.) und dem Erneuerungsfonds (plus CHF 1.6 Mio.) zu suchen.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 2’874.20, CHF 2’000.00 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 874.20 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft des eidg. Personals für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

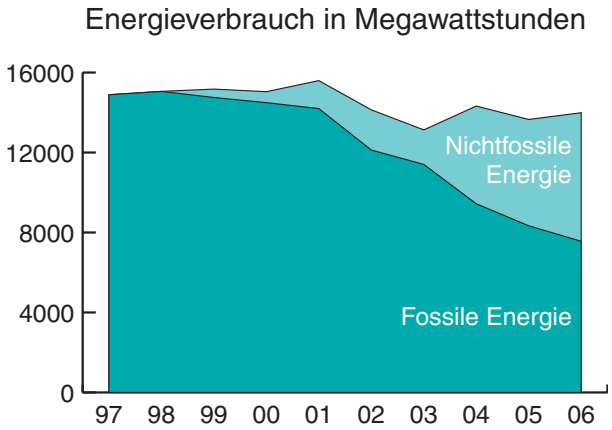
E. Eichenberger
Leitender Revisor

E. Lutz

Zürich, 30. März 2007

Heizzentralen-Rechnung 2006

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1’527’173.50	
Verrechnungen	12’247.30	**1’539’420.80**
Ausgaben		
Ölverbrauch	280’842.70	
Heizkosten EWZ		
- Letten 1-3, 4, 5-6, 8	515’169.30	
- Wasserwerk 2	153’977.00	
- Industrie	299’353.55	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	26’876.50	
Schnitzelheizung Wallisellen	14’060.50	
Pumpenstrom	17’988.70	
Bedienung, Kaminfeger	21’576.30	
Service, Tank- und Boilerreinigung, NeoVac	70’959.50	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	26’892.05	**1’427’696.10**
Minderausgaben		**111’724.70**



Details zur Jahresrechnung 2006

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2006		30'270
Zuweisung 2006		1'245
Ausgleich Heizanl. Letten 5 / WW 2		-761
Stand am 31. Dezember 2006	**30'754**	
	30'754	30'754
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2006		9'481
Zuweisung 2006		516
Stand am 31. Dezember 2006	**9'997**	
	9'997	9'997
Kumulierte Abschreibungen (laut Bilanz)	**40'751**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2006		403
Mieterbeiträge und Vergabungen		45
Aufwendungen	46	
Stand am 31. Dezember 2006	**402**	
	448	448

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2006		30'451
Einlagen		3'819
Rückzüge	2'498	
Stand am 31. Dezember 2006	**31'772**	
	34'270	34'270

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2006		10'504
Zuweisung		2'713
Entnahme	1'138	
Stand am 31. Dezember 2006	**12'079**	
	13'217	13'217

Budget 2007

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	13’453’700	
Übriger Mietertrag	532’600	
Finanzertrag	520’000	
Sonstiger Ertrag	10’200	14’516’500
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-60’000
Total Ertrag		**14’456’500**
Aufwand		
Finanzaufwand	3’792’000	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	3’906’400	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-156’000	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	969’700	
Versicherungsprämien	132’600	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1’154’000	
Rückstellungen für 100 Jahre BEP	80’000	
Rentenzahlungen	15’100	
Steuern	12’200	
Abschreibungen	80’200	9’986’200
Einlage in den Amortisationsfonds		1’741’000
Einlage in den Erneuerungsfonds		2’728’100
Total Aufwand		**14’455’300**
Jahresergebnis		1’200
		14’456’500

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2006

	Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg. Total	Vers. Werte CHF 1'000
01	INDUSTRIE 1	1913/15	3'849	8			6		5	11		13		11	4	50	12'525
02	STÜSSI	1916/17	3'828	7					20		8					28	7'763
03	INDUSTRIE 2	1919/20	5'893	10	1		3		66		13					83	15'682
04	LETTEN 1–3	1921/23	7'427	14			14		53	10	14					91	17'883
05	LETTEN 4	1924/25	8'475	13			24		38		38					100	19'795
06	INDUSTRIE 4	1965/67	15'697	1			25		45		12	8				90	20'130
07	INDUSTRIE 3	1925/26	8'088	11			15		66		14					95	18'022
08	LETTEN 5	1927/28	6'934	11			12		40		9					61	13'258
09	SEEBAHN	1929/30	9'201	16	3		24		61		22		3			113	23'060
10	LETTEN 6	1933	4'997	7			18		27		3					48	9'381
11	WASSERWERK 1	1944/45	6'545	12			17		54							71	14'206
12	WASSERWERK 2	1946/47	6'312	12			6		60		6					72	15'094
13	LETTEN 7	1947/48	4'546	7					36		4					40	8'521
14	LETTEN 8	1958/60	11'638	4			31		20			20				71	17'143
15	OERLIKON*	1968/69	10'187	2			12		20		4					36	8'298
16	URDORF*	1968/69	3'406	5			5		13		8					26	5'995
17	OBERGLATT*	1973	3'155	2		1		3		6		6				16	4'260
18	WALLISELLEN*	1973/74	3'601	2		1				3		9				13	3'654
19	BÄNDLI*	1973/74	24'163	15					87		65					152	30'667
20	LETTEN 9	1973/74	2'181	3	9		9									18	2'412
	Genossenschaftshaus	1947/48	1'359	2													3'100
	Total Anschaffungswert inkl. Land		**151'482**	**164**	**13**	**2**	**221**	**3**	**711**	**30**	**220**	**56**	**3**	**11**	**4**	**1'274**	**270'849**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	11
Kellerlokale	62
Kindergärten	3

Autogaragen und Einstellplätze	151
Abstellplätze im Freien	78
Moped- und Veloeinstellplätze	127
Kühlfächer	214

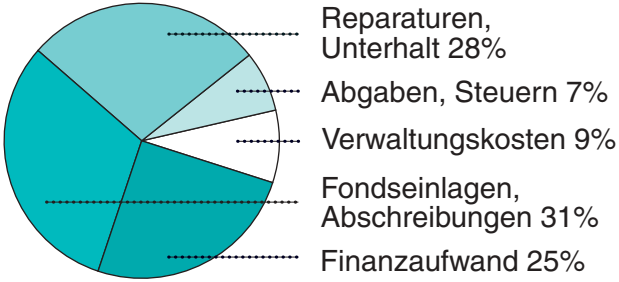
Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2006

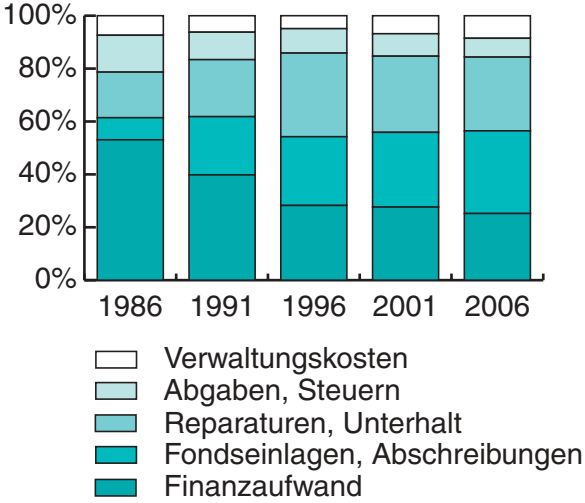
Angaben in CHF 1'000			Hypothekarschulden und Baukredite					Im Grundbuch eingetragene Grundpfandtitel		
	Kolonie	Gläubiger	1. Rang	2. Rang	3. Rang	Baukredite	Total	Als Sicherheit hinterlegt	Im Eigenbesitz	Total
01	INDUSTRIE 1	ZKB, EGW	11'200			0	11'200	13'200		13'200
02	STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03	INDUSTRIE 2	SBB	2'136				2'136	2'532	120	2'652
04	LETTEN 1–3	SBB, Kanton, ZKB	1'910				1'910	3'355	400	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, ZKB	1'464				1'464	1'930		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
	Landreserven								40	40
	Total		**86'790**	**0**	**0**	**0**	**86'790**	**89'266**	**2'060**	**91'326**

Mieterschaft nach Arbeitgebern per 31. Dezember 2006

		SBB			Übrige Bund			Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
		Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01	INDUSTRIE 1	7	2	0	3	0	10	11	1	16		50
02	STÜSSI	6	0	1	2	1	4	3	6	5		28
03	INDUSTRIE 2	24	2	3	4	0	11	8	12	19		83
04	LETTEN 1–3	18	3	4	10	0	10	12	13	21		91
05	LETTEN 4	31	3	4	11	0	11	8	14	18		100
06	INDUSTRIE 4	21	18	10	4	0	6	5	9	17		90
07	INDUSTRIE 3	25	5	3	9	1	5	13	15	19		95
08	LETTEN 5	19	3	0	6	1	4	7	8	13		61
09	SEEBAHN	20	6	2	8	0	7	5	37	28		113
10	LETTEN 6	6	2	5	8	1	6	4	7	9		48
11	WASSERWERK 1	15	4	4	5	2	8	8	7	18		71
12	WASSERWERK 2	13	8	4	8	2	4	9	13	11		72
13	LETTEN 7	2	8	5	4	1	1	5	6	8		40
14	LETTEN 8	18	10	8	3	1	5	7	6	13		71
15	OERLIKON	11	2	5	1	0	3	3	1	10		36
16	URDORF	5	3	2	1	0	1	0	2	12		26
17	OBERGLATT	4	0	0	0	0	1	0	1	10		16
18	WALLISELLEN	7	1	0	2	0	0	0	0	3		13
19	BÄNDLI	58	9	20	13	0	3	10	15	24		152
20	LETTEN 9	5	0	0	1	0	2	2	2	6		18
	Total	315	89	80	103	10	102	120	175	280	0	1’274
	In Prozent	25%	7%	6%	8%	1%	8%					
			38%			17%		9%	14%	22%	0%	100%

Mieterfranken 2006





Genossenschaftsbehörde – Stand 30. März 2007

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Verbandssekretär SEV	Präsident, Betriebskommission Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	044 362 12 37 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin, Betriebskommission Josefstrasse 172, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Betriebskommission Röntgenstrasse 41, 8005 Zürich	044 271 33 92 hans.galbier@bluewin.ch
2002	ESCHER Ralf Bauingenieur ETH	Spezialaufgaben Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Leiter P+O SBB	Obmann nebenamtliches Personal Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Medienreferent SF DRS	Spezialaufgaben Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	044 273 43 80 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Pensioniert Stadt Zürich	Sozialkommission Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1998	VON ROHR Urs	Sozialkommission, bis 08.06.07	
1994	MONTANARI Remo Finanzdept. der Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch

Sozialkommission

2005	BÜHLMANN Michelle Sozialwissenschaftlerin,Stadt Zürich	Sozialkommission Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	043 233 90 68 michelle.buehlmann@zuerich.ch
2000	PIDERMAN Franziska Pensioniert Stadt Zürich	Sozialkommission Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1998	VON ROHR Urs	Sozialkommission, bis 08.06.07	

Revisionsstelle

2003	PricewaterhouseCoopers AG	Birchstrasse 160, 8050 Zürich	058 792 44 00

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination, seit Mai 2006	Albertstrasse 2	044 272 17 64
Corinthio Alois	Protokoll	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
Colaiocco Susanna		Albertstrasse 6	044 271 93 76
Gattiker Urs E.	seit Mai 2007	Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53
Palzer Reinhard	bis Mai 2007		
Wehrli Brigitte	Vorsitz, Koordination, bis Mai 2006		

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
Collard Jacqueline	seit Mai 2006	Imfeldstrasse 78	044 361 75 80
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gäumann Alfred		Rousseaustrasse 83	044 361 99 36
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	044 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Alfare Lony	bis Mai 2006		
Walter Rosmarie	bis Mai 2006		

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Feer Peter	Vorsitz	Hofwiesenstrasse 307	044 312 57 77
Zwald Max	Protokoll	Hofwiesenstrasse 307	044 311 57 88
Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstrasse 27	044 830 21 58
Feer Erika		Hofwiesenstrasse 307	044 312 57 77
Tanner Anna, Stüssi		Stüssistrasse 27	044 363 55 30
Wasem Frieda, Oberglatt		Wiesenrain 6	044 850 30 31

Seebahn

Wachter Rudolf	Vorsitz	Erismannstrasse 39	044 242 58 06
Haupt Robert	Protokoll	Fabrikstrasse 43	044 241 13 78
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91
Albrecht Rita	bis Mai 2006		

Bändli / Urdorf

Meier Reinhard	Vorsitz	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Abt Fritz	Protokoll	Bändlistrasse 61	044 432 30 83
Caderas Ursula		Bändlistrasse 65	044 432 19 14
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

Vermietung Kolonielokal Industrie

Tribelhorn Sandra		Röntgenstrasse 87/193	044 272 89 11

Geschäftsstelle

Verwaltung

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
BLATTMANN Verena	Sachbearbeiterin Administration	044 368 66 16	verena.blattmann@bep-zuerich.ch
CALUORI Silvia	Sozialarbeiterin, bis 28.02.07		
EGLI Silvia	Sozialarbeiterin, ab 01.05.07	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Verwaltung	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch

Technischer Dienst

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
PFIFFNER Bruno	Technischer Hauswart	079 609 48 93	bruno.pfiffner@bep-zuerich.ch
RIGAMONTI Mario	Technischer Hauswart	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
KROMSKI Mariusz	Betriebspraktiker in Ausbildung	ab 01.08.06	
SCHMID Patrick	Betriebspraktiker in Ausbildung	ab 01.08.06	

Malerbetrieb

EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler	079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin	079 609 48 81	
VALENTE Patrizia	Malerin	079 609 48 80	

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag
08.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen