

Generalversammlung 2011

Die 101. ordentliche Generalversammlung fand am 26. Mai 2011 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik Zürich unter der Leitung von Adrian Nörr gab der Generalversammlung den traditionellen musikalischen Startschuss. Die Stadtjugendmusik ist an der BEP-Generalversammlung seit Jahren eine treue musikalische Begleiterin und präsentiert jeweils eine Kostprobe aus ihrem breiten Repertoire. Präsident Kurt Altenburger verdankte das musikalische Gastspiel und verwies auf die wichtige unterstützungswürdige Rolle der Stadtjugendmusik, indem sie der Jugend ein faszinierendes musikalisches Erlebnis in einem Blasorchester ermöglicht.

In seiner Begrüssung der GenossenschaftlerInnen und geladenen Gäste legte der Präsident mit dem Verweis auf das vergangene Jubiläumsjahr „100 Jahre BEP“ dar, dass der Pioniergeist und der Mut der BEP-Gründer auch in Zukunft einfließen soll, damit die Genossenschaft auch für die nächsten Generationen attraktiv ist. Dazu gehören die Werterhaltung des Wohnraums, die Förderung der Nachhaltigkeit in den Bauvorhaben sowie die Stärkung der Genossenschaft in ihrer Gesamtheit. Die BEP will somit auch in Zukunft bezahlbares Wohnen sowie eine überdurchschnittliche Lebensqualität in der Agglomeration und mitten in der Stadt Zürich ermöglichen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Der freie Markt schafft es aber nicht, allen eine bezahlbare und zumutbare Wohnung zu sichern. Zur Ergänzung braucht es deshalb den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Inhalt

Generalversammlung 2011

Seiten 1–3

Abstimmungsempfehlung „Ja zur Wohnbauaktion“

Seite 3

Bauliches

Seiten 4–9

Sozialkommission

Seiten 10

Geschäftsstelle

Seiten 11–13, 16

Fotocollage: Erlebnisinsel im Industrie 1

Seiten 14–15

Veranstaltungsagenda

Seite 16

Die BEP ist seit einiger Zeit in der glücklichen Lage, dass ihr Wohnungsangebot eine hohe Nachfrage erfährt. Dieser Trend entspricht auch der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zürich. In der Agglomeration Zürich wird es noch während Jahren an Wohnraum mangeln. Daher ist es auch wichtig, dass neben dem privaten Wohnungsbau – der ja ebenfalls stattfindet – auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften an der weiteren Entwicklung teilhaben können.



Fotos der Wanderausstellung „Wir sind die BEP“ aus dem Jubiläumsjahr 2010.

2

Die BEP will sich daher auch dafür einsetzen, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt und der Agglomeration Zürich gesteigert werden kann. Mit den geplanten Neubauprojekten an der Tièchestrasse, auf dem Rüchligareal Dietikon und mit dem erhofften Ersatzneubau Seebahn sowie allfälligen weiteren Neubauprojekten wird diese strategische Zielsetzung bestätigt. Die Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt ist jedoch gross, weil renditeorientierte Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger, die scheinbar jeden erdenklichen Preis zu bezahlen bereit sind, um dann wiederum horrenden Mietzinsen zu verlangen, den Markt beherrschen. In diesem Preissegment können gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nicht mithalten. Daher besteht die problematische und sozialpolitisch heikle Tendenz, dass es für breite Bevölkerungskreise immer schwieriger wird, in grösseren Städten und zunehmend auch in Agglomerationsgemeinden eine zahlbare Wohnung zu finden.

Der primäre Auftrag einer Wohnbaugenossenschaft ist die Erstellung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder. Wichtig ist aber auch, den Mitgliedern den Sinn und die nachhaltigen Werte einer Wohnbaugenossenschaft zu vermitteln. Der wichtigste Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens lässt sich nicht in Franken und Paragraphen beziffern. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als nur preiswert wohnen. Die Wohnbaugenossenschaften verkörpern seit jeher soziale Werte wie Solidarität, Gemeinschaft und eine lebendige Nachbarschaft.

Der Präsident hielt in seiner Einleitung abschliessend fest, dass die Frage des Wohnens die Öffentlichkeit und die Politik auch in Zukunft stark beschäftigen wird. Es wird eine politische Entscheidung notwendig sein, die Plattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu

erweitern oder mindestens zu wahren, um auf breiter Ebene dem Grundsatz der Kostenmiete nachleben zu können.

Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Das Protokoll der 100. ordentlichen Generalversammlung wie auch der Geschäftsbericht sowie die Jahresrechnung des Jahres 2010 wurden jeweils einstimmig genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand ebenso eine einstimmige Zustimmung. Die GenossenschaftlerInnen erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung. In einer Gedenkminute wurde den verstorbenen GenossenschaftlerInnen im Jahr 2010 gedacht.

Präsident Kurt Altenburger legte beim Traktandum „Wahlen“ dar, dass für die Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes für die kommenden drei Jahre bis 2014 keine Rücktritte vorliegen. Vizepräsidentin Monika Voser würdigte die bisherige Tätigkeit des Präsidenten und nahm den Wahlvorgang für die unbestrittene Wiederwahl des Präsidenten vor. Der Präsident Kurt Altenburger dankte für die ehrenvolle Wiederwahl und das geschenkte Vertrauen. Er erachtete es als wichtig, dass die Entwicklung und Umsetzung von Schlüsselprojekten auch in Zukunft in guter Teamarbeit erfolgen kann, und gab der Hoffnung Ausdruck, dass weitere Meilensteine für die positive Entwicklung der BEP folgen werden. Die übrigen Vorstandsmitglieder Josef Bischof, Peter Brändle, Ralf Escher, Hans Galbier, Bruno Keller, Peter Krähenbühl, Franziska Piderman, Alois Steiner und Monika Voser wurden ebenso einstimmig für eine weitere Amtsperiode bestätigt. Der Präsident gratulierte seiner Vorstandscrew zur ehrenvollen Wiederwahl und freute sich auf die weitere Zusammenarbeit. Die vom Vorstand beantragte Wiederwahl der Revisionsgesellschaft BDO als Revisionsstelle der BEP fand die Zustimmung der Generalversammlung.

Wanderausstellung „Wir sind die BEP“

Die BEP feierte am 28. August 2010 ihr 100-jähriges Jubiläum im Schiffbau, in Zürich. In der Eingangshalle zog die Installation „Fotostudio“ die Aufmerksamkeit aller an. Kinder, Erwachsene, BewohnerInnen, Mitarbeitende, Vorstands- und Kommissionsmitglieder sowie geladene Gäste liessen sich zusammen mit dem Jubiläumsbuch ablichten. Die Fotos sind das

Ergebnis einer gemeinschaftlichen Aktion. „Wir sind die BEP“ soll visualisieren, dass das Engagement und die Mitwirkung aller Beteiligten gefragt und erforderlich ist, damit sich die BEP für die nächsten Generationen nachhaltig weiterentwickeln kann.

Fotos: Vanessa Püntener

Auf der Zielgeraden der Generalversammlung angelangt, dankte der Präsident den Mitgliedern der Koloniekommissionen für die einwandfreie Organisation und wies auf die Wanderausstellung „Wir sind die BEP“ hin. Am Jubiläumsfest „100 Jahre BEP“ sind in einer gemeinsamen Aktion 112 Fotos entstanden. Kinder, Erwachsene, BewohnerInnen, MitarbeiterInnen und Gäste liessen sich zusammen mit dem Jubiläumsbuch ablichten. Die Bilder wurden zwischenzeitlich gerahmt und werden in nächster Zeit als Wanderausstellung innerhalb der BEP unterwegs sein. „Wir sind die BEP“ soll visualisieren und dokumentieren, dass das Engagement und die Mitwirkung aller Beteiligten gefragt und erforderlich ist, damit sich die BEP für die nächsten Generationen nachhaltig weiterentwickeln kann (siehe Bilderbalken oben an den Seiten).

Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend und dem Termin der nächsten Generalversammlung am Freitag, 15. Juni 2012, schloss der Präsident die 101. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung durch Sergio Sardella, Preisträger des Swiss Comedy Award 2011, geboten, der sich in seinem Programm mit all den grossen und kleinen Krisen des Lebens sowie dem aufmunternden Fazit: „Deswegen geht die Welt nicht unter!“ auseinandersetzt.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Volksabstimmung vom 4. September 2011:

Ja für das preiswerte Wohnen in Zürich

Wir empfehlen den Mitgliedern unserer Genossenschaft die Zustimmung zur Stadtzürcher Wohnbauaktion 2011.

Ein **Ja zur Wohnbauaktion** bedeutet, dass die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterhin in bewährter Art unterstützen kann. Mit dem Rahmenkredit von 30 Mio. Franken können unverzinsliche, rückzahlbare Darlehen an Genossenschaften oder Abschreibungsbeiträge an städtische Wohnungen gewährt und damit einzelne Wohnungen gezielt vergünstigt werden. An die Vermietung dieser vergünstigten (subventionierten) Wohnungen sind Bedingungen zur finanziellen Situation (Obergrenzen für Einkommen und Vermögen) und zur Mindestbelegung gebunden.

Dank der Wohnbauaktion können Genossenschaften, städtische Stiftungen und die städtische Liegenschaftenverwaltung Wohnraum für finanziell schwache Haushalte bereitstellen oder erhalten. Seit 1995 wurden auf diese Weise etwa 850 neue oder erneuerte Wohnungen vergünstigt. Die gewährten Beiträge fliessen indirekt wieder in die Stadtkasse zurück, indem die begünstigten Haushalte keine oder weniger Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen beanspruchen müssen.



Bauliches

4

Gesamterneuerung Letten 1–3

Mit den letzten Umgebungs- und Pflanzarbeiten fand die Erneuerung der Kolonie Letten 3 im Frühsommer ihren Abschluss – bis auf die noch fehlenden Velounterstände, die voraussichtlich im Herbst montiert werden. Die Bauabrechnung für diese Kolonie zeigt ein erfreuliches Ergebnis, der gesetzte Kostenrahmen konnte eingehalten werden.

Die Bauarbeiten in der Kolonie Letten 2 kommen gut voran, bereits werden die Küchen montiert und die ersten Bodenbeläge eingebaut. Die Wiedervermietung der Wohnungen ist im Gang; schon in einigen Wochen werden die neuen Mieterinnen und Mieter einziehen können. Trotz zum Teil höherer Unternehmerpreise als im Letten 3 sieht auch in dieser Kolonie die Kostenprognose günstig aus.

Nachdem der Schutzvertrag über die gesamte Kolonie Letten 1–3 im Juni vom Stadtrat genehmigt worden war, erwartet die BEP per Ende Juli endlich die Baubewilligung für die Kolonie Letten 1. Die eingetretene Verzögerung wird sich auch auf den Baubeginn auswirken: Statt im Spätherbst wird mit den Arbeiten erst im nächsten Frühling begonnen werden können. Zurzeit laufen die Unternehmersubmissionen und die Ausführungsplanung.

Gesamterneuerung Industrie 2

Die Unterzeichnung des Schutzvertrags für die Kolonie Industrie 2 durch den Stadtrat erfolgte Anfang Juni, gleichzeitig wurde das Hofgebäude aus dem Schutzinventar der Denkmalpflege entlassen. Die Baubewilligung wird auf Ende

Juli erwartet, es besteht allerdings eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass der Zürcher Heimatschutz (privater Verein, nicht zu verwechseln mit der städtischen Denkmalpflege) gegen das Projekt Rekurs einlegen wird.

In einer leerstehenden Wohnung wurden vom Planungsteam verschiedene technische Lösungen (z.B. Trittschallaufbau), Materialisierungen (z.B. Bodenbeläge, Küchenfronten) und Einbauten (z.B. Beleuchtung) geprüft und mit der Baukommission diskutiert. Für eine Bemusterung mit der Denkmalpflege wurden zudem neue Fenster und Läden eingebaut. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Musterwohnung fliessen jetzt in die Detail- und Ausführungsplanung sowie in die Unternehmersubmission ein.

Die Umsiedlung der 83 Mietparteien geht einmal mehr als Erfolgsgeschichte in die BEP-Annalen ein. Dank des grossen Einsatzes der Verantwortlichen für die administrative Bewirtschaftung, aber auch dank des Verständnisses und der Kooperation der Bewohnerinnen und Bewohner konnte für alle eine Lösung gefunden werden, so dass von dieser Seite einem Baubeginn im nächsten Frühling nichts mehr entgegensteht.

Instandstellung Industrie 3

Die „brauner Block“ genannte Kolonie Industrie 3 macht ihrem Namen wieder alle Ehre, nachdem das Fassadengerüst der ersten Phase entfernt worden ist. Das Gebäude erstrahlt wieder in seiner ursprünglichen, kräftigen Farbigkeit, wozu die weissen Balkonuntersichten, die neuen graugrünen Läden und die gestreiften Sonnenstoren einen frischen Kontrast bilden.



Auch im Inneren kommen die Arbeiten gut voran und liegen im Terminplan. Bereits sind 9 von 19 Etappen abgeschlossen und abgenommen. Nachdem am Anfang noch einige Mängel bestanden und behoben werden mussten, hat sich die Ausführungsqualität mittlerweile auf einem guten Niveau eingespielt. Dank eines Förderbeitrags können die ersetzten Fenster in Dreifachverglasung ausgeführt werden, was zu einer nochmaligen Verbesserung der energetischen Werte führt.

Während der Bauarbeiten sind einzelne Diskussionen über den unterschiedlichen Umfang ersetzter Teile in den Badezimmern aufgekommen. Wir möchten deshalb noch einmal daran erinnern, dass es sich bei diesen Arbeiten lediglich um eine Instandstellung handelt – Teile, die nicht schadhaft sind, werden grundsätzlich belassen. Für jede Wohnung wurde zu diesem Zweck im Vorfeld eine Zustandsaufnahme gemacht.

Das partizipative Verfahren zur Hofgestaltung wird im September mit einer ersten Veranstaltung starten. Die Einladungen und Informationen dazu wurden an alle Mieterinnen und Mieter verteilt.

Ersatzneubau Seebahn

Eine Aussprache mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements und dem Direktor des Amtes für Städtebau (AfS) brachte zwar eine Klärung bezüglich der ergänzenden Stellungnahme des AfS zum 2010 abgeschlossenen Leitbild Seebahn-Hohlstrasse, welche die beteiligten Genossenschaften Anfang dieses Jahres irritiert hatte. Dafür wurde in dieser Runde von Seiten der Stadt das Anliegen geäußert, die Machbarkeitsstudie um die Untersuchung eines möglichen Teilerhalts der inventarisierten Siedlungen (ABZ und BEP) zu ergänzen.

Dieser Aspekt müsse für die Diskussion im Gesamtstadtrat um eine Inventarentlassung ebenfalls inhaltlich diskutiert und argumentativ aufbereitet werden.

Das AfS erhielt vom Vorsteher des Hochbaudepartements den Auftrag, eine solche ergänzende Studie durchzuführen und bis September abzuschliessen, damit das Geschäft im Herbst vom Stadtrat behandelt werden kann. Unter hohem zeitlichem Druck ist deshalb eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt und der Baugenossenschaften unter Beizug von aussenstehenden Experten seither daran, die Thematik eines Teilerhalts aus verschiedenen Blickwinkeln zu studieren und – zusammen mit den Erkenntnissen aus dem vorhergehenden Leitbildprozess um einen Totalersatz – zu einer Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat zu verdichten.

Neubau Waid

Die Baukommission hat die Entwicklung im Preiswettbewerb um den Investorenteil an der Tièchestrasse richtig vorausgesehen: Bereits nach der ersten Runde lagen die offerierten Kaufpreise und Baurechtszinsangebote massiv über den von der BEP offerierten und als noch verträglich beurteilten Summen. Die ungesunde Preisentwicklung im Immobilienmarkt wird an solchen Premium-Lagen besonders deutlich! Die BEP hat deshalb auf eine Nachbesserung ihres Angebots in der zweiten Runde dankend verzichtet. Zurzeit ist noch eine dritte Runde im Gang, weshalb das Geschäft (zu welchem auch die Bewilligung des Baurechtsvertrags für die BEP gehört) nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, vor den Sommerferien in die entsprechende Kommission des Gemeinderates gegeben werden konnte.



6

Die BEP nutzte die Zeit, um zusammen mit den Architekten und einer unabhängigen Kostenplanerin das Projekt bezüglich der Kosten und möglicher Einsparpotentiale zu überprüfen. Diese Abklärungen sowie die Entwicklung einiger bautechnisch wichtiger Details bilden die Grundlage für den Baukredit, über den an der Generalversammlung 2012 befunden werden soll.

Erneuerung Küche/Bad Urdorf

Der Baubeginn in Urdorf fand Mitte Mai statt. Ein sehr sportlicher Terminplan verlangt seither den Unternehmern und der Bauleitung einiges ab – trotzdem konnten die Termine ohne Qualitätseinbussen gehalten werden. Bereits läuft die zweite Halbzeit. Die Ergebnisse der Erneuerung sind sehr erfreulich. Wir werden sie nach Abschluss der Arbeiten hier vorstellen.

Neubau Dietikon

Der Zusammenarbeitsvertrag zwischen der BEP und der ökologisch-ethischen Sammelstiftung „Nest“ zur Überbauung des Grundstücks in Dietikon befindet sich in der redaktionellen Schlussphase. Für die BEP hat das Projekt keine besondere Eile: Das Grundstück konnte dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) vermietet werden, so dass der Genossenschaft hierfür keine Kosten anfallen. Gleichwohl wurden im Hinblick auf die bevorstehende Startsituation bereits Vorarbeiten für die ersten Phasen der Projektentwicklung geleistet.

Das Grundstück, welches die BEP vom EKZ erwerben konnte, ist (der lagemässig beste!) Teil des grossen Entwicklungsgebiets „Limmatfeld“, auf dem ein neuer Stadtteil von Dietikon

entsteht. Seit 2001 wurde für das insgesamt 86'000 m² grosse Gebiet ein privater Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist für die verschiedenen Eigentümer seit der 2005 erfolgten Gemeindeabstimmung rechtsverbindlich. Im Falle der BEP umfasst das Grundstück eineinhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder. Die andere Hälfte des zweiten Baufelds gehört der Halter Bau AG, die für den Grossteil der baulichen Entwicklung im Limmatfeld verantwortlich zeichnet.

Da die Bebauung eines halben Baufelds einen zusätzlichen Teilgestaltungsplan erforderlich machen würde, ist die BEP auf die Halter AG zugegangen, um deren Absichten betreffend ihre Hälfte in Erfahrung zu bringen. In der Diskussion zeigte sich, dass die Halter AG sich vorstellen könnte, ihr Grundstück an die BEP zu veräussern. Bereits haben erste Verhandlungen über Konditionen und Modalitäten eines Verkaufs stattgefunden. Falls man sich auf akzeptable Bedingungen einigen kann, würde die BEP die Chance wahrnehmen, ihre Liegenschaft so zu arrondieren.

Erneuerung Wasserwerk 1+2 und Letten 4

Gemäss strategischer Langfristplanung sollen die Kolonien Wasserwerk 1 und Letten 4 im Zeitraum ab 2015 erneuert werden. Da beide Kolonien im Inventar der städtischen Denkmalpflege figurieren, hatte sich das Resort Bau aufgrund einschlägiger Erfahrungen entschlossen, frühzeitig eine strategische Planungsphase über beide Kolonien auszulösen und anschliessend Schritt für Schritt unter Beizug der entsprechenden Behörden vorzugehen. Die Kolonie Wasserwerk 2, an sich baugleich mit Wasserwerk 1, weist einen neueren Ausbaustandard auf, weshalb sie erst



etwa ab 2025 für eine Erneuerung vorgesehen ist. Nichtsdestotrotz soll sie in die strategischen Überlegungen einbezogen werden.

Die BEP beauftragte den Architekten Rolf Schaffner, eine Analyse des Bestandes, seiner Stärken und Defizite vorzunehmen, aufgrund derer eine Auslegeordnung möglicher struktureller Massnahmen zu erstellen und daraus wiederum sinnvolle bzw. machbare Erneuerungsvarianten abzuleiten. Diese spannende, aber auch schwierige Aufgabe löste er wie gewohnt mit klugen Überlegungen, viel Erfahrung und Verständnis für die bestehende Substanz, aber auch mit Blick auf die Bedürfnisse und Ziele der Genossenschaft. Nachdem der Vorstand die Ergebnisse der Untersuchung zustimmend zur Kenntnis genommen hatte, konnte bereits eine erste Besprechung mit Vertretern der städtischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Die Denkmalpflege wird nun ihrerseits eine vertiefte Beurteilung der inventarisierten Kolonien vornehmen. Anschliessend soll die Thematik in der Denkmalpflegekommission, einem mit externen Experten besetzten Beratungsgremium des Stadtrates, zur Sprache gebracht werden. Die Empfehlungen dieser Kommission sind zwar nicht bindend, haben aber den Charakter einer Richtungsentscheidung. Im Falle der Wasserwerk-Kolonien und der Kolonie Letten 4 wird eine solche Empfehlung frühestens Anfang 2012 zu erwarten sein.

Aktualisierung der strategischen Langzeitplanung

Die Langzeitplanung ist ein zentrales Instrument für die BEP (siehe Seiten 8–9). Sie ermöglicht dem Vorstand, seine strategischen Ziele in Bezug auf den Liegenschaftenbestand festzulegen sowie den notwendigen Mittelbe-

darf abzuschätzen. Der Geschäftsstelle dient sie als Basis für die Ressourcenplanung im Bereich Bau und Vermietung sowie für die Finanzplanung. Wichtig ist auch ihre Funktion als Kommunikationsmittel, mit dem die Genossenschafterinnen und Genossenschafter weit im Voraus auf mögliche Veränderungen in ihrer Wohnsituation aufmerksam gemacht werden können.

Die strategische Langzeitplanung ist nicht in Stein gemeisselt, sondern ein Instrument, das periodisch überprüft und angepasst werden muss, und zwar sowohl in Bezug auf die Termine wie auch hinsichtlich der vorgesehenen Eingriffstiefe. Gründe hierfür gibt es viele: Verzögerungen in laufenden Verfahren, neue Erkenntnisse bezüglich des Zustands von Liegenschaften, Gelegenheiten für Neubauten, veränderte Ziele oder Randbedingungen.

Nachdem die strategische Langzeitplanung zuletzt vor zwei Jahren eine Überarbeitung erfahren hatte, wurde es aufgrund der neueren Entwicklungen wieder Zeit für eine Aktualisierung. Auf Antrag des Fachvorstands Bau hat der Vorstand die Anpassung gutgeheissen. Die Form der Darstellung wurde dabei weitgehend belassen. Für eine bessere Lesbarkeit wurden die Signaturen angepasst; sie sind jetzt nach Eingriffstiefe der (geplanten) Massnahmen abgestuft:

- Instandhaltung: In der Regel einfache Erneuerung von Küche/Bad, meist als begrenzte Massnahme zur Verlängerung des Sanierungszyklus um 15–20 Jahre, keine Behebung von strukturellen Mängeln. Die Instandhaltung kann im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Beispiel: Kolonie Industrie 3
- Erneuerung: Massnahme zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit für die

Langzeitplanung BEP											
Kolonie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Letten 1-3		S	P	K							
Urdorf				P							
Industrie 3				S	P						
Industrie 2			S	P	K						
Waid			S		P		K				
Dietikon						S	P	K			
Wasserwerk 1					S		P		K		
Oberglatt									P		
Letten 4						S		P		K	
Seebahn									P		K
Wallisellen											P
Letten 9							S			P	
Letten 6							S			P	
Bändli											
Stüssi											
Wasserwerk 2					S						
Letten 7							S				
Letten 5							S				
Letten 8 Flach											
Letten 8 Hoch											
Industrie 4											
Oerlikon											
Effretikon											
Industrie 1											
Legende	 Instandstellung  Erneuerung  Erneuerung mit s  (Teil-)Ersatz  Neubau										

nächsten 40 Jahre. Neben dem Ersatz von Küche, Bad, Fenstern und Oberflächen meist auch Behebung der Trittschallproblematik, jedoch ohne weitere strukturelle Eingriffe. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten und wegen der Notwendigkeit eines neuen Bodenaufbaus ist ein Verbleib der BewohnerInnen in den Wohnungen nicht möglich. Beispiel: Kolonie Letten 3

- Erneuerung mit struktureller Veränderung: Wie oben, jedoch zusätzlich mit Wohnungszusammenlegungen (Veränderung Wohnungsmix), mit Lifteinbauten, evtl. mit Anbauten. Beispiel: Kolonie Industrie 2
- (Teil-)Ersatz: Rückbau einer Siedlung oder Teilen davon und Erstellung eines Neu-

baus. Diese Massnahme kommt vor allem in Betracht bei besonders schlechter Substanz, bei grossen Ausnutzungsreserven oder bei gravierenden strukturellen Problemen, die einen Erhalt unwirtschaftlich machen. Beispiel: Kolonie Seebahn

- Neubau: Erstellung einer neuen Kolonie. Beispiel: Kolonie Waid

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen in der Langzeitplanung sind folgende:

- Die Kolonien Dietikon (Rüchlig-Areal) und Effretikon wurden neu in die Planung aufgenommen.

struktureller Veränderung

struktureller Veränderung

- eine strategische Gesamtbetrachtung durchgeführt werden. Dadurch verschiebt sich der Baetermin für die Alterswohnungen (Letten 9) um etwa 3 Jahre nach hinten
- Die Erneuerung von einzelnen Kolonien wurde geringfügig (ca. 1 Jahr) nach hinten verschoben. Ein Vorziehen baulicher Massnahmen ist dagegen bei keiner Kolonie vorgesehen.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau



Sozialkommission

10

Wohnbedürfnisse im Alter

Das Wohlfühlen in der Wohnumgebung ist eines der Grundbedürfnisse des Menschen. Aus verschiedenen Umfragen bei Menschen in der zweiten Lebenshälfte wird immer wieder klar ersichtlich, dass sie so lange wie möglich selbstbestimmt und unabhängig leben möchten, am liebsten natürlich am Ort ihrer eigenen Wahl.

Die demographische Entwicklung bringt es mit sich, dass knapp 40% der Haushalte älterer Menschen heute von Einzelpersonen bewohnt werden. Wir müssen also unser Augenmerk auf das Wohnumfeld dieser Einzelpersonen richten. In Paarhaushalten kann aufeinander geschaut werden. Diese Unterstützung fehlt bei Einzelpersonen. Mit helfenden Strukturen aus der Nachbarschaft kann das Gefühl der Sicherheit im eigenen Wohnumfeld gestärkt werden.

Zentral ist auch eine hindernisfreie Wohnung und ein gutes, ambulantes Dienstleistungsangebot. Dies gewährleistet, dass ältere Menschen länger in ihrer Wohnung bleiben können.

Menschen, auch ältere, möchten sich gerne treffen. Die eigene Wohnung ist dazu nicht immer passend. Begegnungsräume sind deshalb von grosser Bedeutung. Es braucht mehrfach nutzbare Räume in unmittelbarer Nähe, die z.B. für gemeinsames Essen, zu Jass-Nachmittagen, als Nähstube, Werkstatt und Bibliothek genutzt werden können.

Die Sozialkommission befasst sich auch mit diesem Thema und sammelt Ideen, wie unsere Genossenschaft dazu beitragen könnte, das Leben unserer älteren Genossenschaf-

terinnen und Genossenschafter bedürfnisgerechter zu gestalten.

Deshalb werden wir in einzelnen Häusern persönliche Interviews führen.

Sind Sie interessiert und möchten Sie an unserer Umfrage teilnehmen, so melden Sie sich bei:

Franziska Piderman Beerle, Imfeldstr. 70, 8037 Zürich, Tel. 044 364 19 32, E-Mail-Adresse: franziska.piderman@flashcable.ch

oder

Silvia Egli, Imfeldstr. 60, 8037 Zürich, Tel. 044 368 66 19, E-Mail-Adresse: silvia.egli@bep-zuerich.ch

Franziska Piderman Beerle
Fachvorstand Soziales



Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Organisation Geschäftsstelle

In den letzten Jahren haben sich die Aufgaben im operativen Bereich, welche durch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle wahrgenommen werden, stark verändert. Nebst der Bewirtschaftung der Liegenschaften und den Finanzen sind neue Stellen im Bereich Bauherrenvertretung und Soziales geschaffen worden. Deshalb ist eine Strukturanpassung notwendig geworden. So wie der Vorstand ist auch die Geschäftsstelle neu nach Fachbereichen gegliedert. Jeder dieser sechs Bereiche wird durch eine verantwortliche Person geleitet. Auf dem Organigramm auf Seite 12 ist die neue Struktur ersichtlich.

Lernende

Mit der Schaffung von Ausbildungsplätzen leisten wir einen wichtigen Beitrag, jungen Menschen eine Berufslehre zu ermöglichen. Seit 2006 bilden wir im Bereich Technische Bewirtschaftung Fachmänner Betriebsunterhalt aus, bereits haben drei Lernende bei uns diese Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen. Im Jahr 2007 startete der erste Maler mit seiner Lehre. Aufgrund der positiven Erfahrungen haben wir uns entschlossen, im Bereich der Administrativen Bewirtschaftung einen weiteren Ausbildungsplatz zu schaffen. Nach den Sommerferien beginnt die erste Lernende mit dem zweiten Lehrjahr als Büroassistentin. In der nächsten Ausgabe werden wir Ihnen die Lernenden vorstellen.

Administrative Bewirtschaftung

Interner Wohnungswechsel

Bis anhin hatten die Anmeldungen für einen internen Wohnungswechsel eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren. Sie mussten jeweils vor Ablauf verlängert werden. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass diese Frist zu kurz ist. Aus diesem Grund beträgt die Gültigkeitsdauer ab sofort 5 Jahre. Diese Regelung gilt auch für die bestehenden Wohnungsbewerbungen. Für BewerberInnen, welche nicht bei der BEP wohnen, wird die Frist von einem halben Jahr auf ein ganzes erweitert.

Meldepflicht

Gerne weisen wir an dieser Stelle wieder einmal auf die Meldepflicht hin. Bei Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners / der Partnerin müssen Sie uns informieren. Diese Pflicht besteht auch bei einer Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen bei Geburt, Auszug der Kinder etc.

Technische Bewirtschaftung

Fachmann Betriebsunterhalt

In Zusammenarbeit mit der Stiftung Berufslehreverbund Zürich absolvierte Igor Jankovic sein zweites Lehrjahr als Fachmann Betriebsunterhalt bei der BEP. Damit er seine Berufskennntnisse erweitern kann, wird er im letzten Lehrjahr in einem Spital tätig sein. Wir wünschen ihm auf seinem beruflichen wie auch privaten Weg viel Erfolg. Seinen Nachfolger werden wir in der Dezember-Ausgabe vorstellen.



Neues Fahrzeug für den Malerbetrieb

Für den Teamleiter des Malerbetriebs haben wir ein neues Fahrzeug angeschafft. Dies ist an und für sich nichts Spezielles, um in den BEP-Nachrichten erwähnt zu werden. Das Besondere am Fiat Cubo NP jedoch ist, dass als Primärenergiequelle Erdgas benutzt wird. Dadurch werden die CO₂-Emissionen deutlich reduziert, damit leistet die BEP einen weiteren Beitrag für die Umwelt. Die Erdgas Zürich AG, welche ein Förderprogramm für Erdgas-Fahrzeuge betreibt, hat uns einen Unterstützungsbeitrag überwiesen.

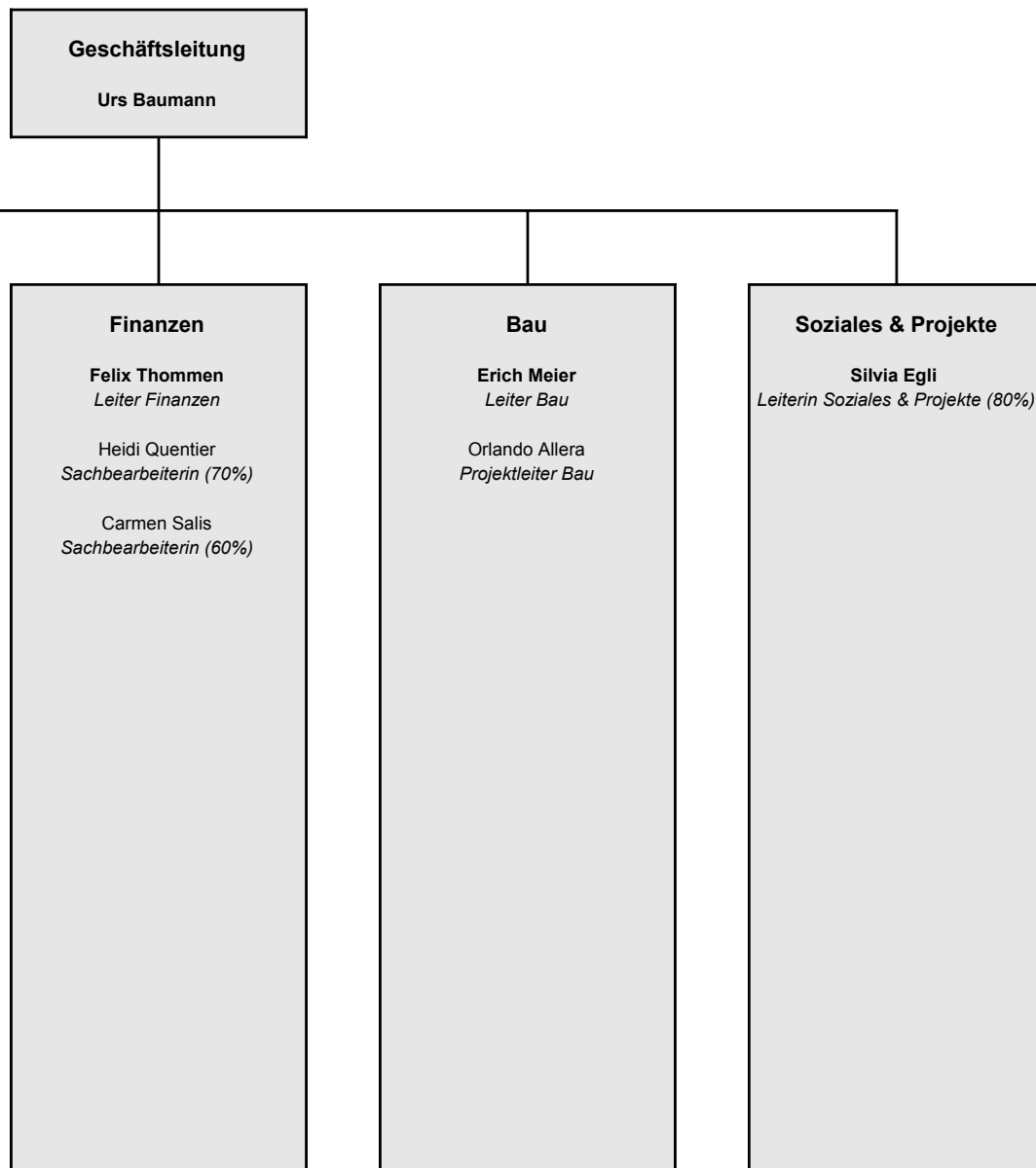
Urs Baumann
Geschäftsleiter



Das mit Erdgas betriebene neue Fahrzeug des Malerbetriebs.

Organigramm Geschäftsstelle





GartenwartIn gesucht

Rund zwanzig nebenamtliche Mitarbeitende pflegen in ihrer Freizeit die Umgebung unserer Kolonien und sind so verantwortlich für den ersten Eindruck jeder Liegenschaft. Für zukünftige Vakanzen suchen wir interessierte

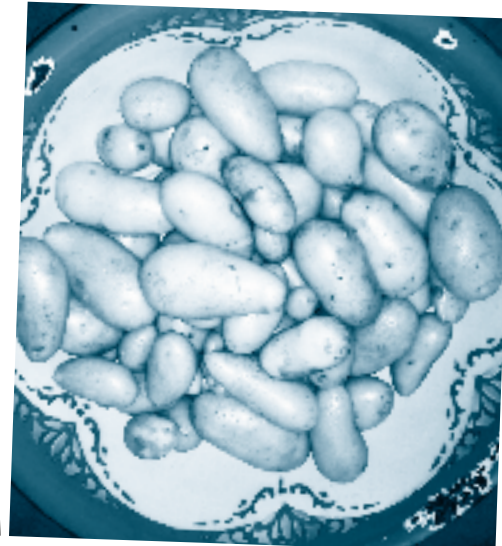
BewohnerInnen, welche Freude an der Gartenpflege haben und bereits über eine gewisse Erfahrung verfügen. Gerne informiert Sie Mario Rigamonti, Leiter Technische Bewirtschaftung, persönlich über diese Tätigkeit. Tel. 079 609 48 92, Mail: mario.rigamonti@bep-zuerich.ch



Wachstum im Dreieckbeet:
Schnittmangold, Kürbis, Gladiolen



Garten in voller Pracht



Kartoffelausbeute



Dreieckbeet nach Hagel



Hagelschaden



Zweite Pflanzphase



Zweite Pflanzphase



Zweite Pflanzphase



Es gedeiht.

Erlebnisinsel im Industrie 1

Sozialkommission ermöglicht Urban Gardening im Kreis 5 (Fortsetzung)

Am 13. Juli, früh am Morgen, fegte ein heftiges Unwetter durch Zürich. Die Strassen waren übersät mit Ästen, Blüten und Blättern, die der Sturm zu Boden fegte. In der Siedlung Industrie 1 blieben die Gartenbeete auch nicht verschont. Gurken und Kürbisblätter wurden zerhackt. Sie litten sehr unter dem Hagelwetter und es ist unklar, ob sie je wieder ein gesundes Blattwerk produzieren. Ausgerechnet jetzt, wo Judith Jan-

ser die Kürbispflanzen wohl erzogen hat, ihnen immer und immer wieder den Weg wies und die Ranken vorsichtig auf den Kiesboden legte.

Verschiedene Blumen wie Dahlien und Kosmeen reagierten sehr empfindlich. Die noch kleinen selbstangezogenen Setzlinge wie Lauch, Randen und Rüebli haben das Gewitter überstanden.

Im Frühling 2011 startete das temporäre Garten-Projekt im Industrie 1. Heute berichten



Kartoffelernte



Kartoffelernte



Kartoffelernte



Gemeinschaftsfest: Die geernteten Kartoffeln werden verspiesen. Fotos: Judith Janser

Judith Janser und Michael Gohlke begeistert über den Erfolg des Projekts. Gerade mal während 3 Stunden werden die Pflanzen mit direkter Sonnenbestrahlung versehen. Trotzdem gedeihen verschiedenartige Gemüsesorten. Nützlinge wie Bienen, Hummeln und Eidechsen besuchen das Gartengebiet regelmässig.

Die Kinder lernen die verschiedenen Kräuter kennen. Sie kosten Borretsch (Gurkenkraut), Basilikum oder sehen nach, ob Rüebl in einer Länge von 5 cm auch schon essbar sind.

Von der Kartoffelernte erzählen beide Gartengruppenmitglieder begeistert. Total wurden 3 kg Kartoffeln geerntet und sogleich gegessen. Selbst Kinder, die Kartoffeln nicht lieben, wollten die selber gepflanzten einmal kosten.

Die Gartengruppe hat viele HelferInnen. Sie sind per Mail gut vernetzt und rufen jeweils zu Arbeitsaktionen auf.

Silvia Egli
Soziales und Projekte

Impressum

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

Gestaltung und Lektorat:
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Bildnachweis

- Seiten 2-11: Fotos der Jubiläums-Wanderausstellung „Wir sind die BEP“ von Vanessa Püntener
- Seiten 14-15: Judith Janser
- Seite 13: Suzanne Hertig

Soziales und Projekte

16



Die Idee BEP-Atelier klingt an!

Mit diesem Flyer machten wir auf das Projekt aufmerksam. 26 interessierte BewohnerInnen meldeten sich. Am 5. Oktober lädt die BEP-Sozialkommission zu einem ersten Treffen ein.

Fragen: silvia.egli@bep-zuerich.ch, 044 368 66 19

BEP-Treff Veranstaltungen im November 2011

Auch dieses Jahr erzählen BewohnerInnen über ihre Reiseerfahrungen. An den **drei Donnerstagabenden im November, 3./10./17.**, finden die Veranstaltungen statt.

- Zwei BewohnerInnen erzählen von ihren unterschiedlichen Erfahrungen in China.
- Schon mehrmals bereiste ein Bewohner Wüstengebiete in Nordafrika.
- Das Thema des dritten Abends ist zur Zeit noch nicht bekannt.

Beachten Sie die Einladung, die im Oktober an der BEP-Infotafel hängt.

Silvia Egli, Soziales und Projekte
044 368 66 19 oder silvia.egli@bep-zuerich.ch

Agenda

Aktivitäten 2011

- **Genossenschaftsausflug Bändli**
Samstag, 3. September 2011
- **Kinder-Nachmittag Wipkingen**
Mittwoch, 14. September 2011
- **SeniorInnen-Nachmittag**
Donnerstag, 22. September 2011
- **BEP-Treff**
Donnerstag, 3./10./17. November 2011
- **Kinder-Nachmittag**
Mittwoch, 23. November 2011

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