Geschäftsbericht

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2003

BEP 2003

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Titelbild
Kolonie Wallisellen nach der umfassenden Aussensanierung (2003).

Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer

2. Protokoll der 93. ordentlichen General-versammlung vom 23. Mai 2003

3. Geschäftsbericht 2003

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

5. Gesamterneuerung Kolonie Industrie 1 Kreditbegehren

6. Varia

Organisation

Freitag, 4. Juni 2004
Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal
Türöffnung 17.45 Uhr
Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:
Als Stimmrechtsausweis gilt der Mitgliederausweis 2004.
Stellvertretung ist gemäss Artikel 30 der Statuten gestattet.

Die Garderobe ist gratis.

2

Statue beim Eingang Imfeldstrasse 16

Inhalt

Vorwort des Präsidenten 4
Das Jahr 2003 im Überblick
- Generalversammlung 8
- Vorstand und Betriebskommission 10
- Kommissionen 13
- Geschäftsstelle 18
- Kolonien 25
- Liegenschaftenverzeichnis 32
Jahresrechnung 34
Mieterschaft nach Arbeitgeber 43
Genossenschaftsbehörde 44

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Geschäftsjahr 2003 gehört der Vergangenheit an und wir dürfen Ihnen mit dem umfassenden Rechenschaftsbericht eine Übersicht über die Geschäftstätigkeit und das Jahresergebnis präsentieren. Im Hinblick auf den an der Generalversammlung zu behandelnden Kreditantrag für die Totalsanierung der Kolonie Industrie 1 erlaube ich mir einige grundsätzliche Gedanken zur Erneuerungsstrategie der BEP anzubringen.

Heute ist in der Stadt Zürich jede vierte Wohnung eine Genossenschaftswohnung. Die Genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung von preiswertem Wohnraum. Sie tragen soziale und unternehmerische Verantwortung. Diesem Auftrag sind wir verpflichtet. Wir identifizieren uns deshalb mit der Forderung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) nach *langfristigem* Erhalt von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum in Stadt und Kanton Zürich. Das historische Engagement der gemeinnützigen Wohnbauträger hat ein sichtbares Zeichen hinterlassen und dafür gesorgt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau einen Marktanteil von rund 25% in der Stadt und 10% im Kanton einnimmt. Dies zu Preisen, die durchschnittlich wegen der nichtspekulativen Verwendung gegen 30% unter denen des Marktes liegen. Damit ist der generelle Erhalt und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus das beste Mittel für eine zukünftige Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum.

Die Baugenossenschaften haben einen grossen Aufholbedarf im Bereich Sanierungen. Viele Liegenschaften stammen aus der Zeit nach dem ersten und zweiten Weltkrieg und entsprechen nicht mehr dem Standard, der eine langfristig gute soziale Durchmischung erlaubt. Es macht nun keinen Sinn, um jeden Preis die strukturellen Mängel des Wohnangebotes in der Stadt Zürich zu bewahren, indem überall nur „minimal“ saniert und alles erhalten wird. Damit werden die strukturellen Probleme langfristig vergrössert. Wird diese Erneuerung nicht durchgeführt, wird ein Problem auf die nächste Generation verschoben.

Es braucht also eine dauernde Erneuerung der Bausubstanz, damit langfristig bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt. Es ist uns bewusst, dass tiefgreifend modernisierte und zusammengelegte Wohnungen anfänglich nicht billig sind. Nach dem genossenschaftlichen Grundsatz der Kostenmiete werden sie aber mit den Jahren immer preiswerter.

Für die Zukunft ist ebenso wichtig, dass durch massvolle Verdichtungen und durch Neubautätigkeit mehr Wohnfläche geschaffen wird, um die Anzahl der Wohnungen im gemeinnützigen Bereich zu erhalten oder zu steigern. Dabei muss ein optimales Kosten–Nutzenverhältnis im Vordergrund stehen. Dies garantiert auch in ferner Zukunft ein grosses Angebot an preiswertem Wohnraum. Es braucht auch weiterhin eine Unterstützung durch die öffentliche Hand bei Landsuche und Verkauf oder Abgabe im Baurecht von Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau, durch eine Wohnbauförderung, die diesen Namen auch verdient und die Anreize für die Genossenschaften schafft, sich weiterhin für den sozialpolitischen Auftrag einzusetzen.

Die BEP hat eine klare Aufgabe zu erfüllen und verfolgt den Zweck, seinen Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnungen anzubieten. Ebenfalls eine klare statutarische Vorgabe ist es, die Liegenschaften der Genossenschaft der spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Die BEP wird an der bisherigen Strategie des Wertsteigerungs- und Substanzerhalts unserer Liegenschaften festhalten. Deshalb ist eine langfristige, sorgfältige Planung unabdingbar. Dies alles trägt zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Wohnungsnachfrage in der Stadt Zürich ist besonders gross und es scheint tatsächlich, dass das Wohnen im urbanen Raum wieder stark an Attraktivität gewonnen hat. Unsere Liegenschaften im Umfeld des Röntgenplatzes geniessen dank dem verkehrsfreien Röntgenplatz eine Vorzugsstellung, die sich für die BEP punkto Wohnqualität und Vermietbarkeit dankbar ausbezahlt hat.

Die Gesamtsanierung der Kolonie Industrie 1 hat sich seit längerem aufgrund der durchgeführten Bauanalysen und der zeitlichen Etappierung abgezeich-

Ornament über
Eingangstüre
Imfeldstrasse 42

net. Die Sanierung der ältesten Kolonie Industrie 1 aus den Jahren 1913/15 stellt den notwendigen Schritt und Beitrag dafür dar, dass wir auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten können.

Die Anzahl von grossen Familienwohnungen ist in der BEP sehr beschränkt. Unser Wohnungsportefeuille enthält überproportional eine hohe Anzahl an kleineren Wohnungen. Ebenso müssen wir funktionelle Mängel oder funktionelle Defizite konstatieren, d.h. unzweckmässige Wohnungsgrundrisse, zu kleine Zimmer, gefangene Zimmer, fehlender Lift, fehlende oder zu kleine Balkone wie auch Schallprobleme. Damit laufen wir Gefahr, dass wir die Bedürfnisse unserer potentiellen Kunden – der nachkommenden Genossenschaftergeneration – nicht mehr erfüllen können. Unser Bestreben ist es, der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und mit einer Mixkorrektur dafür zu sorgen, dass an attraktiven Wohnlagen auch grosszügige Familienwohnungen entstehen können. Dabei gilt es die Machbarkeit zu prüfen, ob sinnvolle und wirtschaftlich verträgliche Wohnungszusammenlegungen realisierbar sind, um dem Bedürfnis nach grösserem Wohnraum auch Rechnung tragen zu können.

Eine wichtige Komponente der komplexen Totalsanierung Industrie 1 stellt auch die Sozialverträglichkeit dar. Es ist unser erklärter Wille und es liegt uns am Herzen, dass wir angesichts der notwendigen Umsiedlungen für alle Bewohnerinnen und Bewohner eine individuelle akzeptable Lösung finden können.

Wir sind Zeitzeugen von verschiedenen nachhaltigen Sanierungsvorhaben in anderen Baugenossenschaften. Wir haben davon Kenntnis genommen, dass einzelne Projekte nicht so umgesetzt werden konnten, wie es ursprünglich geplant war. Wir wollen aber alles dazu beitragen, dass der klassische Konflikt zwischen den legitimen Interessen der heutigen Mieterschaft, die in der Regel mit dem Bestehenden zufrieden ist und möglichst günstig wohnen will, und den Bedürfnissen der nachfolgenden Genossenschaftergeneration vermieden werden kann.

Die Sanierungspolitik der BEP liegt damit weitgehend auf der Linie mit derjenigen von zahlreichen anderen Genossenschaften einerseits und den von der Stadt formulierten Vorstellungen für die Entwicklung der Wohnbautätigkeit andererseits. Wir geben der Hoffnung Ausdruck, dass die skizzierte Erneuerungsstrategie bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die verdiente Wertschätzung erfährt.

Beim Projekt Industrie 1 stehen wir mitten im spannenden Prozess der Projektierungs- und Planungsphase. Diese Arbeiten laufen planmässig und die notwendigen baulichen Anpassungen werden konkret. Wir waren uns von Beginn weg bewusst, dass die Komplexität dieses Vorhabens alle in der BEP bekannten Grenzen sprengen wird. Die Projektierung und die Abklärungen über die Finanzierung der Gesamtsanierung sind nun soweit fortgeschritten, dass wir Ihnen an der Generalversammlung vom 4. Juni 2004 den entsprechenden Kreditantrag unterbreiten können.

In diesem Sinne hoffe ich mit Ihnen, dass wir die grosse Aufgabe der Totalsanierung Industrie 1 im Interesse der Gesamtgenossenschaft BEP realisieren können. Somit freue ich mich, Sie an der kommenden Generalversammlung vom 4. Juni 2004 begrüssen zu dürfen.

Mit genossenschaftlichen Grüssen

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Generalversammlung

Am 23. Mai 2003 versammelten sich rund 200 Genossenschaftsmitglieder mit Angehörigen sowie geladene Gäste um die 93. Generalversammlung der BEP abzuhalten. In bewährter Art und Weise gab die Stadtjugendmusik Zürich den Takt an und eröffnete die Versammlung mit einem Konzert.

Präsident Kurt Altenburger hiess die Anwesenden willkommen zur ersten Generalversammlung unter seiner Leitung. Nach der Begrüssung machte Kurt Altenburger mit einigen Worten auf die Situation der BEP in der heutigen Zeit aufmerksam. Er stellte fest, dass die BEP überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen besitzt und dass mit den in den nächsten Jahren anstehenden Sanierungen von Altbauten der Wohnungsmix zu Gunsten grösserer Wohnungen verändert werden muss, damit die BEP auch in Zukunft den Bedürfnissen entsprechende Wohnungen anbieten kann. Nach diesen einführenden Worten ging es dann zum geschäftlichen Teil.

Die Abnahme des Protokolls der GV 2002 sowie des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung erfolgten jeweils einstimmig.

Im Berichtsjahr sind 11 Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben. Der Präsident erinnerte im Besonderen an den Hinschied unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Werner Walter. Die Versammlung gedachte der Verstorbenen in einer Gedenkminute.

Aus den Reihen des Vorstandes ist ein Rücktritt zu verzeichnen: Genossenschafterin Marta Adelantado legt ihr Mandat aus gesundheitlichen Gründen nieder. Der Präsident würdigte die Arbeit der Vorstandskollegin und gab der Hoffnung Ausdruck, dass sie bald wieder gesund sein werde.

Ein besonderes Traktandum war die Wahl der Kontrollstelle. Seit einiger Zeit zeichnet sich in grösseren Baugenossenschaften der Trend zur Professionalisierung der Kontrollfunktionen ab. In diesem Zusammenhang haben sich die Mitglieder der internen Kontrollstelle im letzten Jahr vertieft über die anspruchsvolle Funktion und die Zukunft der Kontrollstelle Gedanken gemacht. Ergebnis dieser Arbeit ist der Antrag des Vorstandes, als Kontrollstelle nicht mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu

wählen, sondern diese Aufgabe in die Hände einer externen Treuhandfirma zu legen. Massgebend für diese Entwicklung ist aber auch die Tatsache, dass die BEP mit ihrer Grösse von 1300 Wohnungen hohe Anforderungen an die Mitglieder einer nebenamtlichen Kontrollstelle stellt.

Der Vorstand beantragte, die bewährte Revisionsgesellschaft PricewaterhouseCoopers als Kontrollstelle der BEP zu wählen. Dieser Antrag wurde mit grossem Mehr angenommen.

In der Folge würdigte Kurt Altenburger die Arbeit der bisherigen Mitglieder der internen Kontrollstelle Bruno Baur und René Rorschach und verdankte die während vieler Jahre geleisteten Dienste. Die Revisionsgesellschaft PricewaterhouseCoopers, vertreten durch die Herren Eichenberger und Kamber, wurde vom Präsidenten in ihrem neuen Amt willkommen geheissen.

Nach etwa einer Stunde Dauer neigte sich der offizielle Teil der Generalversammlung dem Ende zu. Der Präsident bedankte sich bei den Mitgliedern der Koloniekommission für die Organisation der GV und lud die Anwesenden ein, auch am gemütlichen Teil mit dem traditionellen Imbiss teilzunehmen. Dieser Einladung wurde gerne Folge geleistet und so verbrachte eine stattliche Zahl von Gästen und Genossenschafterinnen und Genossenschaftern den Rest des Abends bei Speis und Trank in angeregter Unterhaltung.

Vorstand und Betriebskommission

Der Vorstand wurde im Berichtsjahr zu 11 ordentlichen Sitzungen einberufen. Nebst der Behandlung von ordentlichen Geschäften und der Erörterung von strategischen Fragen haben sich die Mitglieder des Vorstandes in den Baukommissionen der Kolonien Industrie 1 und Seebahn engagiert. Für die anstehende Statutenrevision wurde eine Arbeitsgruppe mit drei Vorstandsmitgliedern gebildet.

Nach der Generalversammlung fand eine Neukonstituierung des Vorstandes statt. Bedingt durch den Rücktritt von Marta Adelantado erfolgte im Vorstand und in der Betriebskommission eine Rochade. Der bisherige Mieterbetreuer Hans Galbier stellte sich in beiden Gremien als neuer Protokollführer zur Verfügung. Als neues Mitglied in die Betriebskommission wurde Franziska Piderman gewählt. Die vierköpfige Betriebskommission setzt sich im neuen Amtsjahr 2003/2004 wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser, Hans Galbier und Franziska Piderman.

Die Betriebskommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich im Monatsrhythmus, um die anstehenden Entscheide zu treffen und die Anträge an den Vorstand vorzubereiten.

Mit der Mieterbetreuung sind die Vorstandsmitglieder Urs von Rohr, Peter Krähenbühl und Moritz Wehrli betraut. Die Mieterbetreuer befassen sich mit den quartierspezifischen Begebenheiten und stellen den Kontakt mit den Behörden und Organisationen sicher. Im Weiteren nehmen sich die Mieterbetreuer als Ombudsperson der Lösung von Einzelfällen an. Dabei konnten verschiedene auftretende Probleme einer Lösung zugeführt werden.

Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch erweist sich immer wieder als zweckmässig und nützlich. Der Vorstand und die Verwaltung haben deshalb regelmässig an Veranstaltungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) teilgenommen und konnten die Dienste des Verbandes in verschiedenster Form nutzen.
Die BEP hat sich auch für die Zukunft die Aufgabe gestellt, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu för-

dern. Deshalb hat sich der Vorstand entschlossen, der Interessengemeinschaft „IG neues wohnen zürich“ der SVW-Sektion Zürich beizutreten. Darin sind zahlreiche gemeinnützige Wohnbauträger vertreten. Die Gruppierung entwickelt grosse Projekte und innovative Modelle, welche die Kraft der einzelnen Mitglieder übersteigen würden. Damit soll der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus wachsen und qualitativ entwickelt werden. Die „IG neues wohnen zürich“ sucht geeignete Areale in Wohnbauzonen in Zürich und Umgebung und klärt die Eignung und das Potenzial der Objekte ab. Die IG bringt interessierte gemeinnützige Bauträger zusammen und entwickelt Konzepte für künftige Trägerschaften. Die an einem konkreten Projekt interessierten Bauträger entscheiden selber über die Rechtsform für den Kauf und die Realisierung des Vorhabens. Wir dürfen deshalb gespannt sein, ob sich auch für die BEP mittel- bis langfristig ein Neubauprojekt anbietet.

Mit Bezug auf die Ablösung von bestehenden Regelungen und Verträgen mit unserem Hauptgeldgeber SBB hat sich mit den Eisenbahner-Baugenossenschaften (EBG) eine enge Zusammenarbeit weiterentwickelt. Im Schulterschluss mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) wurden gemeinsame Stellungsnahmen eingebracht und vertreten. Die bestehenden Regelungen und Verträge mit den SBB beeinflussen auch die anstehende Revision der BEP-Statuten. Deshalb müssen die offenen relevanten Punkte mit den SBB bereinigt sein, bevor die Statutenrevision vertieft bearbeitet werden kann. Wir gehen davon aus, dass die neuen BEP-Statuten der Generalversammlung 2005 unterbreitet werden können.

Die BEP beteiligt sich mit 9 weiteren Baugenossenschaften in Altstetten am Projekt „wohn.plus“. Das Projekt hat das Ziel, gemeinschaftliche und soziale Aktivitäten in Wohnbaugenossenschaften zu fördern. Der Vorstand hat sich im Frühjahr 2003 entschlossen, in der Kolonie Bändli im Rahmen des Projekts eine „Siedlungsbefragung“ durchzuführen. Die Befragung der Mieterschaft soll dem Vorstand dazu dienen, vertieftere Informationen über aktuelle gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten, Bedürfnisse und Potentiale der verschiedenen Bewoh-

nergruppen der Kolonie Bändli zu erhalten. Erfreulich gross war die Bereitschaft der Mieterschaft, sich der Befragung zu stellen. Die Kinder und Jugendlichen wurden in einem speziellen Rahmen ebenfalls befragt. Als Pluspunkte beim Wohnen im Bändliquartier wurden beispielsweise die Lage, der Preis, die Verkehrsverbindungen, die Nachbarschaft und die friedliche Wohnumgebung genannt. Als negative Fakten wurden beispielsweise der Autobahnlärm, die Kläranlage, die eher nicht kinderfreundliche Umgebung genannt. Die Quintessenz der Umfrage lautet: „Die Bewohner der Kolonie Bändli sind grundsätzlich zufrieden. Es ist ihnen wohl.“ Den Abschluss der Siedlungsbefragung bildete eine Mieterorientierung, an der sich die angesprochene Mieterschaft über die erzielten Resultate und die weiteren Schritte orientieren konnte.

Ornament über
Eingangstüre
Lettenstrasse 24

Kommissionen

Baukommission Industrie 1

Im Hinblick auf die Sanierung der Kolonie Industrie 1 – die Kolonie Industrie 1 ist rund 90-jährig – führte die Baukommission 2003 einen Studienwettbewerb durch, den das Architekturteam PfisterSchiessTropeano mit ihrem Projekt gewann. In Übereinstimmung mit dem Vorstand, definierte die Baukommission die Vorgaben für das Sanierungsprojekt. Das Siegerprojekt von PfisterSchiessTropeano überzeugte architektonisch, bautechnisch und wirtschaftlich. Nach der Umsetzung des Bauprojektes werden in der Kolonie Industrie 1 grössere Wohnungen entstehen. Der Wohnungsspiegel umfasst neu insgesamt 50 Wohnungen mit zum Teil grossen Grundrissen. Im Weiteren werden die Gebäudehülle komplett saniert, 3 Lifttürme eingebaut, die Küchen und Bäder totalsaniert, die gesamte Gebäudeinstallation ersetzt, Balkone angebaut und die Geschossdecken saniert oder ersetzt. Ebenfalls werden die Dachterrassen aufgewertet und zum Teil den Wohnungen im 4. Obergeschoss zugeschieden, bei denen ein Balkonanbau nicht möglich ist. Es bleiben jedoch immer noch gemeinschaftlich genutzte Terrassen bestehen.

Nach dem positiven Entscheid des Vorstandes zum Projekt von PfisterSchiessTropeano, traf sich die Baukommission mit den Architekten zu monatlichen Baukommissionsitzungen, um das Vorprojekt zu definieren und auszuarbeiten. Dadurch, dass die Liegenschaft denkmalgeschützt ist, entstanden Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Planung. Es galt abzuwägen, welche Massnahmen überhaupt umgesetzt werden können, ohne dass die Denkmalpflege ihr Veto einlegen würde. So erwägen wir zum Beispiel, die bestehenden Hourdisdecken zu erhalten. Dies erschwert das Erreichen eines guten Schallschutzes in den Wohnungen erheblich und wird bei der Bauausführung besondere Anstrengungen erfordern. Zudem muss die Lösung in einem finanziell tragbarem Rahmen liegen, damit wir bei den Gesamtkosten in unserem vorgegebenen Rahmen bleiben können.

Am 25. Juni 2003 fand die erste Mieterversammlung im Kirchgemeindehaus St. Josef statt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter benutzten die Gelegenheit, um sich über das Umbauprojekt zu informieren und die ersten Pläne des Projektes zu studieren. Das

Projekt wurde rege diskutiert. Natürlich waren auch kritische Stimmen zu hören, die das Projekt in dieser Form nicht gut fanden. Die Baukommission nutzte die Gelegenheit und erläuterte die Ziele und Aufgaben einer Wohnbaugenossenschaft. Ihre Aufgabe ist es, die Liegenschaften gut zu unterhalten und alles daran zu setzen, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern preisgünstige und zeitgemässe Wohnungen zu bieten.

Während des Umbaues müssen die Häuser in der Kolonie Industrie 1 leer sein. Dank der guten Zusammenarbeit zwischen Mieterschaft und BEP-Verwaltung ist es 2003 gelungen, einen guten Kontakt zu den betroffenen Mieterinnen und Mietern aufzubauen und gemeinsam gute Lösungen zu finden. Frei werdende Wohnungen in anderen Kolonien wurden den Betroffenen angeboten. Frei werdende Wohnungen in der Kolonie Industrie 1 werden befristet bis Ende 2004 vermietet. Da der Baubeginn auf Anfang 2005 geplant ist, sollten die Häuser auf diesen Zeitpunkt leer sein.

Das Vorprojekt Umbau Industrie 1 wurde Anfang 2004 fertig ausgearbeitet. Die nächsten Schritte konnten in Angriff genommen werden, so dass der Baukredit an der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden kann.

Baukommission Seebahn

Im September 2003 hat sich eine neue Baukommission des Vorstandes konstituiert, deren Aufgabe es sein wird, die bevorstehende Erneuerung der Kolonie Seebahn vorzubereiten und zu begleiten. In der 1930 erstellten Überbauung werden Küchen und Bäder, Ver- und Entsorgungsleitungen in absehbarer Zeit ihre technische Lebensdauer erreicht haben. Weiter stehen umfassende Instandstellungsmassnahmen im Bereich der Waschküchen und Dachterrassen an und schliesslich entspricht die Wärmedämmung von Fassaden und Fenstern nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund des absehbar tiefen Eingriffes in die Bausubstanz wird die Baukommission Seebahn zunächst grundsätzliche strategische Fragen abklären und mögliche Optionen für die Erneuerung der Kolonie prüfen. Da ein Verbleib der Mieterschaft während der ab 2007 geplanten Arbeiten kaum zumutbar sein wird, hat die BEP als vorausschauende Massnahme begonnen, frei werdende Wohnungen nur noch befristet zu vermieten; zudem werden künftig auch keine Zimmerrenovationen mehr durchgeführt.

Koloniekommissionen

Tätigkeiten

Die Koloniekommissionen traten 2003 zwei Mal zu einer Plenarsitzung zusammen. Einzelne Kolonien führten weitere Treffen durch.

BEP-weit wurden 2003 folgende Anlässe durchgeführt:

- Generalversammlung (Rahmenprogramm)
- Fünf Kolonieversammlungen
- Internationaler Genossenschaftstag (Juni)
- Seniorennachmittag (Oktober)
- Zirkusnachmittag mit Kindern (Dezember)
- Weihnachtsbescherung
- Verschenken von einem Goldvreneli bei Geburten
- Gratulationen

Die fünf Kolonieversammlungen wurden Ende April, Anfang Mai durchgeführt, die darauf folgende Generalversammlung am 23. Mai 2003. Der Genossenschaftstag fand am letzten Wochenende im Juni statt. Für die Seniorinnen und Senioren gabs in diesem Jahr einen Seniorennachmittag, an dem 184 wohl-

gelaunte Personen teilnahmen. Für 45 Kinder und 30 Begleitpersonen stand erneut ein Besuch im Zirkus Conelli auf dem Programm. Zu Weihnachten wurden 320 Gläser Honig an die mindestens 75-jährigen Mieterinnen verteilt und 338 Flaschen Wein an die entsprechenden Mieter. An 10 bekannt gewordene Eltern schliesslich konnte zu Handen des neugeborenen Kindes jeweils ein Goldvreneli übergeben werden.

In den einzelnen Kolonien wurden folgende Aktivitäten durchgeführt:
- Spaghettiplausch (Kolonie Industrie; Februar)
- Grillplausch (Kolonie Oberglatt; Juli)
- Bändlifest (Kolonie Bändli-Urdorf; September)
- „Stubete“ (Kolonie Industrie; November)

Der Grillplausch in Oberglatt stand in diesem Jahr auch im Zeichen des 30-Jahr-Jubiläums der Kolonie Oberglatt.

Die Organisation und Durchführung dieser Tätigkeiten und Veranstaltungen ermöglichte die freiwillige Mitarbeit von insgesamt 30 Mitgliedern der fünf Koloniekommissionen, über drei Viertel davon Frauen. Neben Anlässen für die Mieterschaft der BEP führen die Koloniekommissionen auch interne gesellige oder ortskundliche Veranstaltungen durch. So lud die Koloniekommission Stüssi-Oerlikon-Oberglatt-Wallisellen im September zu einem Rundgang durch Zürich-Nord ein, professionelle Führung und anschliessendes Nachtessen inbegriffen. Und anschliessend an den Verpackungsnachmittag für die Weihnachtsbescherung stand für alle ein Fondue auf dem Tisch.

Austritte und Neuwahlen

Im Laufe des Jahres 2003 sind folgende Mitglieder aus den Koloniekommissionen ausgetreten:
- Franziska Blöchliger (Bändli-Urdorf)
- Bertha Bruni (Letten-Wasserwerk)

Die Kolleginnen und Kollegen der Koloniekommissionen danken den beiden Genossenschafterinnen herzlich für ihre langjährige, engagierte Mitarbeit.

Die folgenden Personen wurden 2003 neu in die einzelnen Koloniekommissionen gewählt.
- Rudolf Wachter (Seebahn)
- Max Zwald (Stüssi-Oerlikon-Oberglatt-Wallisellen)
- Ursula Kolb (Bändli-Urdorf)

Kommunikation

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

Schlichtungskommission

Erfreulicherweise mussten die Mitglieder der Schlichtungskommission auch dieses Jahr keine Streitigkeiten unter den Genossenschaftsmitgliedern behandeln. Wir hoffen, dass diese positive Entwicklung auch in Zukunft anhält.

Geschäftsstelle

Personal

Im Frühling ist die Stelle der Sachbearbeiterin Liegenschaftenbuchhaltung neu durch Heidi Quentier übernommen worden, nachdem Deborah Meili eine neue berufliche Herausforderung gefunden hatte. Heidi Quentier arbeitete während mehreren Jahren in einer grossen Baugenossenschaft in einer ähnlichen Funktion und kann so ihre Erfahrung und ihr Wissen optimal einbringen.

Im August nahm Verena Blattmann ihre Arbeit bei der BEP auf. Sie ist als Sachbearbeiterin Administration tätig. Diese 80%–Stelle ist neu geschaffen worden, damit der grösser werdende Arbeitsanfall in der Verwaltung bewältigt werden kann. In dieser Drehscheibenfunktion ist Verena Blattmann unter anderem für den Schalter und die Telefonzentrale zuständig.

Seit bereits 15 Jahren ist Käthy Indermaur bei der BEP tätig. Ihr freundliches Auftreten am Schalter und ihre Stimme am Telefon sind in der Genossenschaft bestens bekannt. Während ihrer Arbeitszeit hat sie eine grosse Anzahl von Wohnungen vermietet und einige Sörgeli anhören müssen. In einer kleinen Feier wurde das Jubiläum begangen.

Verschiedene MitarbeiterInnen besuchten Weiterbildungskurse, um ihre Berufskenntnisse zu erweitern und zu vertiefen. Die Malerequipe nahm an einer Veranstaltung teil, um sich im Bereich Leime, Kleister und Füllstoffe weiterzubilden.

Der geplante Personalausflug konnte aus verschiedenen Gründen nicht durchgeführt werden und wurde auf das kommende Jahr verschoben. Dafür trafen sich alle MitarbeiterInnen im Restaurant *Tre Fratelli* zu einem gemütlichen Nachtessen.

Die alljährliche Weihnachtsfeier fand in einem festlichen Rahmen statt. Nebst den MitarbeiterInnen waren die Pensionierten sowie die Vorstandsmitglieder anwesend, welche sich alle durch den Koch des Restaurants Flühgasse verwöhnen und das Geschäftsjahr ausklingen liessen.

Im Bereich der GartenwartInnen, welche ihre Aufgabe im Nebenamt bewältigen, fanden verschiedene

Rochaden statt. In der Kolonie Bändli übergab Esed Lubenovic das Gebiet 2 an Jose Vera Rubiales. Beat Zahner, welcher ein Teil der Kolonie Wasserwerk 2 interimsmässig betreute, konnte die Arbeit an Angel Cebellan übergeben. Brigitte Hohengasser trat das Gebiet der Kolonie Industrie 2 an Marija Brisar-Lisjak ab. Schliesslich übergab Kalyani Tamburrino das Gebiet der Kolonie Letten 7 an Luigi Valerio.

Allen zurücktretenden GartenwartInnen danken wir an dieser Stelle für ihren unermüdlichen Einsatz. Den neuen, nebenamtlichen MitarbeiterInnen wünschen wir viel Erfolg und Befriedigung in ihrem neuen Amt.

Informatik

Im Zuge des Büroausbaus in der Geschäftsstelle wurde die alte Netzwerkverkabelung, welche an die Grenze der Leistungsfähigkeit gelangt war, durch eine UGV (Universelle Gebäude–Verkabelung) ersetzt.

In naher Zukunft ist geplant, das bestehende Liegenschaftenbuchhaltungsprogramm abzulösen. Dafür ist zuerst ein Anforderungskatalog erstellt worden. In einem zweiten Schritt wurden zwei Programme, welche bei Baugenossenschaften eingesetzt werden, evaluiert. Nun wird geprüft, welches der beiden den Bedürfnissen der BEP am ehesten entspricht.

Rund ein Jahr seit dem Aufschalten unserer Web-Site hat diese ein Facelifting erfahren. Das Erscheinungsbild wurde dem Geschäftsbericht sowie den BEP-Nachrichten angepasst. Unter der Rubrik Umbauten berichten wir neu über die geplanten sowie in Ausführung begriffenen Sanierungen. Sie sehen, ein Besuch lohnt sich.

Dass sich unsere Website etabliert hat, zeigt die Statistik. Im Berichtsjahr ist das Kontaktformular 280 Mal benutzt worden und zwar für Reparaturmeldungen, Anfragen sowie Wohnungsgesuche. Pro Monat wird die Web-Site von rund 300 InteressentInnen besucht.

Vermietung

Der Arbeitsanfall hat durch die geplante Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 1 in der Vermietung rapide zugenommen, müssen doch per Ende 2004 alle 80 Mietparteien ihre Wohnungen verlassen haben. Ab Juni 2003 begannen die Umsiedlungen, wo-

bei wir die frei werdenden Wohnungen in den BEP-Kolonien den BewohnerInnen der Kolonie Industrie 1 offerierten. Daneben kontaktierten wir unsere benachbarten Genossenschaften und vereinbarten, dass sich unsere MieterInnen auch bei ihnen für eine Wohnung bewerben konnten. Die frei gewordenen Wohnungen in der Kolonie Industrie 1 werden bis zum Baubeginn temporär vermietet, so u.a. an das Jugendwohnnetz Zürich. Per 31.12.03 konnten wir für rund die Hälfte der Umzusiedelnden eine Lösung finden. Wir sind zuversichtlich, dass wir das Ziel erreichen werden und danken den BewohnerInnen für die gute Zusammenarbeit.

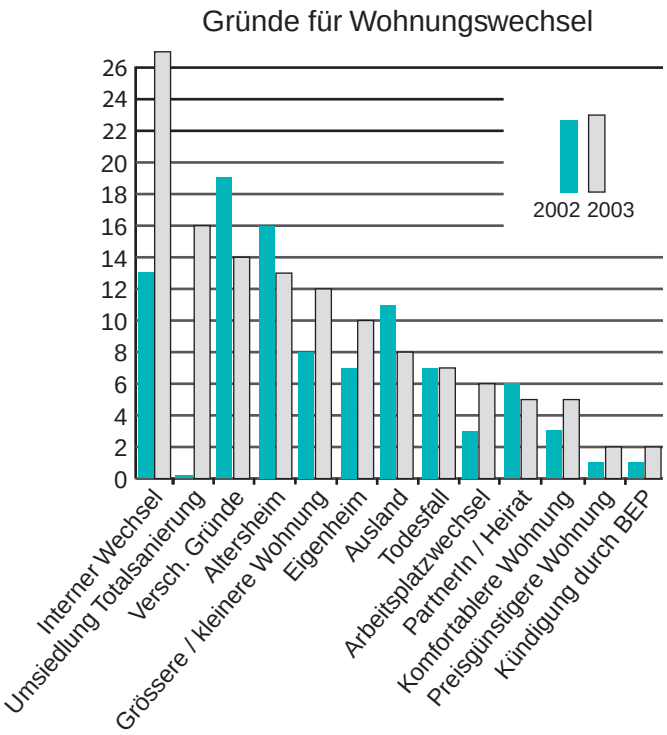
Aufgrund der geplanten umfassenden Sanierung der Kolonie Seebahn im Jahre 2007 werden seit Oktober 2003 die Wohnungen temporär vermietet. Auch hier arbeiten wir eng mit dem Jugendwohnnetz Zürich zusammen.

Es ist nicht überraschend, dass durch diese Aktivitäten die Anzahl der Wohnungswechsel sprunghaft angestiegen ist. Waren es im Jahr 2002 noch 95, so sind es in diesem Jahr deren 128. Über die Gründe, welche zu einem Wohnungswechsel geführt haben, gibt die Grafik Auskunft.

Verwaltung

Im Berichtsjahr mussten wir drei Mal die Kündigung aussprechen. Im ersten Fall war der Grund die ausstehenden Mietzinszahlungen. Alle Versuche seitens der Verwaltung mit dem Mieter Kontakt aufzunehmen, um allenfalls eine gemeinsame Lösung zu finden, scheiterten. Schliesslich war die Wohnungsausweisung durch Stadtammann und Polizei unumgänglich.

In den beiden anderen Fällen betraf es betagte MieterInnen, welche nicht mehr imstande waren, ihren Haushalt alleine zu führen. Als Folge davon ereigneten sich in beiden Wohnungen kleinere Brände, welche sich glücklicherweise nicht ausbreiteten und bei denen keine Personen zu Schaden kamen. Zusammen mit dem Sozialamt der Stadt Zürich konnten passende Wohnlösungen für diese beiden Personen gefunden werden.



Soziales

Die Vereinsamung ist ein gesellschaftliches Problem in unseren Breitengraden. Auch in unserer Genossenschaft leben Personen, welche davon betroffen sind. Dank der guten Zusammenarbeit zwischen Nachbarn, Koloniekommission, Vorstand und Verwaltung konnten einige Situationen frühzeitig erkannt und für die weitere professionelle Unterstützung den Fachstellen (z. B. dem Sozialamt) zugeführt werden.

Immer wieder trifft man Situationen an, in denen durch mangelnde Toleranz und fehlende Verständigung Differenzen zwischen Mietparteien entstehen. Oftmals dauern diese Angelegenheiten bereits mehrere Jahre. Im Sinne einer Vermittlung wurden im Geschäftsjahr einige dieser Fälle in Gesprächen mit den beteiligten Parteien behandelt. So konnte die Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit der betroffenen Mieterschaft und den zuständigen Mieterbetreuern für alle Beteiligten gute Lösungen finden. Dank dem Entgegenkommen von beteiligten Mietern wurden sogar Umsiedlungen vereinbart.

Wir sind überzeugt, dass diese Vorgehensweise über gemeinsame Gespräche der beste Weg ist, wirklich gute und langfristig wirksame Lösungen zu erreichen.

Mitgliederbewegung 2003

Stand 1. Januar 2003		2047
Eintritte	60	
Austritte	-85	-25
Stand 31. Dezember 2003		**2022**

Technischer Dienst

Seit der Einführung der Notfallnummer vor drei Jahren konnten die Mitarbeiter des Technischen Dienstes in verschiedensten Situationen unseren BewohnerInnen Unterstützung leisten. Während der Nacht oder an den Wochenenden nahmen sie etliche telefonische Meldungen entgegen, daneben leisten sie jährlich über 40 Einsätze vor Ort. Damit die Notfallnummer auch in Stresssituationen präsent ist, haben wir allen BewohnerInnen Notfallkleber verteilt, welche an einem passenden Ort angebracht werden können.

Depositenkasse

Aufgrund der Entwicklung des allgemeinen Finanzmarktes beschloss der Vorstand zweimal eine Zinssenkung, per 01.07.03 von 3.0 % auf 2.5 % und per 01.08.03 von 2.5 % auf 2.0 %. Wie in den Vorjahren wies der Bestand der Depositenkasse eine erfreuliche Zunahme auf, er beträgt jetzt über CHF 28 Mio.

Heizkosten

Wiederum ist der Heizölverbrauch gegenüber der vorjährigen Heizperiode gesunken und zwar um 8 % auf knapp über 1 Mio. Liter. Dazu beigetragen hat unter anderem die Heizzentrale Industrie, welche seit dem 1. Oktober 2003 durch das ewz betrieben wird und die Gebäudehüllensanierung der Kolonie Wallisellen.

Durch den verminderten Energieverbrauch sowie den leicht gesunkenen Ölpreis ist dementsprechend die Heizkostenabrechnung positiv ausgefallen. Dies bedeutet, dass rund CHF 455’000.– der geleisteten Heizkosten–Akontozahlungen zurückbezahlt werden können.

Ornament über
Eingangstüre
Lettenstrasse 18

Mietzinse

Infolge der Senkung des Hypothekarzinses unserer Hauptfinanzgeberin SBB, beschloss der Vorstand eine generelle Mietzinsreduktion per 1. Juli 2003. Dabei wurden die verschiedenen Kostendeckungsgrade der einzelnen Kolonien in Betracht gezogen. Dies war auch der Grund, dass bei den Kolonien Oerlikon und Wallisellen die Nettomietzinse nicht angepasst wurden.

Todesfälle

Im Jahre 2003 verstorbene Mieterinnen und Mieter

Marzocchi Giuseppe	Fabrikstrasse 41	Industrie 1
Schön Anna Meta	Fabrikstrasse 43	
Bhend Hans	Röntgenstrasse 61	Industrie 2
Graf Marie	Röntgenstrasse 87/135	Industrie 4
Bösch Ernst	Röntgenstrasse 87/352	
Rieder Paula	Röntgenstrasse 87/185	
Göldi Adolf	Stüssistrasse 29	Stüssi
Maag Marcel	Imfeldsteig 12	Letten 1
Greber Emil	Rousseaustrasse 36	Letten 3
Walter Werner	Lettenstrasse 20	Letten 4
König Rosa	Lettenstrasse 22	
Borter Peter	Imfeldstrasse 42	
Forrer Hans	Imfeldstrasse 80	Letten 7
Jud Josef	Imfeldstrasse 99	Letten 8
Gerber Rudolf	Imfeldstrasse 85	Wasserwerk 1
von Allmen Emma	Lettenfussweg 6	
Leuzinger Berta	Stauffacherstrasse 195	Seebahn
Mühlemann Palma	Erismannstrasse 35	
Kaufmann Otto	Bändlistrasse 45	Bändli
Keller Nelly	Bändlistrasse 65	

Ehre ihrem Andenken!

Kolonien

Allgemein

Auch dieses Jahr wurden wieder Entrümpelungs-Aktionen durchgeführt. Die Sammelstelle wurde im Hof der Kolonie Letten 4 eingerichtet und durchgehend von freiwilligen Helfern und dem Technischen Dienst betreut. Gesammelt wurde fast alles, ausser elektronische Geräte (Radio, Fernseher, PC etc.). Die organisierte Entrümpelung vom 15. Mai 2003 wurde rege benützt, komplette Schlafzimmer, Möbel, Teppiche gross und klein, Matratzen in „Hülle und Fülle“ wurden entsorgt. Ein herzliches Dankeschön den freiwilligen Helfern und dem Technischen Dienst für die gute Organisation. Zu einem späteren Zeitpunkt, am 30. Oktober 2003, wiederholte sich dasselbe in der Kolonie Bändli. Ein weiteres Mal wurde von den freiwilligen Helfern und dem Technischen Dienst hervorragende Arbeit geleistet.

Der traditionelle Gartenrundgang fand am 3. und 17. Mai 2003 (das erste Mal im Frühjahr) statt. Unter der Leitung des Vorstandsmitgliedes Bruno Keller wurden zusammen mit dem Gärtnermeister Hans Lüscher die Aussenanlagen aller Kolonien besichtigt, um den Unterhaltsbedarf zu bestimmen. Der grösste Teil der Gartenanlagen präsentierte sich in einem hervorragenden Zustand. Deshalb möchten wir die Gelegenheit nutzen, den GartenwartInnen für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre langjährige Treue zu unserer Genossenschaft recht herzlich zu danken.

Die Firma Rohr-Max, mit Vertrag zu periodischen Spülarbeiten verpflichtet, erledigte diese im Berichtsjahr in den Kolonien Wasserwerk 1 + 2, Letten 7 und in den Kolonien Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Bändli, so dass die Gefahr von unangenehmen Verstopfungen der Abwassersysteme auf ein Minimum reduziert werden konnte. Die Spülungen finden in einem 3-Jahres-Rhythmus statt.

Industrie 1

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Sanierung sind im laufenden Jahr nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt worden. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Bericht der Baukommission Industrie 1 (S. 13-14).

Ornament über
Eingangstüre
Imfeldstrasse 16

Stüssi

Weiterhin grossen Wert legen wir auf sicherheitstechnische Massnahmen im Bereich Haustüre, Wohnungstüre, Balkontüre und alle Fenster im Balkonbereich und im Parterre. Anlässlich dieser Sicherheitsmassnahmen wurden bei allen Balkontüren zusätzlich aufgesetzte Sicherheitsverschlüsse montiert. Die Balkontüren sind somit mit der Sicherheitsstufe C ausgerüstet. Am 12. März 2003 fand eine Wohnungskontrolle statt. Fast alle Wohnungen zeigten sich in einem sehr guten Zustand. Die Arbeiten der Wohnungskontrolle laut Mängelliste (Maler, Bodenleger, Tech. Dienst) sind bereits erledigt und abgeschlossen. Die Ablaufleitungen in der Küche und im Bad mussten von der Winde bis zum Keller von der Firma Rohr-Max komplett aufgebohrt werden. Daneben sind alle Grundleitungen mit Hochdruck gespült worden. In den Badezimmern der beiden Eckhäuser wurden Plattenlegerarbeiten ausgeführt und die Badezimmer gestrichen.

Industrie 2

Im Frühjahr 2003 schloss die BEP mit dem ewz einen Contracting-Vertrag ab über den Betrieb einer umweltverträglichen Heizung der Industrie-Kolonien. Drei Viertel der benötigten Energie für die Heizung sowie das Brauchwarmwasser wird dem Grundwasser entzogen und dies bedeutet, dass der Verbrauch an fossilen Brennstoffen und demzufolge die Schadstoffe drastisch reduziert werden. Während des Sommers fanden die Installationsarbeiten statt und seit dem 1. Oktober 2003 ist die neue Heizanlage in Betrieb. Natürlich war bei dieser komplexen Anlage mit gewissen Anlaufschwierigkeiten zu rechnen. Die Schlussarbeiten und Feineinstellungen, sowie ein Tag der offenen Tür finden im Frühjahr 2004 statt. Der Kindergarten an der Röntgenstrasse 55 wurde frisch gestrichen und der Vorraum mit einem neuen Bodenbelag versehen. Die Briefkasteneinheiten sind in die Jahre gekommen und ein Türen- und Einwurfklappenersatz drängte sich auf. In der Kalenderwoche 39 /40 wurden alle Türen und Klappen ausgewechselt und die Briefkästen erstrahlen wieder in neuem Glanz.

Letten 1 – 3

Als letzte Etappe der Dachsanierungen der Kolonien 1 – 3, wurde das Dach der Kolonie Letten 3 inklusive Spenglerarbeiten analog den Nachbarliegenschaften erneuert. Diverse Spenglerarbeiten an den Dachfenstern sind noch ausstehend und werden in der wärmeren Jahreszeit ausgeführt. Alle Treppenhäuser wurden durch den Maler frisch gestrichen und im Eingangsbereich entfernte man gleichzeitig die alten eingemauerten, nicht mehr gebrauchten Briefkästen.

Letten 4

Alle Wohnungsabschlusstüren wurden einem „Facelifting“ unterzogen. Das bestehende Türblatt wurde mit einem stärkeren Schloss ausgerüstet und gleichzeitig eine Sicherheitsgarnitur Typ Mega montiert. Zusätzlich wurden alle Türgummis ausgewechselt und unten an der Wohnungstüre ein Planet montiert. Bei einem Gartenrundgang musste festgestellt werden, dass diverse Spielplätze den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Aus diesem Grund wurden die beiden Spielplätze durch die Firma Lüscher Gartenbau neu gestaltet und eingerichtet. Diverse Schlussarbeiten sind noch ausstehend, werden aber im Frühjahr 2004 ausgeführt.

Industrie 4

Die Tiefkühlanlage ist veraltet und musste dringend einer Teilsanierung unterzogen werden. Die komplette Elektronik, Steuerung und das ganze Kühlsystem wurden ersetzt. Aus diesem Grund mussten alle gemieteten Kühlfächer gezügelt werden. In der Zwischenzeit stand für diesen Zweck ein Tiefkühlcontainer bereit, wo das Gefriergut zwischengelagert wurde. Freiwillige Helfer und der Technische Dienst waren mit Kisten und Muskelkraft beim Umzug behilflich. Auch der Torersatz der Sammelgarage war eine Herausforderung, musste doch die Ein- und Ausfahrt während 1½ Tagen für jeglichen Verkehr gesperrt werden. Das neue Garagentor ist mit einer Fernbedienung ausgerüstet und mit der neuesten Sicherheitstechnik ausgestattet. Infolge Vandalismus mussten beide Liftkabinen neu mit Chromstahl ausgekleidet werden.

Industrie 3

Das Kindergartengebäude an der Heinrichstrasse 143 wurde einer kompletten Aussensanierung unterzogen. Die Fassade wurde neu (hell) gestrichen und die alten, verwitterten Holzläden durch neue Aluläden (Farbe dunkelgrün) ersetzt. Die Briefkastenanlagen sind ebenfalls in die Jahre gekommen, sie wurden analog Industrie 2 ersetzt. Bei Grabarbeiten für die Sickergalerie der neuen Heizanlage sind drei alte Eisentanks 2x 75'000 und 1x 25'000 Liter zum Vorschein gekommen. Im Altlastenverzeichnis der Stadt Zürich waren sie zu unserem Erstaunen nicht mehr aufgeführt. Die Tanks mussten natürlich fachgerecht entsorgt werden, was gewisse Umtriebe und Kosten nach sich zog. Die Reparaturen der Thermostatventile an den Heizkörpern nahmen laufend zu, aus diesem Grund sind sie durch neue Modelle ersetzt worden.

Letten 5

Bereits konnten sich die Passanten und Buspassagiere entlang der Rousseaustrasse 73 bis 87 an dem Anblick der neuen Hauseingangstüren erfreuen, die im Berichtsjahr stilvoll ersetzt wurden. Gleichzeitig erfolgte die Installation von Gegensprechanlagen mit automatischer Türöffnung. An der Lettenstrasse 21 und Rousseaustrasse 69 / 71 optimierte man den Wohnungszugang (zweite Türe) mit einer Verbesserung des Einbruchschutzes und hat die bestehenden Türen umgerüstet. Im Detail wurden 4-Punkt-Verschlüsse sowie verstärkte Schliessbleche eingebaut. In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals darauf hin, dass der Schlüssel zweimal gedreht werden muss, um die Verbesserung wirksam werden zu lassen.

Seebahn

Vom 10. bis 13. Juni 2003 fand die periodische Wohnungskontrolle in der Kolonie Seebahn statt. Die 113 besuchten Wohnungen präsentierten sich fast ausschliesslich in einem guten Zustand. Die Arbeiten der Wohnungskontrolle (laut Mängelliste), sind mit wenigen Ausnahmen erledigt. Ein weiteres Geschäftslokal in dieser Kolonie fand einen neuen Betreiber. Claudio Amatucci führt seit Mai dieses Jahres den neu renovierten Computerladen. Auch in dieser Ko-

lonie werden nur noch die notwendigsten Reparaturarbeiten ausgeführt. Die umfassende Sanierung wird nach derjenigen der Kolonie Industrie 1 erfolgen.

Letten 6

In dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Wasserwerk 1

Die Reparaturen der Thermostatventile an den Heizkörpern nahmen laufend zu. Aus diesem Grund sind auch in dieser Kolonie die alten Ventile durch neue Modelle ersetzt worden. Seit geraumer Zeit sind wir bemüht, das bestehende Feuchtigkeitsproblem in den Trocknungsräumen der Kolonien Wasserwerk 1 + 2 und Letten 7 zu beheben. Als Sofortmassnahme sollten die Fenster täglich während 10 bis 15 Minuten vollständig geöffnet werden (Querlüftung). So wird in kurzer Zeit viel Luftfeuchtigkeit abgeführt, ohne dass die Heizenergie verloren geht.

Wasserwerk 2

Auch hier fand vom 9. bis 11. Dezember 2003 eine Wohnungskontrolle statt. Die Wohnungen zeigten sich mehrheitlich in einem guten Zustand, so dass nur wenige Reparaturen und Malerarbeiten durchgeführt werden müssen. Die Arbeiten haben bereits begonnen und werden im Laufe des Frühjahres 2004 abgeschlossen. In einigen Wohnungen sind Feuchtigkeitsschäden aufgetreten, hervorgerufen durch unsachgemässes Lüften!

Letten 7

Auch in dieser Kolonie standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Letten 8

Die Motorradgarage an der Imfeldstrasse 95 hatte schon seit längerer Zeit den Maler nötig. Im Berichtsjahr wurden die Räumlichkeit frisch gestrichen und gleichzeitig die Abstellplätze den heutigen Bedürfnissen (grössere Motorräder) angepasst.

Oerlikon

Bereits sind wieder zwei Jahre vergangen. Am 25. / 26. Juni 2003 fand die 2-Jahres-Garantieabnahme des Hochhauses (Hofwiesenstrasse 307) statt. Die Garantiearbeiten wurden in der Zwischenzeit ausgeführt, die unterschriebenen Mängellisten kontrolliert und bei der BEP archiviert. Seit längerer Zeit war die Toranlage der Sammelgarage störungsanfällig und ein Ersatz wurde unausweichlich. Am 2. / 3. Dezember 2003 wurde das alte Garagentor durch ein neues ausgewechselt. Auch bei diesem Torersatz musste die Ein- und Ausfahrt während 1½ Tagen für jeglichen Verkehr gesperrt werden. Das neue Garagentor ist mit einer Fernbedienung ausgerüstet, die Toranlage verfügt über die neueste Sicherheitstechnik.

Urdorf

Der Zahn der Zeit nagte an den Briefkastenanlagen (Keimlerweg 9 + 11), die Instandstellung gestaltete sich immer schwieriger. Kurz vor Weihnachten wurden die neuen Modelle geliefert und montiert. Die Motorradgarage hatte ebenfalls den Maler nötig. Im Berichtsjahr wurde die Räumlichkeit frisch gestrichen und gleichzeitig wurden die Abstellplätze den neuen Bedürfnissen (grössere Motorräder) angepasst.

Oberglatt

Nachdem diese Kolonie im Jahre 2000 umfassend saniert wurde, standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Wallisellen

Im Berichtsjahr fand in der Kolonie Wallisellen eine umfassende Gebäudehüllensanierung und Balkonerweiterung statt. Zusätzlich mussten alle Wohnungs- und Kellertüren wegen ungenügendem Brandschutz ausgewechselt werden. Auch die Abluftanlage war in die Jahre gekommen, eine Sanierung drängte sich auf. Vor Beginn der Bauarbeiten, wurde am 4. Juni 2003 eine Sperrgutabfuhr durchgeführt. Bald darauf wurden die notwendigen Rodungen ausgeführt und die Gebäude komplett eingerüstet. Die ersten Wochen der Aussensanierung waren durch den ohrenbetäubenden Lärm der Abbrucharbeiten der Balkon-

Ornament über
Eingangstüre
Imfeldstrasse 44

brüstungen geprägt. Die Fassaden- und Dacherneuerung, der Fensterersatz und die Rollladenmontage sowie weitere Umbauarbeiten konnten ohne nennenswerte Unterbrüche planmässig abgeschlossen werden. Das Resultat der umfassenden und unfallfrei erfolgten Sanierung darf sich sehen lassen. Die beiden Liegenschaften haben nebst der angestrebten Substanzerhaltung eine markante Wohnwertsteigerung erfahren. Anlässlich eines Bauabschluss-Apéro mit der stark geforderten Mieterschaft, konnte am 21. November 2003 auf die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten angestossen werden. Wir danken den BewohnerInnen der Kolonie Wallisellen für die Geduld und Ausdauer während den intensiven Bauphasen.

Bändli

In den Häusern Bändlistrasse 49, 51 und 53 sind in den Monaten Februar und März 2003 die schon lange erwarteten neuen Küchenfenster in Holzmetallausführung mit Sicherheitsbeschlägen Stufe 4 montiert worden. In einem weiteren Arbeitsgang fand die Rollladenmontage statt (ab 1. Obergeschoss erstmals). Zum Schluss wurden noch die Küchen gestrichen. In einer weiteren Etappe sind an diversen Fassaden die Dilatationsfugen ersetzt worden. Seit längerer Zeit sind die Lüftungsanlagen in den Sammelgaragen in einem desolaten Zustand. Im Laufe des Sommers wurden die Lüftungsanlagen komplett saniert, das Ergebnis ist spürbar.

Alterswohnungen

Nachdem die Alterswohnungen im Jahre 2001 umfassend saniert wurden, standen im Berichtsjahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten an.

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2003

	Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	Whg. Total	Vers. Werte CHF 1'000
01	INDUSTRIE 1	1913/15	3'848	8			20		52		8			80	12'519
02	STÜSSI	1916/17	3'902	7					20		8			28	7'767
03	INDUSTRIE 2	1919/20	5'799	10	1		3		66		13			83	15'678
04	LETTEN 1–3	1921/23	7'358	14			14		53	10	14			91	17'874
05	LETTEN 4	1924/25	8'252	13			24		38		38			100	19'809
06	INDUSTRIE 4	1965/67	15'615	1			25		45		12	8		90	20'655
07	INDUSTRIE 3	1925/26	7'972	11			15		66		14			95	16'200
08	LETTEN 5	1927/28	7'103	11			12		40		9			61	13'257
09	SEEBAHN	1929/30	9'400	16	3		24		61		22		3	113	23'085
10	LETTEN 6	1933	5'103	7			18		27		3			48	9'378
11	WASSERWERK 1	1944/45	6'505	12			17		54					71	14'202
12	WASSERWERK 2	1946/47	6'530	12			6		60		6			72	15'093
13	LETTEN 7	1947/48	4'646	7					36		4			40	8'521
14	LETTEN 8	1958/60	11'549	4			31		20			20		71	17'145
15	OERLIKON*	1968/69	10'177	2			12		20		4			36	8'298
16	URDORF*	1968/69	3'453	5			5		13		8			26	5'954
17	OBERGLATT*	1973	3'131	2		1		3		6		6		16	4'257
18	WALLISELLEN*	1973/74	2'524	2		1				3		9		13	3'654
19	BÄNDLI*	1973/74	23'785	15					87		65			152	28'287
20	ALTERSWOHNUNGEN	1973/74	2'203	3	9		9							18	2'412
	Genossenschaftshaus	1947/48	1'429	2											2'772
	Total Anlagewert inkl. Land		**150'287**	**164**	**13**	**2**	**235**	**3**	**758**	**19**	**228**	**43**	**3**	**1'304**	**266'817**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	10
Kellerlokale	59
Kindergärten	3

Autogaragen und Einstellplätze	144
Abstellplätze im Freien	111
Moped- und Veloeinstellplätze	148
Kühlfächer	216

Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2003

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	SBB, ZKB	2'200	232			2'432	4'465		4'585
02	STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03	INDUSTRIE 2	SBB	1'940	290			2'230	2'532	120	2'532
04	LETTEN 1–3	SBB, Kanton, ZKB	1'962				1'962	3'355	400	3'755
05	LETTEN 4	SBB	1'918				1'918	5'200		5'200
06	INDUSTRIE 4	SBB	6'000	1'994	2'693		10'687	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	580		907		1'487	1'930		1'930
11	WASSERWERK 1	SBB, ZKB	2'300				2'300	900	500	1'400
12	WASSERWERK 2	SBB, Kanton	1'000	2'257			3'257	1'000		1'000
13	LETTEN 7	SBB	2'808				2'808	850		850
14	LETTEN 8	SBB	5'642	3'107			8'749	2'380		2'380
15	OERLIKON	SBB	4'345	3'552			7'897	1'951		1'951
16	URDORF	SBB	1'390	538			1'928	2'989		2'989
17	OBERGLATT	SBB	1'530	568	0		2'098	1'843		1'843
18	WALLISELLEN	SBB	1'024	721			1'745	1'997		1'997
19	BÄNDLI	SBB	9'998	7'244	825		18'067	20'664		20'664
20	ALTERSWOHNUNGEN	SBB	710				710	368		368
	Landreserven								40	40
	Total		**53'701**	**20'503**	**4'425**	**0**	**78'629**	**80'531**	**2'060**	**82'591**

Veränderungen im Berichtsjahr:		
	Erhöhung Hypotheken durch Konsolidierung	0
	Abzüglich Amortisationen 2003	-1'214
	Abnahme Nettoverschuldung	-1'214

Bilanzen per 31. Dezember 2003 und 2002

Aktiven

	CHF	2003 CHF	CHF	2002 CHF
Flüssige Mittel		4’526’857.67		1’977’717.10
Wertschriften		4’740’000.00		3’540’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		560’000.00
Guthaben		231’800.25		164’580.25
Heizöl- und übrige Vorräte		258’820.00		366’676.60
Transitorische Aktiven		3’707.80		14’620.20
Umlaufvermögen		**11’821’185.72**		**6’623’594.15**
Darlehen (grundpfandgesichert)		90’000.00		
Bebautes Land		2’686’510.45		2’686’510.45
Gebäude		111’111’227.10		110’624’400.75
- auf Eigengrund	104’531’465.25		105’816’586.15	
- auf Land im Baurecht	43’069’486.30		42’907’386.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	852’851.40		0.00	
- Kumulierte Abschreibungen	-37’342’575.85		-38’099’571.70	
Baulandreserven		905’585.85		905’585.85
Mobilien		48’002.00		65’001.00
Beteiligungen		8.00		8.00
Anlagevermögen		**114’841’333.40**		**114’281’506.05**
Aktiven		**126’662’519.12**		**120’905’100.20**

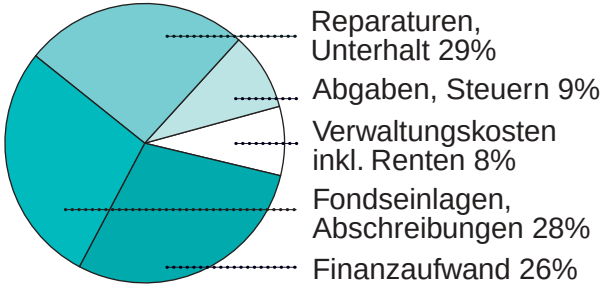
Passiven

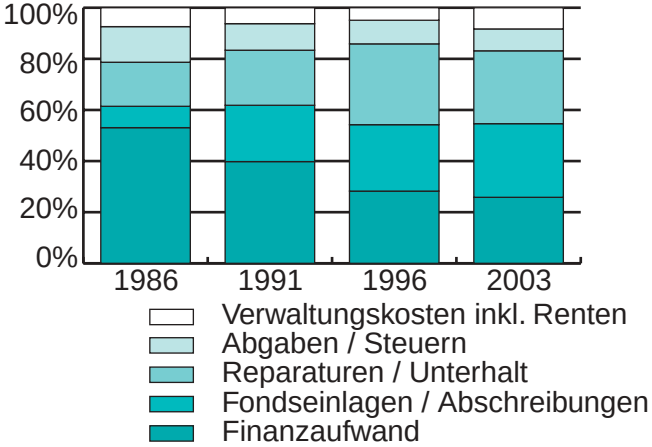
	2003 CHF		2002 CHF	
	CHF		CHF	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		982’776.20		875’212.05
Transitorische Passiven		2’458’283.25		2’293’709.35
Depositenkasse		28’029’898.63		23’853’581.53
Hypotheken und Baukredite		78’628’765.66		79’843’120.25
Schuldbriefe im Eigenbesitz		2’060’000.00		560’000.00
Fremdkapital		**112’159’723.74**		**107’425’623.18**
Erneuerungsfonds		**7’875’500.00**		**6’701’500.00**
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		6’409’500.00		6’561’300.00
Reservefonds		216’000.00		215’000.00
Gewinnsaldo		1’795.38		1’677.02
- Vortrag aus Vorjahr	677.02		589.99	
- Jahresergebnis	1’118.36		1’087.03	
Eigenkapital		**6’627’295.38**		**6’777’977.02**
Passiven		**126’662’519.12**		**120’905’100.20**

Erfolgsrechnungen 2003 und 2002

		2003		2002
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietertrag Wohnungen		12’998’846.45		13’160’654.55
Übriger Mietertrag		563’860.90		563’089.75
Finanzertrag		152’139.55		558’046.90
Sonstiger Ertrag		100’702.65		35’803.20
Total Ertrag		**13’815’549.55**		**14’317’594.40**
Finanzaufwand		-3’567’307.41		-3’958’319.05
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-4’768’946.55		-4’173’082.15	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	830’700.00	-3’938’246.55	124’600.00	-4’048’482.15
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-1’022’729.35		-1’069’779.45
Versicherungsprämien		-136’242.20		-120’570.55
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1’111’719.43		-975’153.97
Rentenzahlungen		-32’992.70		-75’089.10
Steuern		-23’198.35		-24’134.20
Abschreibungen		-63’015.15		-86’633.10
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1’411’000.00		-1’324’700.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-503’280.05		-631’145.80
Einlage in Erneuerungssfonds		-2’004’700.00		-2’002’500.00
Jahresergebnis		**1’118.36**		**1’087.03**
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95’486.00		71’405.90
Reglementarische Kontrollstellenentschädigung				7’140.60

Mieterfranken 2003





Details zur Jahresrechnung 2003

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2003		29'947
Zuweisung 2003		1'316
Ausbuchung alte Heizanlage Industrie		(2'575)
Stand am 31. Dezember 2003	**28'688**	
	28'688	28'688
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2003		8'153
Zuweisung 2003		502
Stand am 31. Dezember 2003	**8'655**	
	8'655	8'655
Kumulierte Abschreibungen laut Bilanz	**37'343**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2003		389
Mieterbeiträge und Vergabungen		46
Aufwendungen	41	
Stand am 31. Dezember 2003	**394**	
	435	435

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2003		23'854
Einlagen		7'253
Rückzüge	3'077	
Stand am 31. Dezember 2003	**28'030**	
	31'107	31'107

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2003		6'701
Zuweisung		2'005
Entnahme	831	
Stand am 31. Dezember 2003	**7'875**	
	8'706	8'706

Kommentar zur Jahresrechnung 2003

Erfolgsrechnung

Bei einer unveränderten Anzahl Wohnungen hat der Mietertrag im Berichtsjahr infolge Mietzinsreduktionen und eines zum Vorjahr leicht erhöhten Leerstandes leicht abgenommen und beträgt rund CHF 13.6 Mio.

Aufgrund der fehlenden Erträge aus abgeschlossenen Grossprojekten sowie Minderzinseinnahmen bei den Geldkonti verringerte sich der Finanzertrag im Berichtsjahr um rund TCHF 406.

Die Finanzierung der Renovations- und Umbautätigkeit erfolgte im Rahmen des Budgets. Die im Berichtsjahr abgewickelten Liegenschaftenerneuerungen und Unterhaltsarbeiten lagen rund 14% über dem Vorjahr. Die Netto-Verminderung dieser Position um rund TCHF 110 ist auf eine im Berichtsjahr erhöhte Entnahme aus dem Erneuerungsfonds zurückzuführen (TCHF +706).

Auf der Aufwandseite reduzierte sich der Finanzaufwand infolge von tieferen Hypothekar- und Depositenkassenzinsen. Die übrigen Ertrags- und Aufwandspositionen lagen im Bereich der Vorjahreswerte.

Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme ist weitgehend auf die Erhöhung der Positionen Flüssige Mittel, Wertschriften und Depositenkasseneinlagen zurückzuführen.

Da im Berichtsjahr zwei Projekte noch nicht abgeschlossen werden konnten, hat sich bei den Liegenschaften die Position Laufende Umbauten und Renovationen um netto TCHF 853 erhöht.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Fremdkapital um rund TCHF 4’734 (Depositenkasse +4’176, Hypotheken und Baukredite –1’214 und Schuldbriefe im Eigenbesitz +1’500) bei einem leicht reduzierten Eigenkapital (Genossenschaftskapital –152) von TCHF 6’627.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 1,795.38 CHF 1,000.00 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 795.38 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung), welche auf den Seiten 34 bis 36 des Geschäftsberichtes dargestellt ist, sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahreszahlen wurden von einer anderen Kontrollstelle 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

U. Kamber E. Eichenberger

Zürich, 19. März 2004

Budget 2004

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	12’808’856	
Übriger Mietertrag	550’428	
Finanzertrag	270’000	
Sonstiger Ertrag	24’331	13’653’615
Abzüglich unvermieteter Wohnungen		-135’000
Total Ertrag		**13’518’615**
Aufwand		
Finanzaufwand	3’506’783	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	5’174’411	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-1’550’400	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	1’094’900	
Versicherungsprämien	137’013	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1’000’141	
Rentenzahlungen	23’879	
Steuern	25’100	
Abschreibungen	106’000	9’517’827
Einlage in den Amortisationsfonds		1’997’000
Einlage in den Erneuerungsfonds		2’002’700
Total Aufwand		13’517’527
Jahresergebnis		1’088
		13’518’615

Heizzentralen-Rechnung

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1’291’310.50	
Verrechnungen	34’365.75	**1’325’676.25**
Ausgaben		
Ölverbrauch	360’327.20	
Heizkosten EWZ		
- Letten 1-3, 4, 8	233’417.75	
- Industrie, 4. Quartal 2003	63’988.95	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	22’492.30	
Pumpenstrom	43’414.40	
Bedienung, Kaminfeger	39’191.00	
Service, Tankreinigung, NeoVac	91’812.65	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	15’948.45	**870’592.70**
Minderausgaben		**455’083.55**

Mieterschaft nach Arbeitgeber per 31. Dezember 2003

		SBB			Übrige Bund			Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
		Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01	INDUSTRIE 1	20	2	1	6		5	13	6	26	1	80
02	STÜSSI	6		2	2	1	3	2	7	5		28
03	INDUSTRIE 2	29	5	4	7		5	5	11	17		83
04	LETTEN 1–3	18	3	5	11	8	11	15	20			91
05	LETTEN 4	26	4	4	12	2	12	11	12	16	1	100
06	INDUSTRIE 4	21	20	9	3	7	6	10	14			90
07	INDUSTRIE 3	26	8	2	10	2	1	14	16	16		95
08	LETTEN 5	21	4	2	4		2	5	10	13		61
09	SEEBAHN	33	12	2	17		8	7	9	25		113
10	LETTEN 6	7	3	5	8	0	5	6	7	7		48
11	WASSERWERK 1	16	5	5	7	2	8	9	7	12		71
12	WASSERWERK 2	16	10	4	9	2	2	9	12	8		72
13	LETTEN 7	3	8	7	4	1	1	4	7	5		40
14	LETTEN 8	23	13	8	4	1	4	3	6	9		71
15	OERLIKON	12	5	4	1		2	3	4	5		36
16	URDORF	6	3	1		1			3	12		26
17	OBERGLATT	4				1		1	1	9		16
18	WALLISELLEN	9	1	1	2							13
19	BÄNDLI	57	16	20	11	1		10	18	18	1	152
20	ALTERSWOHNUNGEN	2	1		3			1	2	9		18
	Total	355	123	86	121	29	75	128	172	212	3	1’304
	In Prozent	27%	9%	7%	9%	2%	6%					
			43%			17%		10%	13%	16%	0.2%	100%

Genossenschaftsbehörde 2003

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt	Präsident, Betriebskommission	01 362 12 37
	Verbandssekretär SEV	Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika	Vizepräsidentin, Betriebskommission	01 272 81 04
	Ausbildnerin VBZ	Josefstrasse 172, 8005 Zürich	monikavoser@bluewin.ch
2002	ADELANTADO Marta	Sekretärin, bis 31. Mai 2003	
2001	GALBIER Hans	Mieterbetreuer, Betriebskommission	01 271 33 92
	Lokomotivführer SBB	Albertstrasse 1, 8005 Zürich	hans.galbier@bluewin.ch
2002	ESCHER Ralf	Spezialaufgaben	01 363 47 11
	Bauingenieur ETH	Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno	Obmann nebenamtliches Personal	01 734 01 55
	Leiter P+O SBB	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter	Mieterbetreuer	01 273 43 80
	Medienreferent SF DRS	Josefstrasse 170, 8005 Zürich	peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska	Soziale Beratung und Betreuung	01 364 19 32
	Sozialarbeiterin Stadt Zürich	Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	franziska.piderman@pzz.stzh.ch
1998	VON ROHR Urs	Mieterbetreuer	01 361 70 11
	Personalbereichsleiter SBB	Lettenstrasse 16, 8037 Zürich	u.vonrohr@bluewin.ch

2002	WALTER Julia	Spezialaufgaben	01 362 97 06
	Projektleiterin Kanton Zürich	Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	julia.walter@bd.zh.ch
1988	WEHRLI Moritz	Mieterbetreuer	01 272 15 24
	Pensioniert SBB	Röntgenstrasse 87/354, 8005 Zürich	mbwehrli@bluewin.ch
1995	BLÄTTLER Oskar	Vertreter SBB	01 311 57 34
	Personalbereichsleiter SBB	Greifenseestrasse 37, 8050 Zürich	oskar.blaettler@sbb.ch
1994	MONTANARI Remo	Vertreter Stadt Zürich	01 364 32 85
	Finanzdept der Stadt Zürich	Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	remontanari@bluewin.ch

Kontrollstelle

1995	BAUR Bruno	Obmann, bis 31. Mai 2003	
1978	RORSCHACH René	Mitglied, bis 31. Mai 2003	
2003	PricewaterhouseCoopers	Stampfenbachstrasse 73, 8035 Zürich	01 630 11 11

Koloniekommissionen

Industrie

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

Letten / Wasserwerk

Forrer Heidi	Vorsitz	Imfeldstrasse 80	01 363 18 91
Beerle Werner	Protokoll	Imfeldstrasse 70	01 364 19 32
Alfare Lony		Imfeldstrasse 99	01 362 10 18
Bruni Bertha	(bis Mai 2003)		
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	01 361 18 15
Gäumann Alfred		Imfeldstrasse 99	01 361 99 36
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	01 361 31 73
Huber Klara		Lettenfussweg 6	01 361 63 17
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	01 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	01 363 24 69
Schrag Romy		Lettenstrasse 22	01 362 89 21

Vermietung Kolonielokal Industrie

Wüst Brigitte		Röntgenstrasse 87/142	01 272 06 54

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Feer Peter	Vorsitz	Hofwiesenstrasse 307	01 312 57 77
Zwald Max	Protokoll (seit Mai 2003)	Hofwiesenstrasse 307	01 311 57 88
Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstrasse 27	01 830 21 58
Buri Trudi		Hofwiesenstrasse 307	01 311 85 77
Tanner Anna, Stüssi		Stüssistrasse 27	01 363 55 30
Wasem Frieda, Oberglatt		Wiesenrain 6	01 850 30 31

Seebahn

Zahner Agnes	Vorsitz	Stauffacherstrasse 195	01 242 28 91
Haupt Robert	Protokoll	Erismannstrasse 39	01 241 13 78
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	01 242 27 20
Albrecht Rita		Kanzleistrasse 160	01 241 89 14
Wachter Rudolf	(seit Mai 2003)	Erismannstrasse 39	01 242 58 06

Bändli / Urdorf

Soland Werner	Vorsitz	Bändlistrasse 55	01 432 06 11
Meier Reinhard	Protokoll	Bändlistrasse 61	01 432 12 03
Blöchliger Franziska	(bis Mai 2003)		
Caderas Ursula		Bändlistrasse 65	01 432 19 14
Sidler Rita, Urdorf		im Heidenkeller 38	01 734 04 49
Kolb Ursula	(seit Mai 2003)	Bändlistrasse 51	01 432 17 51

Schlichtungskommission

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

Verwaltung

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	01 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	01 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
BLATTMANN Verena	Sachbearbeiterin Administration	01 368 66 16	verena.blattmann@bep-zuerich.ch
INDERMAUR Käthy	Sachbearbeiterin Vermietung	01 368 66 12	kaethy.indermaur@bep-zuerich.ch
MEILI Deborah	(bis 31.3.03)		
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	01 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch

Technischer Dienst

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

Malerwerkstatt

EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	01 368 66 17	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler		
RUGGIERO David	Maler		
SCHÄRER Kurt	Maler		

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 - 17.00 Uhr
Freitag	09.00 - 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen