

## Zum Jahreswechsel

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschaffer

Die Dezembertage sind jeweils kurz und die Sonne zeigt sich spärlich. In dieser Zeit sehnen sich die Menschen nach Licht und Wärme. In der Weihnachtszeit erinnert uns die Weihnachtsgeschichte daran, wie schwierig es für Maria und Josef war, eine geschützte Unterkunft für die Geburt Jesu zu finden. Ein Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Die Verwirklichung dieses Grundbedürfnisses nimmt darum in der Geschäftstätigkeit der BEP einen zentralen Platz ein. Bis ins Jahr 2025 soll der Wohnungsbestand der BEP auf 2000 Einheiten erhöht werden, damit es für mehr Menschen möglich ist, in einer bezahlbaren und attraktiven Wohnung zu leben. Als Baugenossenschaft haben wir uns verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu erstellen. Bauland oder Liegenschaften zu erwerben ist im heutigen Umfeld für die BEP schwieriger geworden. Viele Mitspieler buhlen jeweils um Bauland oder Liegenschaften. Dank der Mitarbeit im Verband wohnbaugenossenschaften zürich (wbg) gelingt es der BEP trotz allem, Bauland zu erwerben. Das Grundstück auf dem Manegg-Areal in Leimbach, über dessen Erwerb die ausserordentliche Generalversammlung am 11. Dezember entscheidet, wird die BEP einen weiteren Schritt näher an das angepeilte Wachstumsziel bringen.

Die Bauarbeiten der Kolonie Hofächer in Dietikon schreiten voran und die Vorbereitungsarbeiten für die Kolonie Waid sind im

## Inhalt

### Glückwünsche und Vorstandsmittellungen

Seiten 1–3

### Bauliches

Seiten 4–7

### Fotos Hoffest Industrie 3 und Koloniefest Industrie

Seiten 8–9

### Sozialkommission

Seiten 10

### Geschäftsstelle

Seiten 11–13

### Soziales und Kultur

Seiten 14–15

### Agenda

Seite 16



2

Spätsommer erfolgreich angelaufen. Diese beiden Neubauten werden in naher Zukunft fertiggestellt und können dann von den Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden. Damit sich die neuen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in der neuen Umgebung daheim und willkommen fühlen, ist ein gutnachbarschaftliches Verhältnis von zentraler Bedeutung. Das Zusammenleben soll von Respekt, Neugier und Wertschätzung geprägt sein. Dazu braucht es Begegnungen in der Siedlung, sei dies an alltäglichen Orten wie in der Waschküche, im Veloraum, anlässlich eines Hausfestes im Gemeinschaftsraum oder an einem Anlass in einem unserer Kolonielokale, beim gemeinschaftlichen Singen im BEP-Atelier oder bei der Mitarbeit in einer Garten- oder Projektgruppe. Dazu schafft die BEP Gefässe für gemeinschaftliche Anlässe und Projekte. Die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am genossenschaftlichen Leben und ihr Engagement für die Anliegen und Ziele der Genossenschaft sind wichtig und ausdrücklich erwünscht. Sie stärken den Genossenschaftsgedanken.

Das Ja zum Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Septemberabstimmung, das den Weg freimacht für die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum, hat gezeigt, wie stark dieses Thema die Wohnbevölkerung in Zürich beschäftigt. Das klare Resultat bestärkt uns in unserer Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu erstellen.

Um die BEP-Ziele und -Projekte umzusetzen, legen wir Wert auf verlässliche Partner in Finanzierungsfragen. Wir planen mit Umsicht die Finanzierung der Bauprojekte und prüfen diese auf finanzielle Tragbarkeit. Alljährlich unterziehen wir unsere genossenschaftlichen Aktivitäten einer vertieften Risikoanalyse, die die verschiedenen Geschäftsfelder kritisch durchleuchtet. Entwicklungen, die unsere

Zielsetzung gefährden könnten, werden so frühzeitig erkannt. Ein Blick auf die Langzeitplanung der BEP dokumentiert eindrücklich, dass wiederum ein arbeitsintensives Jahr vor uns liegt.

Für die kommenden Weihnachtstage und für die Zeit zwischen den Jahren wünsche ich Ihnen und Ihren Angehörigen ruhige Tage und gutnachbarschaftliche Kontakte in Ihrer Siedlung.

## *Klausurtagung Vorstand*

Der BEP-Vorstand, der von der Generalversammlung vom 20. Juni 2014 in neuer Zusammensetzung bestätigt wurde, hat sich zur jährlichen Klausurtagung getroffen. Sie bot Gelegenheit, sich über die vergangene und zukünftige Arbeit auszutauschen. An der diesjährigen Klausurtagung Ende Oktober hat sich der BEP-Vorstand zusammen mit der Geschäftsstelle vertieft mit dem Leitbild der BEP beschäftigt. Die Auseinandersetzung sollte aufzeigen, inwieweit die im Leitbild dargestellten Inhalte und Werte mit der Zielsetzung und der Stossrichtung der BEP übereinstimmen und ob die Inhalte von den BEP-Gremien gelebt werden. Im Laufe der intensiven Diskussion sind wir zum Schluss gekommen, dass sich die Aussagen im Leitbild grundsätzlich mit der Zielsetzung und Haltung der BEP decken. Trotzdem haben wir uns entschlossen, einige inhaltliche Anpassungen, die die Entwicklung der BEP berücksichtigen, vorzunehmen. Die Konkretisierung und die definitive Ausformulierung des Leitbildes wird eine Arbeitsgruppe an die Hand nehmen, so dass das Leitbild im Laufe des nächsten Jahres präsentiert werden kann.

Nebst dem Leitbild haben wir uns darüber ausgetauscht, wie die Zusammenarbeit im BEP-



Vorstand erfolgreich gestaltet werden kann und welche Erwartungen wir in diese setzen. Wir sind darin bestärkt worden, dass eine engagierte Zusammenarbeit aller BEP-Gremien die Voraussetzung dafür ist, die gestellten Aufgaben und Projekte umzusetzen. In diesem Sinne werden die anstehenden Aufgaben mit Engagement angegangen.

Monika Voser  
Präsidentin BEP

## Projekt Soziales & Kultur

In den letzten Jahren hat der Vorstand in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle die Professionalisierung von Verwaltung und Vorstandsarbeit stetig weiterentwickelt und an die sich wandelnden Bedürfnisse von Genossenschafterinnen und Genossenschafteern angepasst. Die Strategie einer massvollen Erweiterung des Wohnungsbestandes wurde beschlossen und befindet sich in der Realisierungsphase. Beispiele sind der bereits laufende Neubau für Menschen in der zweiten Lebenshälfte in Dietikon sowie der geplante und bewilligte Neubau in der Waid.

Die BEP vermietet aber nicht einfach nur Wohnungen, sondern fördert das Zusammenleben in der Genossenschaft auch mit verschiedenen Anlässen wie Spaghettiplausch, Genossenschaftsfest, Tag der Nachbarn etc. Die Fachstelle Soziales & Kultur, die Koloniekommissionen sowie die Sozialkommission sind an diesen Aktivitäten beteiligt. Damit nun auch in Zukunft mit erweitertem Wohnungsbestand und mit mehr

Bewohnerinnen und Bewohnern eine breite Palette von Angeboten sichergestellt werden kann, hat der Vorstand das Projekt Soziales & Kultur gestartet.

In mehreren ganztägigen Workshops haben Mitglieder von Vorstand, Geschäftsstelle, Koloniekommissionen sowie Sozialkommission die künftige Zusammenarbeit der Gremien beraten und ein zukunftsfähiges Modell der Arbeit im sozialen Bereich entworfen.

Mit der geplanten neuen Organisationsform wird sichergestellt, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern der BEP auch in Zukunft „mehr als Wohnen“ angeboten werden kann.

## Neugestaltung Leitbild BEP

Das Leitbild der BEP aus dem Jahr 2005 wird überarbeitet. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der neuen Strategie Soziales & Kultur sowie mit der Erweiterung des Wohnungsbestandes wird die Neugestaltung des bestehenden Leitbildes nötig. Nach nicht ganz zehn Jahren wirken gewisse Formulierungen nicht mehr in allen Teilen zeitgemäss. Das Leitbild soll interessierten Personen einen Überblick über die Ausrichtung der BEP verschaffen. Darüber hinaus soll es den Gremien der BEP eine Richtschnur in ihrer Arbeit für die Genossenschaft sein.

Das neue Leitbild wird im Lauf des nächsten Jahres ausgearbeitet und danach den Genossenschafterinnen und Genossenschafteern vorgestellt werden.

Hans Galbier  
Vizepräsident BEP

## Bauliches

4

### Gesamterneuerung Letten 1–3

Nach ziemlich genau sieben Jahren und 44 Baukommissions-Sitzungen für die Planung, Projektierung und Realisierung konnte das Projekt Gesamterneuerung Letten 1–3 mit der Genehmigung der Schlussabrechnung durch den Vorstand im September abgeschlossen werden. Der von der Generalversammlung genehmigte und mit der Bauteuerung indexierte Gesamtkredit von 27.803 Millionen Franken konnte mit effektiven Kosten von 26.961 Millionen Franken leicht unterschritten werden. Auch wenn der Weg bisweilen nicht ganz einfach war, konnten die mit dem Vorhaben angestrebten Ziele erreicht werden: Die Kolonie ist nicht nur innen und aussen renoviert, sondern auch strukturell und technisch wieder fit für die nächsten Jahrzehnte. Die beeindruckenden architektonischen Qualitäten der Siedlung kommen dank des sorgfältigen Umgangs mit der Substanz und der Korrektur einzelner früherer „Sünden“ wieder richtig zur Geltung. Trotz der denkmalpflegerischen Auflagen fanden die Planer mit kreativen Ideen Potentiale zur Weiterentwicklung der Kolonie und nutzten sie – das Resultat ist eine deutlich gesteigerte Wohnqualität und ein wesentlich breiter gefächertes Wohnungsangebot. Und nicht zuletzt konnten mit dem neuen Kolonielokal, dem BEP-Atelier und der neuen Umgebungsgestaltung die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Kolonieleben geschaffen werden. Der Aufwand für die Gesamterneuerung Letten 1–3 hat sich gelohnt.

### Gesamterneuerung Letten 4

Seit Eingabe des Baugesuchs im Sommer ruhen die Planungsarbeiten für die Kolonie Letten 4.

### Ersatzneubau Wasserwerk 1 und 2

Bereits seit 2011 befasst sich der Bereich Bau mit der weiteren Entwicklung der Kolonien Wasserwerk 1 und 2. Von allen BEP-Kolonien in Wipkingen weisen diese bei weitem die geringste Ausnutzung auf – etwa nur halb so viel, wie heute mit einer Arealüberbauung realisiert werden könnte. Eine Studie des Architekten Rolf Schaffner deckte weitere Schwächen dieser Kolonien auf: Ein ungünstiger Wohnungsmix (96% der Wohnungen mit drei Zimmern oder weniger) kein barrierefreier Zugang, keine Alters- und Behindertentauglichkeit (Lifteinbau nicht möglich), unzureichende Bausubstanz mit strukturellen Mängeln (interne Schallprobleme), energetische Schwachstellen, fehlende private Aussenräume, keine realistische Möglichkeit für eine Weiterentwicklung der Wohnungsstrukturen, keine Parkierung. Während zunächst nach einer Lösung mit ergänzenden Bauten in den Zwischenräumen entlang der Wasserwerkstrasse gesucht worden war, zeigte die Studie das beeindruckende Potential eines Ersatzneubaus auf: Fast 100 Wohnungen mehr als heute (143), ein breiterer Wohnungsmix, mehr als eine Verdoppelung der Bewohnerschaft. Und dies ohne eine übermässige Konzentration von Baumasse.

Die Baukommission entschied sich, die Fakten in einem Argumentarium zusammenzustellen und dem Amt für Städtebau zu präsentieren.



Im Bewusstsein, dass für einen Ersatzneubau eine (politische) Güterabwägung und ein Entscheid auf höchster Ebene – ähnlich wie bei der Kolonie Seebahn – notwendig ist, rechnet sich die BEP doch gute Chancen aus, wenn es darum geht, denkmalpflegerische Aspekte der quantitativen und qualitativen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegenüberzustellen.

Das Anliegen der BEP wurde von den Behördenvertretern offen aufgenommen. Zunächst ist nun eine amtsinterne Diskussion und Meinungsbildung vorgesehen, bevor mit der BEP weitere Schritte vereinbart werden. Aus Erfahrung mit der Kolonie Seebahn ist mit einem längeren Prozess zu rechnen, allerdings ist ein Ersatzneubau der Kolonien Wasserwerk 1 und 2 auch frühestens in zehn Jahren vorgesehen.

## **Gesamterneuerung Industrie 2**

Seit letztem Sommer werden die Ausschreibungen für die Bauarbeiten vorbereitet und durchgeführt mit dem Ziel, die Vergaben der Hauptarbeiten bis Ende dieses Jahr vornehmen zu können. Der Baubeginn ist für Februar 2015 geplant.

Der von einem Nachbarn eingereichte Rekurs gegen die geplante Pergola-Konstruktion im Hof ist immer noch hängig beim Verwaltungsgericht. Der Ausgang des Rechtsstreites hat auf die Erneuerung der Gebäude und den Baubeginn keinen Einfluss.

## **Neubau Waid**

Mitte August übergab die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich die ehemaligen Personalhäuser in die Obhut des Totalunternehmers HRS. Nachdem die letzten Bewohner ausgezogen waren, wurde unverzüglich mit der Baustelleneinrichtung und mit dem Rückbau von belasteten Materialien in den Häusern begonnen. Mittlerweile schreiten auch die Abbrucharbeiten zügig voran, so dass das Grundstück per Ende Jahr bereit sein sollte für den Neubau.

Parallel zu den Rückbauarbeiten fanden weitere Submissionen statt, und auch die Planungsarbeiten standen nicht still: Nach dem definitiven Verzicht des Waidspitals auf die Übernahme der für Angestellte vorgesehenen Grosswohnungen entschied die Baukommission, diese in kleinere Einheiten umzuwandeln, um einerseits den Wohnungsmix zu verbessern und andererseits das Vermietungsrisiko zu minimieren. Statt 69 Wohnungen entstehen jetzt neu 75 Einheiten.

Mit dem Eintrag ins Grundbuch konnte im Oktober die gegenseitige Regelung von Rechten und Pflichten zwischen der BEP und HRS (in Vertretung der zukünftigen Stockwerkeigentümergeinschaft) abgeschlossen werden. Dazu gehört auch eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche verschiedene Details (z.B. die Zuständigkeit für den Unterhalt des gemeinsamen Kinderspielplatzes, inklusive der Kostentragung) festschreibt.

## **Ersatzneubau Seebahn**

Im September fand eine zweitägige Zwischenbesprechung der Projekte statt, welche von acht Architekturbüros im Rahmen des Studienauftrags der ABZ entwickelt worden waren. An dieser Veranstaltung konnten zwei



Der Rohbau der vier Häuser der Kolonie Hofächer in Dietikon steht. Bereits im Frühling sollen hier Mieterinnen und Mieter einziehen.

6

Vertreter der BEP als Gäste teilnehmen. Nach der Projektvorstellung und einer Jury-internen Diskussion erhielt jedes Büro eine qualifizierte Rückmeldung auf seine Abgabe. Diese soll dem einzelnen Teilnehmer helfen, kritische Punkte, aber auch Potentiale seines Entwurfs zu erkennen, um so sein Wettbewerbsprojekt zielgerichtet weiterentwickeln zu können. Die Abgabe der überarbeiteten Beiträge erfolgt vor Weihnachten, die abschliessende Jurierung wird im Februar 2015 stattfinden.

Die beiden Siegerprojekte von BEP und ABZ werden als Grundlage für einen gemeinsamen Gestaltungsplan dienen, der den baurechtlichen Rahmen für die Ersatzneubauten festlegt. Damit das Gestaltungsplanverfahren, welches verschiedene politische Instanzen einschliesst, möglichst reibungslos ablaufen kann, ist eine akribische Vorbereitung unerlässlich. Die beiden Genossenschaften haben deshalb bereits ein spezialisiertes Planungsbüro mit ersten Vorabklärungen beauftragt. So sollen offene Punkte und rechtliche Unklarheiten frühzeitig erkannt und unter Beizug entsprechender Fachleute geklärt werden.

## Neubau Hofächer, Dietikon

Die Rohbauarbeiten der neuen Kolonie Hofächer wurden im Herbst abgeschlossen, nun läuft der Innenausbau auf Hochtouren. Gewisse Arbeiten weisen allerdings einen Verzug auf, der sich möglicherweise auf den Termin der Erstvermietung auswirken wird. Genauere Abklärungen hierzu sind mit dem Generalunternehmer im Gang.

## Neubau Limmatfeld, Dietikon

Wie geplant konnte das Vorprojekt mit Kostenschätzung im September abgeschlossen werden. In einer Zwischenphase wurden anschliessend auf Bestreben der Baukommission nochmals einige Wohnungsgrundrisse überarbeitet und optimiert. *Schneewittchen* geht jetzt in die nächste Runde; im Rahmen des Bauprojekts wird die Planung weiter detailliert mit dem Ziel, vor den Sommerferien 2015 das Baugesuch einreichen zu können.

Mit dem Abwasserverband Limeco und der Stadt Dietikon konnte zwischenzeitlich die Startsituation für die Umlegung der Abwasserkanäle, welche unser Grundstück tangieren, durchgeführt werden. Gemäss Terminvereinbarung sollte die Verlegung bis Mitte 2016 bewerkstelligt werden können, so dass der geplante Baubeginn im zweiten Halbjahr 2016 ohne Behinderungen möglich ist.

## Projekt GDZ-Areal, Manegg

In der Manegg bei Leimbach liegt die letzte grosse Industriebrache Zürichs. Auf dem östlichen Teil zwischen Allmendstrasse und Autobahn, welcher ehemals den Produktionsstandort der Sihlpapier umfasste, entsteht mit *Green City* ein neues, der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtetes Stadtquartier mit gemischter Nutzung, wozu auch rund 230 Genossenschaftswohnungen zählen. Mit der SZU-Station Manegg verfügt das Gebiet über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung (8 Minuten Fahrzeit bis Zürich Hauptbahnhof), zudem ist auf dem Gelände neben einer Infrastruktur für die Quartierversorgung eine Schule geplant.

**Kreditantrag GDZ-Areal, Manegg**

**Editorial**

Sehr geehrte Genosseschäftlerinnen und Genosseschäftler

In Zeiten grosser Wohnungsnot erstellte die junge BEP zwischen 1915 und 1933 in weniger als 50 Jahren über 700 Wohnungen – eine Leistung, der auch heute noch grösster Respekt gebührt und die den Grundstein zur ausgezeichneten Verfassung der heutigen BEP legte. Seit der Jahrtausendwende erleben die hiesigen Genossenschaften eine regelrechte Renaissance. Nicht mehr die schiere Wohnungsnot, sondern die zunehmende Schwingkeit vieler Bevölkerungskreise, zahlbaren und guten Wohnraum in und um Zürich zu finden, sowie der Mehrwert, den die gemeinnützigen Wohnbaufrüher bieten, machen das Wohnen in einer Genossenschaft so attraktiv, dass die Nachfrage das Wohnungsangebot bei weitem übersteigt.

und Erneuerung der bestehenden Liegenschaften Möglichkeiten für eine Erweiterung des Portfolios zu suchen, damit die BEP in Zukunft noch mehr Menschen ein Zuhause bieten kann.

Angesichts des überhitzten Immobilienmarktes bedarf es erheblicher Anstrengungen, einer rechten Portion Hartnäckigkeit und eines Quälens Glück, um hin und wieder eine Gelegenheit für ein gesundes Wachstum zu finden. Eine solche seltene Gelegenheit hat sich mit dem vorliegenden Objekt GDZ-Areal konkretisiert. Der Vorstand freut sich deshalb, der Generalversammlung hiermit den Kaufentscheid für eine interessante Liegenschaft mit Entwicklungspotential unterbreiten zu können.

An einer Klausur im Jahr 2005 entschied der BEP-Vorstand deshalb, neben der Erhaltung

Monika Voser  
Präsidentin



Die westliche Hälfte der Manegg, zwischen Allmendstrasse und Sihl, ist heute noch weitgehend gewerblich genutzt. Für den mittleren Teil des Gebietes, zwischen Haspel- und Spindelstrasse, hat sich die Steiner AG die Kaufrechte an drei Grundstücken gesichert, um das gesamte Areal baulich zu entwickeln. Für eines dieser Grundstücke (Manegg 2), welches der GDZ AG (ehemalige Genossenschaftsdruckerei Zürich) gehört, waren bereits weitergehende Überlegungen angestellt worden, als der vorgesehene Investor sich überraschend zurückzog.

Die Steiner AG suchte daraufhin einen neuen Interessenten für die Liegenschaft – unter Zeitdruck, da ihr Kaufrecht Ende Januar 2015 auslaufen wird. Initiiert von Wohnbaugenossenschaften (wbG) Zürich kam der Kontakt zwischen der Steiner AG und der BEP zustande, nachdem sich andere interessierte Genossenschaften zurückgezogen hatten. Mit Unterstützung von wbG wurde zwischen den Parteien zunächst ein sogenanntes *Term Sheet* ausgearbeitet – eine gegenseitige Absichtserklärung, in welcher die wichtigsten Punkte für eine zukünftige Zusammenarbeit beschrieben werden. Die Erklärung sieht im Wesentlichen vor, dass die BEP das Grundstück zu einem Preis von rund 27.5 Millionen Franken erwerben

und mit der Steiner AG eine Vereinbarung für die Entwicklung des Areals sowie einen Totalunternehmer-Vertrag für die bauliche Realisierung abschliessen würde. Mit der Übernahme der Liegenschaft gingen auch die bestehenden Mietverträge, die zurzeit jährlich rund 930'000 Franken einbringen, an die BEP über.

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 7'766m<sup>2</sup> stehen das Betriebs- und Verwaltungsgebäude der GDZ AG (Baujahr 1988) sowie verschiedene Hallen. Das bestehende Verwaltungsgebäude könnte umgenutzt und um drei Stockwerke aufgestockt werden. Während das Erdgeschoss weiterhin für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen würde, könnte in den ersten zwei Obergeschossen studentisches Wohnen mit rund 60 Zimmern und in den vier darüberliegenden Etagen eine Nutzung mit rund 30 Wohnungen angeboten werden. Auf der restlichen GDZ-Grundstücksfläche, für die im Rahmen der Arealentwicklung eine Neuparzellierung angedacht ist, besteht ein Potential für einen Neubau mit Gewerbenutzung und weiteren rund 90 Wohneinheiten.

Falls die a.o. GV, welche für den 11. Dezember anberaumt worden ist, dem Geschäft zustimmt, kann der Grundstückskauf bis Ende Januar 2015 vollzogen werden. Gleichzeitig ist auch der Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung zwischen der BEP und der Steiner AG vorgesehen. Die anschliessende Planungsphase mit Studienauftrag und ergänzendem Gestaltungsplan sollte bis 2018 mit der Baubewilligung abgeschlossen werden können. Die Realisierung des Neubaus wäre dann im Zeitraum bis 2020 möglich.

Ralf Escher  
Fachvorstand Bau





## **Hoffest Industrie 3 und Koloniefest Industrie Freitag, 5. September 2014**

An einem Spätsommerabend wie im Bilderbuch feierten BewohnerInnen, Vorstandsmitglieder, Fachleute, die Koloniekommision und Mitarbeitende der Geschäftsstelle den Abschluss der Umgestaltungsarbeiten im Hof der Kolonie Industrie 3. Die Präsidentin Monika Voser freute sich sehr, dass zahlreiche Erwachsene und Kinder anwesend waren und durch ihre Präsenz das Interesse am Gemeinschaftsleben zeigten. Die Koloniekommision sorgte neben einem sehr feinen Salatbuffet für würzige und köstliche Grilladen, welche die Gäste sehr genossen. Die Kinder vergnügten sich mit dem Inhalt der für sie organisierten Spielkiste. Weiter unterstützte Ueli Weber die kräftigen BEP-Stimmen auf seiner Gitarre. Mani-Matter-Lieder und andere bekannte Songs füllten den Hofraum und sorgten für eine wohlige und ausgelassene Stimmung. Rundum ein gelungenes Fest.

Silvia Egli  
Leiterin Soziales und Kultur

9



# Sozialkommission

10

## Sicher wohnen

Diese BEP-Nachrichten erreichen erstmals auch die neuen GenossenschafterInnen, die im Frühling 2015 ihre Wohnungen in der Kolonie Hofächer, Dietikon beziehen. Mit dem Umzug in eine neue Wohnung ist ihre Einrichtung ein Thema. Dazu lohnen sich einige grundsätzliche Überlegungen – auch wenn Sie sich in Ihrer angestammten Wohnung sicher bewegen wollen.

Die altersgerechte Bauweise des Hofächers bietet gute Voraussetzungen, gesundheitliche Einschränkungen (betreffend Sehleistung, Beweglichkeit, Reaktionsfähigkeit usw.) ganz oder teilweise zu kompensieren und möglichst grosse Selbständigkeit und Sicherheit auch im fortgeschrittenen Alter zu ermöglichen. Auch wenn keine „architektonischen Barrieren“ wie Stufen und Schwellen sowie knappe Bewegungsflächen vorhanden sind, können wir uns selber Fallen stellen. Die neuste Statistik der Beratungsstelle für Unfallverhütung belegt das eindrücklich:

- Im Jahr 2011 starben 3-mal mehr Menschen an den Folgen eines Sturzes als bei Unfällen im Strassenverkehr und Sport.
- Die Häufigkeit von tödlichen Stürzen stieg dabei mit dem Alter steil an (bei den 61- bis 70-Jährigen 9-mal mehr als bei jüngeren Personen, bei den 81- bis 90-Jährigen bereits 230-mal mehr).
- Rund die Hälfte aller Stürze ereignete sich im häuslichen Umfeld – mehr als zwei Drittel davon durch Stolpern oder Rutschen.

Eine umsichtige Ausstattung der Wohnung beugt diesen Gefahren vor. So erhalten bzw. verschaffen Sie sich mit einer eher *spärlichen* Möblierung viel Bewegungsfreiheit, guten Zugang zu Schaltern, Fensteröffnungen und Steckdosen und erst noch einen pflegeleichten

Unterhalt. Lose Teppiche und freiliegende Kabel hingegen erweisen sich als exzellente Stolperfallen, besonders wenn nicht für gute Beleuchtung gesorgt ist. Nicht zu niedrige Sitzgelegenheiten und Betten erleichtern das Aufstehen. Stabile, standfeste Möbelstücke erlauben, sich abzustützen. Häufig gebrauchte Gegenstände sollten ohne Steighilfe erreichbar sein. Und wenn eine solche zum Einsatz kommt, dann eine stabile Haushaltleiter mit breiten Tritten. Neuere Gebäude verfügen zunehmend über rutschfeste Böden. Dennoch empfiehlt es sich, verschüttete Flüssigkeiten sofort aufzuwischen. Zudem mindern geeignete, das heisst gut sitzende Hausschuhe mit rutschfester Sohle die Sturzgefahr.

Ich wünsche Ihnen einen guten Rutsch in ein stolperfreies neues Jahr.

Lisbeth Weibel  
Sozialkommission

# Geschäftsstelle

## Geschäftsleitung

### Jubiläen

Im Herbst konnten zwei Mitarbeiter das 5-jährige Dienstjubiläum feiern. Orlando Allera nahm am 1. September 2009 die Arbeit als Projektleiter Bau auf. In dieser Zeit zeichnete er verantwortlich unter anderem für die Baubegleitung der Projekte Letten 2 und Letten 3. Zur Zeit leitet er die Ausführung der neuen Kolonien Hofächer und Waid.



Zoran Velickovic stiess am 1. November 2009 zur BEP. Als Technischer Hauswart betreut er einige der Kolonien in Wipkingen und ist daneben verantwortlich für die Lehrlingsausbildung sowie die Bewirtschaftung des Ersatzteillagers.

Den beiden Mitarbeitenden danken wir für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

## Erweiterung Geschäftsstelle

11

Mit der Anstellung eines Buchhalters wurde 1940 in einer Wohnung an der Lettenstrasse 22 die erste Geschäftsstelle eingerichtet. Nach der Fertigstellung des Genossenschaftshauses an der Imfeldstrasse 60 wurden 1948 die Büroräume sowie die Werkstätten hier zusammengefasst. Heute beherbergt das Gebäude 17 Arbeitsplätze, ein Sitzungszimmer, Werkstätten und Lager für die Technische Bewirtschaftung. Die Kapazitätsgrenze ist seit geraumer Zeit erreicht. Aufgrund der neuen Kolonien müssen in naher Zukunft weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Als Glücksfall erwies sich die Kündigung des Geschäftslokales an der Imfeldstrasse 89 (siehe Bild unten), die Lokalität liegt einen Steinwurf vom Genossenschaftshaus entfernt. Nach einer ersten Analyse war klar, dass wir einen Teil der Arbeitsplätze dort einrichten können. Noch vor Jahresende werden die Vorbereitungsarbeiten beginnen, so dass im kommenden Frühling die Fachbereiche Bau sowie Soziales & Kultur ihre Räumlichkeiten dort beziehen können.



## Finanzen

### Martin Schönenberger stellt sich vor



Ein neues Kapitel! Seit dem 1. Oktober arbeite ich auf der BEP-Geschäftsstelle, wo ich die Nachfolge von Felix Thommen, dem langjährigen Fachbereichsleiter Finanzen antreten werde, wenn er im nächsten Frühling pensioniert wird. Bis dahin wird er mir das dafür nötige Wissen über die BEP vermitteln. Ich freue mich sehr auf die neue berufliche Herausforderung im interessanten und abwechslungsreichen Umfeld des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

In den vergangenen Jahren war ich bei grösseren und kleineren Arbeitgebern in ähnlicher Funktion angestellt und habe dabei verschiedene Branchen und Geschäftsmodelle kennengelernt. Dabei konnte ich wertvolle Berufserfahrungen und –kenntnisse im Bereich Finanzen & Administration erlangen, was mir in meinem neuen, breit gefächerten Aufgabengebiet zugutekommen wird.

Ursprünglich habe ich eine technische Berufsausbildung als Elektroniker absolviert und mich danach laufend berufsbegleitend weitergebildet. Durch diesen Umstand wechselte ich bald nach der Lehre in den kaufmännischen Bereich, wo ich mich jeweils um Buchhaltung, Finanzen, Administration und Personalwesen gekümmert habe. Durch die Weiterbildung erlangte ich die eidgenössischen Fachausweise einerseits als Technischer Kaufmann und später auch als Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen. In diesen beiden Prüfungsorganisationen bin ich seit einigen Jahren auch nebenamtlich als Prüfungsexperte engagiert.

Ich bin im Zürcher Oberland aufgewachsen und wohne heute mit meiner Frau in Stäfa. Unsere Freizeit verbringen wir im Sommer mehrheitlich draussen, sportlich oder gemütlich unterwegs zu Fuss oder auch mal mit dem Velo, oder wir geniessen in unserem Garten das schöne Wetter. Im Winter trifft man uns auf der einen oder anderen Skipiste und in der Sporthalle beim Volleyball. Gerne schauen wir auch spannende Filme im Kino, besuchen ein feines Restaurant oder verbringen gemütliche Abende mit Freunden, Nachbarn oder der Familie.

Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit den neuen ArbeitskollegInnen, die mich sehr freundlich in der BEP empfangen haben.

Martin Schönenberger  
Leiter Finanzen  
ab 1. April 2015



## Administrative Bewirtschaftung

### Vermietung Kolonie Hofächer

Bereits im Frühling dieses Jahres erfolgte der Spatenstich im Hofächer, Dietikon. 60 Wohnungen entstehen in grüner Umgebung, nicht direkt im Zentrum von Dietikon und trotzdem zentral gelegen. Grosszügige 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit modernem Ausbau, hindernisfrei und altersgerecht, ermöglichen verschiedenen Altersgruppen, ein eigenständiges Leben zu führen. Eine regelmässig anwesende Wohnassistentin unterstützt und fördert ein gutes Zusammenleben. Neben verschiedenen zumietbaren Ateliers und einer Gästewohnung ergänzen die Genossenschaftsräume das Angebot.

Ein Drittel der Wohnungen ist bereits vermietet und ab März nächsten Jahres kehrt Leben ein im Hofächer, denn dann werden die ersten Wohnungen bezogen. Mit der Überbauung Hofächer erweitert die Baugenossenschaft BEP ihr Angebot mit einer zukunftsorientierten Wohnform, die immer mehr an Attraktivität gewinnt. Wir freuen uns auf die neue Herausforderung!

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Esther Lendenmann, Telefon 044 368 66 25 (Mo bis Do), gerne zur Verfügung. Weitere Infos über den Hofächer erhalten Sie auf unserer Homepage [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch).

## Technische Bewirtschaftung

### Waschen und Trocknen

Vor einem Jahr berichteten wir an dieser Stelle über den Entscheid, dass in allen Kolonien verbrauchsabhängig gewaschen und getrocknet werden kann, und über das Konzept der Ladestationen. In der Zwischenzeit installierten wir im Industrie-Quartier (Heinrichstrasse 142) und in Wipkingen (Imfeldstrasse 60, siehe Bild unten) zwei solcher Ladestationen, an welchen die Bewohnenden ihre Waschkarten selber aufladen können. Wir organisierten jeweils am Abend eine Einführung, welche von interessierten Personen rege genutzt wurde. Das neue System funktioniert reibungslos und ist von den Benutzenden gut aufgenommen worden.

Urs Baumann  
Geschäftsleiter

Bild der Ladestation am Genossenschafts-  
haus an der Imfeldstrasse 60.



# Soziales und Kultur

## BEP-Atelier

Rousseaustr. 28, 8037 Zürich  
Tel. 079 609 48 88 (bedient:  
Di, Do, Fr 11.30–12.00 Uhr)  
bep-atelier@bep-zuerich.ch



14

## BEP-Atelier Agenda Januar bis April 2015



Die neue Agenda liegt diesen BEP-Nachrichten bei.

### Hier die neuen Angebote:

- Eine **Spiel- und Spassgruppe für Kleinkinder** im Alter von 0–4 Jahren hält sich im Atelier auf. Die Kinder und Begleitpersonen treffen sich mit Nadja Doan jeweils am Dienstag von 9–11 Uhr.
- Alois Haslimann lädt Kinder zwischen 5 und 10 Jahren am Mittwochnachmittag zum **Werken und Malen mit Holz** ein.

- Ein **Kofferflohmarkt** wird am Samstag 17.1. zum ersten Mal durchgeführt. In einem Koffer mitgebrachte Gegenstände werden verkauft, getauscht oder verschenkt.
- Im Frühling werden die Schränke geräumt: Zeit für einen **Kleidertausch im BEP-Atelier**. Gut erhaltene Kleider und Accessoires finden neue Besitzer und Besitzerinnen. Auch Kinderkleider werden angeboten.

### Bewährte und beliebte Angebote:

Einmal im Monat finden wieder die beliebten Reisegesichten-Abende statt. GenossenschaftlerInnen erzählen über ihre persönlichen Ferienerlebnisse, stellen ihr Heimatland vor oder erzählen aus dem Berufsalltag.

- 21.1., Ruth Baumann erzählt nach mehreren Aufenthalten in **China** über ihre persönlichen Eindrücke.
- 24.2., Peter Krähenbühl reiste im November nach Peru. Wir sind gespannt auf seinen Reisebericht über **Machu Picchu**.
- 25.3., Hans Galbier bringt uns Geschichten aus seinem Berufsalltag als **Lokomotivführer** näher.
- 14.4., Abdelaziz Azani nimmt uns mit in sein Heimatland **Marokko**. Er erzählt über bekannte Städte und die marokkanische Kultur.
- Die Gartenprojekt-Gruppe Letten-Wasserwerk lädt zum **Gartentag** am 11. April 2015 ein.

Am Sonntag, 1. Februar 2015 feiern wir den **3. Geburtstag des BEP-Ateliers** von 11–14 Uhr mit einem Sonntags-Brunch und mit Musik. Alle sind herzlich eingeladen!



Einer der Geburtstage im BEP-Atelier

- **Deutsch für Leute mit anderer Muttersprache** findet nach wie vor am Donnerstagsabend statt.
- Das **Werk- und Malatelier für Erwachsene** ist jeweils am Donnerstag im Untergeschoss in Betrieb.
- Einmal im Monat, an einem Freitagmorgen, wird eine Stunde lang **spanische Konversation** geübt.
- Die **Gameme-Spielnachmittage** für 6–12-jährige Kinder finden wöchentlich am Mittwoch- und Freitagnachmittag statt.
- Die **philosophische Lesegruppe** befasst sich am Mittwochabend mit dem Thema „Probleme der Geschichte“.
- Die Angebote **Kafi Änglisch** und **Kafi Franz** erfreuen Sprachbegeisterte im März und April am Dienstagnachmittag.
- **Kleine Kinder malen** mit deren Begleitpersonen an Dienstagvormittagen im Untergeschoss.
- Der **Fiirabig-Chor** singt jeweils am Montagabend. Er ist offen für alle Singfreudigen.
- Einmal im Monat werden alte und neue **Gesellschaftsspiele für Erwachsene** gespielt.
- Ende März findet ein Austausch bei Kafi oder Tee zum Thema **betagte Eltern und wir erwachsenen Kinder** statt.
- Der **Jass-Treff** ist ebenfalls beliebt bei Jung und Alt und findet jeweils anfangs Monat statt.

Silvia Egli  
Leiterin Soziales und Kultur

### Spontane Anlässe

Regelmässig finden im BEP-Atelier auch spontane Anlässe statt. Die Einladungen werden an den Info-Tafeln in den Treppenhäusern in Wipkingen angeschlagen. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

Als *spontan* bezeichnen wir Anlässe, die es wegen des frühen Redaktionsschlusses nicht mehr schaffen, in die gedruckte Agenda aufgenommen zu werden.

### Agendatreff / Betriebsgruppentreff

Am Dienstag, 3. März, um 19 Uhr sind alle Interessierten herzlich eingeladen, an der Sitzung teilzunehmen. An diesem Abend wird über vergangene Angebote diskutiert, werden neue Ideen vorgestellt und Daten für die Agenda Mai–August reserviert. Die Koordinatorin Vera Zai freut sich über alle, die kommen.

## Bildnachweis

- Dunja de Montmollin, S. 2
- Ralf Escher, S. 5–6
- Franco Bottini ©2014, S. 8–9, 15
- Suzanne Hertig, S. 11–13

## 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](http://www.bep-zuerich.ch)  
E-Mail [info@bep-zuerich.ch](mailto:info@bep-zuerich.ch)  
Erscheint 3x jährlich im April, August und Dezember

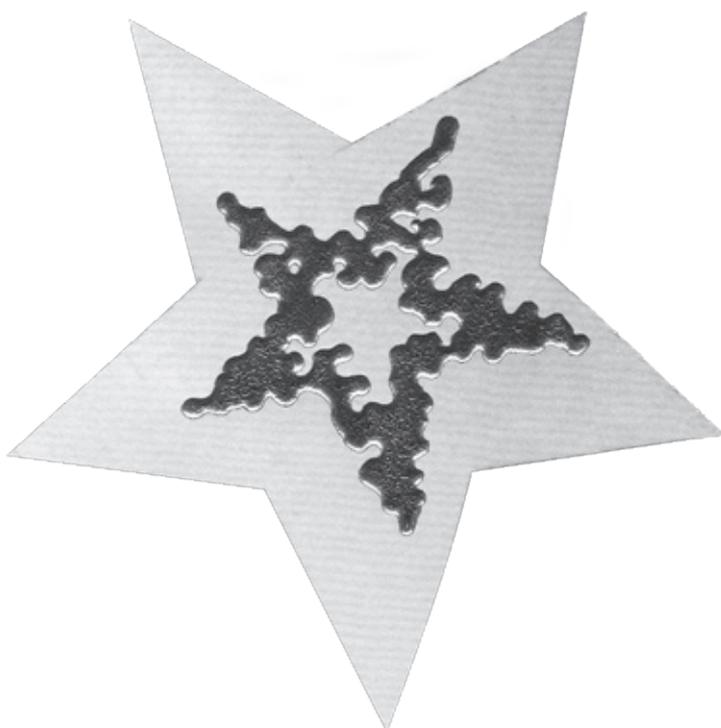
Gestaltung und Lektorat:  
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

16

## Öffnungszeiten Geschäftsstelle

Über die Festtage – von **Montag, 22. Dezember 2014 bis und mit Freitag, 2. Januar 2015** – bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Wie immer erreichen Sie uns bei technischen Notfällen über die Telefonnummer 044 368 66 22. Im neuen Jahr sind wir am Montag, 5. Januar 2015 wieder für Sie da.



## Agenda 2015

### Offizielles

- **Kolonieversammlungen**
  - Di 26.05.15 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
  - Do 28.05.15 Letten-Wasserwerk
  - Di 02.06.15 Bändli, Urdorf
  - Do 04.06.15 Industrie, Seebahn
- **Generalversammlung**
  - Freitag, 12. Juni 2015
  - Kirchgemeindehaus Wipkingen

### Vorschau Geselliges

- **SeniorInnennachmittag**
  - Donnerstag, 24. September 2015
- **Kindernachmittag (Zirkus)**
  - Mittwoch, 25. November 2015

Weitere Anlässe folgen nach Bekanntgabe.

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

## BEP-Atelier

### Rousseustrasse 28

- **Agenda Januar–April 2015**
  - Das Programm des BEP-Ateliers für die Monate Januar bis April wird zusammen mit diesen BEP-Nachrichten verteilt und ist auch im Internet unter [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch) abrufbar.