

BEP 2012



Illustrationen

- Seiten 5–25: Instandstellung der Kolonie Industrie 3
Fotos ©2012 Adèle Bonanno.
- Seiten 27–36: Ausstellung von Adèle Bonanno
Fotos ©2012 Tom Kawara.

Titelbild

- Projekt Hofgestaltung Industrie 3: Aufbau der
Kräuterspirale im Hof.
Foto ©2012 Franco Bottini, Zürich.

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich
Telefon 044 368 66 11
Fax 044 368 66 10
E-Mail info@bep-zuerich.ch
Homepage www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag 14.00 – 17.00 Uhr
Freitag 09.00 – 11.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19
E-Mail silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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

Einladung zur 103. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1 Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
- 2 Protokoll der 102. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2012
- 3 Geschäftsbericht 2012
- 4 Jahresrechnung
- 4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
- 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
- 4.3 Entlastung des Vorstandes
- 5 Wahlen
- 5.1 Ein Vorstandsmitglied
- 5.2 Revisionsstelle
- 6 Kreditantrag Neubau Hofächer, Dietikon
- 7 Teilrevision Statuten
- 8 Varia

Organisation

Freitag, 7. Juni 2013

Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal,
Rosengartenstrasse 1a, 8037 Zürich

Türöffnung 17.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:

- **Stellvertretung ist gemäss Artikel 27 der Statuten gestattet.**
- **Bitte Personalausweis für die Zutrittskontrolle mitbringen.**



2012

Internationales Jahr der

Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch

www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales	4
Fachgebiet Finanzen	13
Fachgebiet Bau	14
Fachgebiet Soziales	26
Koloniekommissionen	28
Geschäftsstelle	30
Jahresrechnung	40
Liegenschaftenverzeichnis	48
Mieterschaft nach Arbeitgeber	49
Genossenschaftsgremien	50

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Geschäftsjahr 2012 gehört der Vergangenheit an und wir dürfen Ihnen mit dem umfassenden Rechenschaftsbericht eine breite Übersicht über die Geschäftstätigkeit und das Jahresergebnis der BEP präsentieren.

Die UNO hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Der Dachverband der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften hat diesen Ball aufgenommen und mit dem Motto „Mehr wohnen. Die Genossenschaften“ ein Aktionsjahr der Baugenossenschaften lanciert, um die breite Öffentlichkeit, aber auch Politik und Behörden über die Leistungen und den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu informieren.

Es ist eine Tatsache, dass gerade in unserem Land die Genossenschaften sehr erfolgreich arbeiten. Rund 10'000 Unternehmen sind in unserem Land

genossenschaftlich organisiert. Sie alle leisten einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung, zu Wohlstand und Stabilität und schaffen entsprechend viele Arbeitsplätze. Der Beitrag der Genossenschaften verdient grossen Respekt und Anerkennung. Die Krisenresistenz der Genossenschaften ist im Wesentlichen das Resultat ihrer Geschäftsphilosophie: der genossenschaftliche Gedanke und die lokale Verankerung. Die Genossenschaft ist aber mehr als bloss eine wirtschaftliche Organisationsform. Der Genossenschaftsgedanke „eine Person – eine Stimme“ bildet sozusagen den Kern der Demokratie.

Die Reputation von Genossenschaften wird von vier Werten ganz wesentlich bestimmt:

- Langfristigkeit
- Kundennähe
- Verantwortungsbewusster Umgang mit Risiko
- Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung

In der Schweiz gibt es heute über 1000 Wohnbaugenossenschaften. Der Marktanteil liegt gesamtschwei-



Auf den folgenden Seiten dokumentiert die Künstlerin Adèle Bonanno die Instandstellung der Kolonie Industrie 3.

zerisch bei ca. 5% aller Wohnungen. Dies mag als wenig erscheinen. In den Städten, dort also, wo sich die Nachfrage nach Wohnungen heute konzentriert und wo Mehrfamilienhäuser weit verbreitet sind, ist der Anteil jedoch bedeutend grösser.

Noch in den 80er Jahren litten die Städte unter Bevölkerungsverlust und Abwanderung des Mittelstandes. Inzwischen hat der Wind gedreht: Die Städte und Agglomerationen der Schweiz weisen seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Baulandreserven werden knapp. Die am 17. Juni 2012 von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern im Kanton Zürich angenommene Kulturlandinitiative hat verdeutlicht, dass die Sensibilität für den Umgang mit der Ressource Boden in breiten Kreisen gestiegen ist. Neu werden raumplanerische Instrumente zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsangebots diskutiert und an einzelnen Orten auch erprobt.

Als Folge der starken Nachfrage steigen die Mietpreise und wirtschaftlich schwache Haushalte können sich Wohnungen in bestimmten Gemeinden immer weniger leisten. Der Marktanteil des gemeinnützigen

und damit nachhaltig preisgünstigen Wohnungsbaus nimmt im Kanton Zürich trotz wachsendem Bedarf seit Jahren stetig ab. Das hat nicht zuletzt damit zu tun, dass Genossenschaften schlicht nicht in der Lage sind, die hohen Baulandpreise zu bezahlen, die heute vor allem an zentralen Lagen verlangt werden.

Damit es auch in den attraktiven Regionen ein preisgünstiges Wohnungsangebot für alle gibt, braucht es besondere politische Massnahmen. Wohnbaugenossenschaften Zürich, unser ehemaliger SVW-Regionalverband mit neuem Namen, hat am 20. April 2012 die kantonale und politisch breit abgestützte Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ lanciert. Die Initiative soll Kanton und Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um Genossenschaften bei der Baulandbeschaffung zu unterstützen und damit den Rückgang des preisgünstigen Wohnungsbaus zu stoppen. Die Genossenschaften sichern die Lebendigkeit und soziale Durchmischung von Quartieren, stellen dank Kostenmiete bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und entziehen den Boden der Spekulation. Das geltende Gesetz zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung regelt

einzig die gezielte Vergünstigung von Wohnraum für finanziell schwache Haushalte. Dies ist zwar eine wichtige sozialpolitische Aufgabe, hat aber mit dem Verfassungsauftrag („Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“) nichts zu tun. Dafür braucht es insbesondere Massnahmen zur Landbeschaffung für Wohnbaugenossenschaften. Mit der Initiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich“ soll dieses Ziel erreicht werden. Der gemeinnützige Wohnungsbau steht somit auf der politischen Agenda.

Die politische Akzeptanz des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist gewaltig gestiegen und man traut den Genossenschaften vieles zu. Jetzt müssen wir beweisen, dass wir den Erwartungen, welche die Bevölkerung und die öffentliche Hand an uns haben, auch gerecht werden können.

Um einen Anteil von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen sicherzustellen, muss die Stadt Zürich ihre Anstrengungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich verstärken. Dazu braucht es auch die Wohnbaugenossenschaften. Die BEP bietet gerne Hand.



Ausserordentliche Generalversammlung vom 19. März 2012

Am 19. März 2012 fand im Kirchgemeindehaus St. Josef (Stadtkreis 5) eine ausserordentliche Generalversammlung der BEP statt. Präsident Kurt Altenburger hiess die stimmberechtigten GenossenschafterInnen dazu herzlich willkommen. Die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung setzt zwangsläufig einen besonderen Grund voraus. Die veränderte Projektentwicklung in der Gesamterneuerung Letten 1–3 hat massgeblichen Einfluss auf der Kostenseite. Da damit der bewilligte Kostenrahmen nicht mehr eingehalten werden kann, hat der Vorstand die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung als zweckmässig erachtet. So konnte über die unvorhergesehene Projektentwicklung im Erneuerungsprojekt „Kolonien Letten 1–3“ informiert und über den dafür notwendigen Nachtragskredit entschieden werden.

Das Erneuerungsprojekt Letten 1–3 hat bereits eine längere Geschichte hinter sich, in deren Verlauf es



zu verschiedenen unvorhergesehenen Einflüssen gekommen ist. Das Resultat der Projektüberarbeitung brachte nicht nur die erhoffte Baubewilligung für die Gesamterneuerung der Kolonie Letten 1, sondern für die BEP auch in verschiedener Hinsicht einen Mehrwert. Dafür waren jedoch besondere Anstrengungen notwendig. Dass damit auch Mehrkosten verbunden sind, ist eine Kumulation der unvorhergesehenen Projektentwicklung. Ein wichtiger Aspekt, der die Projektentwicklung negativ beeinflusste, war der Umstand, dass die BEP mit ihren Liegenschaften im Schutzinventar der Denkmalpflege besondere Auflagen zu erfüllen hat. Nach der erfolgten Erneuerung der Kolonien Letten 3 und 2, die als gelungen bezeichnet werden darf, geht es nun darum, die Gesamterneuerung Letten 1 im Interesse der BEP zu realisieren. Damit kann die definierte Erneuerungsstrategie die verdiente Wertschätzung erfahren.

Die stimmberechtigten Teilnehmenden der ausserordentlichen Generalversammlung nahmen das Einleitungsreferat des Präsidenten Kurt Altenburger wie auch die spezifischen Erläuterungen zur unvorhergesehenen Projektentwicklung und zu den wei-

teren geplanten Projektschritten durch Fachvorstand Ralf Escher wohlwollend zur Kenntnis und stimmten dem beantragten Nachtragskredit auf Antrag des Vorstandes grossmehrheitlich zu. Damit war der Weg frei, das Erneuerungsprojekt Letten 1–3 plangemäss zu vollenden.

Kolonieversammlungen

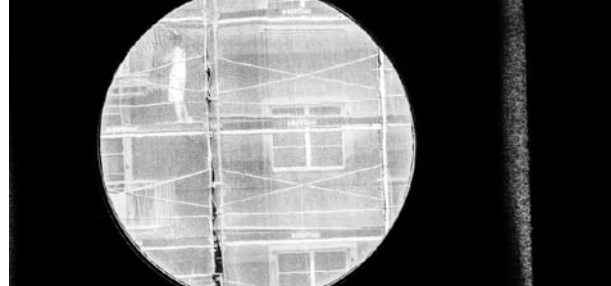
Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2012 wurden vier Kolonieversammlungen durchgeführt. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen legten ihren Tätigkeitsbericht vor und informierten über die geplanten Aktivitäten im laufenden Jahr. Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und informierte über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle. Präsident Kurt Altenburger ging im Vorfeld zur Generalversammlung auf die traktandierten Geschäfte ein und legte die diesbezügliche Haltung des BEP-Vorstandes dar. Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde benutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen damit eine wichtige Rolle im

Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP-Gemeinschaft.

102. Ordentliche Generalversammlung

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

In seiner präsidialen Einleitung zur Generalversammlung verwies der Präsident auf den umfassenden Geschäftsbericht. Bei der Durchsicht kann unschwer festgestellt werden, dass die BEP auf den verschiedenen Ebenen sehr aktiv ist und die BEP sich bewegt. Das heisst, dass die BEP nicht stillsteht, sondern sich permanent den laufenden und kommenden



Anforderungen an eine Wohnbaugenossenschaft stellt und sich für eine erfolgreiche Zukunft ausrichtet und positioniert. Die Intensität speziell auf der baulichen Ebene entspricht unserer Strategie der Erneuerung und Erweiterung der BEP. Denn unsere Genossenschaft will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und fairen Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten.

Der Grossraum Zürich boomt. Sein Erfolg droht finanziell Schwache und den breiten Mittelstand zu verdrängen. Diese Verdrängung ist staats- und sozialpolitisch gefährlich und hat negative Folgen für die Volkswirtschaft und die Umwelt. Deshalb braucht es mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die öffentliche Diskussion darüber zeigt aber auch, dass die Bedeutung und die gesellschaftlichen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt sind. Es kursieren Vorurteile über die Bewohner und über die Praxis der Genossenschaften und zur Rolle der öffentlichen Hand. Diese Erkenntnis hat die Zürcher Baugenossenschaften im letzten Jahr dazu bewogen, mit einer breit abgestützten Erklärung eine Kampagne über den Nutzen der gemeinnützigen

Wohnbauträger zu lancieren, die in diesem Jahr mit dem UNO-Jahr der Genossenschaften fortgesetzt wird.

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

Das Stadtzürcher Stimmvolk hat sich anlässlich der Volksabstimmung im November 2011 mit einem überwältigenden JA-Stimmenanteil von 76% klar zum vorgeschlagenen wohnpolitischen Grundsatz-

artikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich ausgesprochen. Dies ist ein klares Votum für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wollen, dass die Stadt ihre erfolgreiche Kooperation mit jenen Bauträgern fortführt, die mit dem Wohnungsbau nicht möglichst viel Geld verdienen, sondern ein Grundbedürfnis befriedigen wollen. Das Abstimmungsergebnis ist aber auch ein klares Signal für weitere Städte, Gemeinden und Kantone, in dieser Hinsicht politische Meilensteine zu setzen.

Die Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich haben diesen Ball aufgenommen. Sie scheuen sich auch nicht, die politische Einflussnahme als Instrument für die Förderung und Stützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu nutzen: Deshalb hat der Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften die kantonale und politisch breit abgestützte Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ lanciert. Die Initiative soll Kanton und Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um Genossenschaften bei der Baulandbeschaffung zu unterstützen. Diese Initiative liegt im Interesse der Wohnbaugenossenschaften



und stimmt auch überein mit den Zielen der BEP. Die BEP empfiehlt Ihnen diese Initiative zu unterstützen. Dem Präsidenten erscheint es aber auch wichtig, den Mitgliedern der BEP den Sinn und die nachhaltigen Werte einer Wohnbaugenossenschaft zu vermitteln. Denn genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als nur preiswert wohnen.

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

Vor der Behandlung des Geschäftsberichts hielt der Präsident fest, dass die BEP nicht nur vom Präsidenten repräsentiert und verkörpert werden soll, da ja die hohe Verantwortung der strategischen und operativen Führung der Genossenschaft auf verschiedenen Schultern breit verteilt ist. Daher übergab er das Mikrofon der Vizepräsidentin Monika Voser, die durch das Traktandum führte. Sie skizzierte die Aktivitäten im Ressort Präsidiales und erteilte in der Folge den übrigen Ressortverantwortlichen des

Vorstandes sowie dem Geschäftsleiter das Wort, die über ihre Ressorts ausführten und einen Ausblick vornahmen. Damit wurde der Generalversammlung die Möglichkeit gegeben, einen anschaulichen Bezug zu den BEP-Gremien herzustellen.

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

Abschliessend dankte der Präsident den Mitgliedern der Koloniekommissionen für die Organisation der Generalversammlung und speziell für die festliche Dekoration. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend und dem Termin der nächsten Generalversammlung am Freitag, 7. Juni 2013, schloss der Präsident die 102. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den



Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung durch die Kabarettistin Esther Schaudt geboten, die in verschiedene Rollen schlüpfte und die Teilnehmenden mit einem Wettbewerb mit tollen Preisen überraschte.

Vorstand und Präsidialkommission

Der Vorstand trat im Berichtsjahr für die Behandlung der vielfältigen Geschäfte und die Erörterung von strategischen Fragen zu zwölf ordentlichen Sitzungen und einer ausserordentlichen Sitzung zusammen. Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die bisherige Konstituierung des Vorstandes bestätigt.

Der Vorstand hat sich mit den möglichen Risiken, denen die BEP im Geschäftsalltag ausgesetzt ist, befasst. Die Risiken wurden identifiziert und bewertet sowie allfällige Massnahmen festgehalten. Damit wurde ein Frühwarnsystem entwickelt, das uns ein rechtzeitiges Reagieren auf Unvorhergesehenes ermöglicht. Diese Risikobeurteilung wird jährlich und systematisch wiederholt.

Die erzielten Erkenntnisse der letzten Klausurtagung sowie die definierten Handlungsfelder wurden durch den Vorstand weiterbearbeitet und fortlaufend in die Entscheidungen des Vorstandes einbezogen.

Entsprechend der strategischen Zielsetzung der BEP, neben der stetigen Erneuerung der bestehenden Liegenschaften auch ein vertretbares und überblickbares Wachstum anzustreben, haben im Berichtsjahr die verschiedenen laufenden Projekte im baulichen Bereich und die Evaluation von möglichen Neubauprojekten die Vorstandsarbeit massgeblich beeinflusst. Der Vorstand hat sich mit den laufend eingehenden Projektunterlagen befasst und hat bei einzelnen Projekten in der Stadt und Agglomeration Zürich auch das grundsätzliche Interesse der BEP angemeldet. Für die BEP hat sich dabei kein weiteres Neubauprojekt ergeben. Hingegen durften wir mit Genugtuung zur Kenntnis nehmen, dass einzelne Projekte für den gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert werden konnten.

Der hohe Anteil an Liegenschaften, die im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind, stellt für die BEP bei der Planung von Erneuerungsprojekten eine besondere Hürde dar. Erfreulicherweise konnten die Arbeiten für die Realisierung eines Ersatzneubaus in der Kolonie Seebahn nach einer jahrelangen Ungewissheit wieder aufgenommen werden. Sehr ärgerlich hingegen ist die rechtliche Blockade durch den Zürcher Heimatschutz, die unser genehmigtes Gesamterneuerungsprojekt "Industrie 2" arg verzögert und uns viel Zeit und Nerven kostet.

Der BEP-Vorstand befasste sich regelmässig mit den Rahmenbedingungen für die Mietzinsfestlegung und schenkte der Entwicklung auf dem Hypothekenzinsmarkt wie auch dem angewandten Referenzzinssatz eine hohe Aufmerksamkeit. Die BEP orientiert sich – wie im Finanzreglement der Stadt Zürich vorgeschrieben – am bewährten Grundsatz der Kostenmiete.

Die Vorstandsmitglieder wirkten neben ihrer ordentlichen Vorstandsarbeit in ihren zugeteilten Ressorts sowie in den einzelnen Baukommissionen mit.

Zusätzlich nahmen sie einzelne Spezialaufgaben wahr, die innerhalb des Vorstandes abgesprochen wurden.

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Das breite Veranstaltungs- und Weiterbildungsangebot des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften (WBG) wurde regelmässig genutzt. Am 21. September nahm eine BEP-Delegation am ersten nationalen Genossenschaftskongress unter dem Tagungsmotto „Genossenschaften – innovativ in die Zukunft“ in Luzern teil. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an den WBG-Anlässen erweist sich für die BEP als sehr sachdienlich. Zu dieser Sparte gehörte auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften vom 7. September in St. Gallen.

Die Präsidialkommission, die in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu monatlichen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und



spezifische Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Präsidialkommission setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen: Kurt Altenburger, Monika Voser, Hans Galbier.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Im Jahre 2012 waren keine Zahlungen für Liegenschaftenkäufe zu leisten. Die Ausgaben für die Renovationen konnten aus dem Cash Flow und dem Zuwachs bei der Depositenkasse finanziert werden.

Die Depositenkasse war bei unseren Mitgliedern sehr beliebt. Auch im Berichtsjahr stieg der Saldo stark an, nämlich um CHF 4.4 Mio. auf CHF 43.8 Mio.

Im Jahre 2012 wurden per 1. Mai und per 1. November Mietzinssenkungen durchgeführt.

Der durch das Bundesamt für Wohnungswesen errechnete Referenzzinssatz betrug per 1. Juni 2012 noch 2,25%. Die Verzinsung der Gelder der Depositenkasse erfolgt seit dem 1. November 2012 mit 1,75%.

Alois Steiner
Fachvorstand Finanzen

Fachgebiet Bau

Aktualisierung der strategischen Langzeitplanung

Neben der Begleitung der grossen Erneuerungs- und Neubauprojekte obliegen dem Ressort Bau verschiedene Aufgaben strategischer Natur. So ist es unter anderem für die Nachführung der baulichen Langzeitplanung verantwortlich.

Die strategische Langzeitplanung als zentrales Instrument für die Bereiche Bau, Finanzen und Vermietung wird jährlich überprüft und im Bedarfsfall den neuen Erkenntnissen angepasst.

Da es in der letzten Planungsperiode bei verschiedenen Projekten zu erheblichen Störungen im Ablauf gekommen war, wurde eine Neubeurteilung der Situation notwendig. Die einzelnen Projekte der Langfristplanung können nicht unabhängig voneinander betrachtet werden – man denke beispielsweise an den Ressourcen- oder Finanzbedarf. Aus diesem Grund hat der Fachbereich Bau eine Aktualisierung der gesamten Planung vorgenommen. Die angepasst-

te Langzeitplanung wurde auf Antrag des Fachbereichs im Juli vom Vorstand gutgeheissen und in der Augustausgabe der BEP-Nachrichten publiziert.

Akquisition

Eine weitere Aufgabe des Ressorts Bau besteht darin, den Immobilienmarkt zu beobachten und Gelegenheiten für den Kauf von Liegenschaften, die das BEP-Portfolio erweitern könnten, zu prüfen. Im Berichtsjahr war eine Vielzahl von Angeboten zu beurteilen, welche die Fachstelle Immobilienentwicklung (Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz), die den Markt sehr aktiv bearbeitet, ihren Mitgliedern zur Prüfung weiterleitete. Oft handelte es sich dabei um kleinere Einheiten oder um solche, die von der geografischen Lage oder von ihrem strukturellen Umfeld nicht zum Portfolio und zu den strategischen Grundsätzen der BEP passten. Nichtsdestotrotz gab es einige Angebote, die das Ressort Bau als prüfenswert beurteilte und bei denen es zu vertieften Abklärungen mit den Spezialisten des Verbands und mit anderen ebenfalls



interessierten Genossenschaften kam. Diese Art der Zusammenarbeit unter der Ägide des Verbandes ist sehr wertvoll, kann so doch vermieden werden, dass sich gemeinnützige Bauträger gegenseitig zu überbieten versuchen.

Die Chancen, im Rahmen eines Investorenwettbewerbs, wie er vorab bei grösseren Grundstücken häufig durchgeführt wird, zu neuem Bauland zu kommen, sind leider nicht sehr gross. Die Erfahrung zeigt, dass von Marktteilnehmern zum Teil Preise angeboten werden, die ökonomisch kaum mehr zu rechtfertigen sind. Zudem werden Grundstücke an nicht allzu problematischen Lagen heute häufig mit Eigentumswohnungen bebaut – ein Segment, in dem Landpreise bezahlt werden, die ausserhalb der Möglichkeiten des Mietwohnungsbaus liegen.

Trotzdem nimmt die BEP bei passender Gelegenheit an Wettbewerbsverfahren teil, oft auch im Verbund mit einem Totalunternehmer. Bislang war diesen Anstrengungen jedoch noch kein Erfolg beschieden. Da kommt es einem Glücksfall gleich, wenn sich auf anderen Wegen unverhofft Gelegenheiten bieten,

die nicht (nur) den Gesetzen des Marktes folgen. So geschehen in Dietikon, wo dank der Vermittlung eines Bauherrenberaters ein Kontakt mit Privatpersonen zustande kam, die einen Mit-Investor für eine Siedlung für ältere Menschen suchen, die sie auf einem ererbten Grundstück realisieren wollen. Das Ressort Bau prüfte das Projekt und die Umstände und kam zum Schluss, dass das Vorhaben sehr gut mit den Zielen und Grundsätzen der Genossenschaft vereinbar wäre. Die BEP signalisierte in der Folge ihr Interesse an einer Kooperation und wartet nun gespannt, ob ihre Offerte auf Anklang gestossen ist.

An einem Investorenwettbewerb einer etwas anderen Art nahm die BEP gegen Ende 2012 teil. Es handelt sich dabei um ein Baufeld, das nördlich des Gleisfelds an der Zollstrasse, zwischen der Lang- und der Ackerstrasse liegt und den SBB, aber auch zum Teil der Stadt Zürich gehört. Im Zuge einer übergeordneten Entwicklungsplanung kamen die Stadt und die SBB überein, dieses Baufeld dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. In langen Verhandlungen einigten sich die Grundstückseigentümer zusammen mit Wohnbaugenossenschaften Zü-



rich (dem Regionalverband der Genossenschaften) auf den Preis und die Bedingungen für einen Kauf. Anschliessend wurden interessierte Genossenschaften eingeladen, im Rahmen eines Ideenwettbewerbs ein Nutzungskonzept für eine neue Siedlung auf diesem Areal zu entwerfen und einzureichen. Eine Jury wird anhand der Wettbewerbsbeiträge und nach Gesprächen mit den verheissungsvollsten Kandidaten Anfang 2013 entscheiden, welcher Bauträger zum Zuge kommen soll. Selbstverständlich hat die BEP ein grosses Interesse an diesem Baufeld, würde es die „BEP-Meile“ an der Röntgenstrasse doch ideal ergänzen. Entsprechend bemühte sich das Ressort Bau unter dem internen Arbeitstitel „Industrie 5“ um die Ausarbeitung einer guten und stimmigen Bewerbung, allerdings im Bewusstsein, dass die Konkurrenz um dieses begehrte Areal gross sein wird.

Testplanung Letten-Wasserwerk

Im Lettenquartier steht in den nächsten Jahren die Erneuerung der Kolonien Wasserwerk 1 und Letten 4 an. Da beide Siedlungen im Inventar der

Denkmalpflege figurieren, hatte das Ressort Bau im Rahmen einer kleinen Studie durch den Architekten Rolf Schaffner die Möglichkeiten einer baulichen Weiterentwicklung abklären lassen. Die Ergebnisse waren bereits 2011 ein erstes Mal den städtischen Ämtsstellen präsentiert worden. Im März 2012 empfing die BEP schliesslich die Denkmalpflegekommission der Stadt zu einer Begehung, an der sie ihre Überlegungen und Erneuerungsabsichten vorstellte. Dabei wiesen die Vertreter des Ressorts Bau auf den ungünstigen Wohnungsmix, der insbesondere bei den Wasserwerk-Kolonien ausgeprägt ist, auf die zum Teil grossen Ausnutzungsreserven, auf die vorhandenen strukturellen Defizite (Trittschall, eingeschränkte Alters- und Behindertentauglichkeit) und auf die Lärmbelastung von der Wasserwerkstrasse hin. Das Amt für Städtebau hatte seinerseits die „Hausaufgaben“ gemacht und trug die Resultate seiner vertieften denkmalpflegerischen Schutzabklärungen vor.

Nach eingehender interner Beratung kam die Kommission zum Schluss, dass beide Siedlungen eindeutigen Schutzobjekt-Charakter haben, wobei



im Falle der Kolonien Wasserwerk 1+2 vor allem die grosszügigen Zwischenräume zwischen den einzelnen Zeilen die Einzigartigkeit ausmachen. Sie anerkannte aber auch die Probleme und Bedürfnisse der Genossenschaft. Während in der Kolonie Letten 4 äusserliche Veränderungen am Bestand kaum bewilligungsfähig sein dürften, signalisierte die Stadt, dass allfällige Spielräume bei den Wasserwerk-Kolonien in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau ausgelotet werden könnten.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage beantragte das Ressort Bau dem Vorstand, den Planungsfokus auf die Kolonie Letten 4 zu legen und die Siedlung Wasserwerk 1 hintanzustellen. Für die Kolonie Letten 4 kommt nach dem Verdikt der Denkmalpflegekommission nur eine Erneuerung à la Letten 1–3 (Bestandeserneuerung mit einzelnen strukturellen Verbesserungen) in Frage. Damit sollte auch die Bewilligungsfähigkeit kein Problem darstellen. Die vom Vorstand ins Leben gerufene neue Baukommission Letten 4 nahm denn auch im Herbst ihre Arbeit auf, damit der vorgesehene Baubeginn 2016 eingehalten werden kann.

Im Falle der Kolonie Wasserwerk 1 hatte das Amt für Städtebau (AfS) in Aussicht gestellt, dass eventuell über den Ersatz einer Gebäudezeile (diejenige beim Lettenfussweg) nachgedacht werden könnte. Die Idee der BEP, eine siedlungsübergreifende Betrachtung als Basis für eine mögliche Teilentlassung der Kolonie aus dem Inventar der Denkmalpflege anzustellen, fand Zustimmung. An einer Besprechung mit Vertreterinnen des AfS wurde der BEP empfohlen, hierzu eine Testplanung durchzuführen, um mittel- bis langfristige städtebauliche und baurechtliche Potentiale auszuloten. Neben den beiden Wasserwerk-Kolonien sollten auch die Kolonien Letten 5–9 in die Untersuchung mit einbezogen werden.

Bei seinen Überlegungen zum Betrachtungsperimeter und zu verschiedenen Szenarien fiel der Blick des Ressorts Bau auch auf den Landstreifen zwischen Bahnhof Wipkingen und der Kolonie Letten 8, den die BEP seit langem von den SBB gepachtet hat. Ein weiteres noch unüberbautes Grundstück der SBB erstreckt sich bis zum Tunnelportal der Nordbrücke. Da mit dem Bau der Durchmesserlinie ein Ausbau der Wipkingerlinie (ehemaliges Projekt „fil rouge“)

obsolet geworden ist, nahm die BEP mit den SBB Kontakt auf, um deren Absichten betreffend diese Grundstücke zu erfahren. Im Zuge von Gesprächen zeigte sich, dass die SBB eine Teilnahme an der Testplanung begrüßen würden, auch im Zusammenhang mit einem zukünftigen behindertengerechten Zugang zum Bahnhof. In der Folge vereinbarte das Ressort Bau mit dem AfS und den SBB eine Start-sitzung für Anfang 2013, um das weitere Vorgehen zu konkretisieren.

Neubau Waid

Ein Hauptthema der Baukommission Waid im Jahr 2012 war die Genehmigung der Baurechtsverträge von Genossenschafts- und Eigentumsteil durch den Gemeinderat. Nachdem die Verträge bereits Ende 2011 unterschrieben und dem Gemeinderat weitergeleitet worden waren, entwickelten sich die Diskussionen in der zuständigen Kommission mehr und mehr zu einer wohnbaupolitischen Grundsatzdebatte, welche mehrere Gegenanträge zur stadträtlichen Vorlage hervorbrachte – mit ungewissem Ausgang für

die BEP. Nachdem der Termin für die abschliessende Beratung im Parlament mehrfach verschoben worden war, kam es am 5. September endlich zur alles entscheidenden Behandlung des Geschäfts im Gemeinderat. Vertreter der BEP wohnten dem gut zwei Stunden dauernden rhetorischen Schlagabtausch auf der Tribüne bei und mussten des Öfteren den Kopf schütteln über die vorgebrachten Argumente. Ein engagiertes und pointiertes Schlusswort des zuständigen Stadtrats, welches die Wogen etwas zu glätten suchte, leitete über zur Abstimmung. Nachdem der aussichtsreichste Gegenvorschlag dank einiger Vertreter der politischen Mitte keine Mehrheit gefunden hatte, ergab sich in der Schlussabstimmung aufgrund der taktischen Kehrtwendung einer Partei eine überraschend deutliche Zustimmung zur Vorlage des Stadtrates. Die BEP konnte aufatmen: Nachdem gegen den Gemeinderatsbeschluss kein Referendum ergriffen worden war, erlangten die Baurechtsverträge im Oktober Rechtskraft und die Baurechtsnehmer endlich Planungssicherheit.

Die Zeitspanne bis zur Bewilligung der Verträge liess die BEP nicht ungenutzt verstreichen. Bereits Anfang



Januar 2012 traf sich die Baukommission Waid zur ersten regulären Sitzung. Neben Vorstandsmitgliedern der BEP nahmen daran auch Vertreter von HRS Real Estate AG (der Totalunternehmerin, welche den Eigentumsteil erstellen wird) teil, da die beiden Grundstücksteile gemeinsam weiterentwickelt und die Bauten zusammen realisiert werden müssen. Nur so können Schnittstellenprobleme vermieden, Abläufe optimiert und Effizienzpotentiale ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund entschied der BEP-Vorstand auf Antrag der Baukommission auch, mit HRS einen Totalunternehmer-Vertrag einzugehen. Dies hat den zusätzlichen Vorteil, dass auch für den Genossenschaftsteil bereits in der Projektphase ein „Bauprofi“ auf die kosteneffiziente Ausgestaltung des Projekts achten und sein Unternehmer-Knowhow an dieser schwierigen Lage einbringen kann.

In einer ersten Phase – vor der eigentlichen Weiterbearbeitung des Projekts – erhielten die Architekten von BEP und HRS den Auftrag, grundsätzliche Überlegungen zum energetischen und haustechnischen Konzept der Siedlung (Stichwort: Null-Emission) sowie zu den daraus resultierenden Konsequenzen

hinsichtlich Konstruktion, Gestaltung und Kosten anzustellen. Eine Studie, welche zu diesem Zweck durchgeführt wurde, erbrachte interessante Erkenntnisse bezüglich der von der BEP angestrebten möglichst CO₂-neutralen Energieversorgung. Mit dem ewz fand die BEP zudem einen Partner, der sich im Rahmen des beabsichtigten Energie-Contractings sehr interessiert zeigte an fortschrittlichen energietechnischen Lösungen und das Angebot der BEP, die Siedlung als „Plattform“ für den Vergleich unterschiedlicher Systeme zur Wärmeerzeugung zu nutzen, gerne annahm. Anlässlich von zwei Workshops mit Haustechnik-Planern im Herbst konkretisierten sich schliesslich die haustechnischen Konzepte für Heizung, Warmwasser und Lüftung.

Parallel zu den energietechnischen Abklärungen wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet und der Stadt zur Stellungnahme unterbreitet. Eine Reduktion der gesetzlich geforderten Mindestzahl an Autoparkplätzen im Sinne des autoarmen Wohnens ist nur zulässig, wenn aufgezeigt wird, welche alternativen Mobilitätsformen unterstützt werden und wie sichergestellt werden kann, dass die Nutzung des moto-



risierten Individualverkehrs das vereinbarte Niveau nicht überschreitet.

Weitere Abklärungen im Vorfeld der Projektierung betrafen die Verlegung einer Hauptleitung der Wasserversorgung, die heute das Grundstück quert und unter dem geplanten Gebäude verläuft. Die Stadt startete hierzu ein eigenes Infrastruktur-Projekt, welches die Verlegung der Leitung in den Weihersteig vorsieht.

Trotz des vertraglichen Schwebezustands wurde auch das Siegerprojekt selbst weiterentwickelt. Die Zusammenarbeit mit HRS und den Architekten gestaltete sich dabei sehr erfreulich. Hauptaugenmerk galt der Optimierung der Grundrisse, welche in einem sich wiederholenden Prozess erfolgte. Gegen Ende Jahr wurde eine erste Baueingabe vorbereitet, die zum Ziel hat, das heutige durch Abgrabungen, Terrassierungen und Anschüttungen „zerklüftete“ Gelände zu normalisieren, um eine baurechtlich klare Ausgangslage für den Neubau zu schaffen.

Schliesslich fand im November eine Informationsveranstaltung mit Vertretern des Quartiersvereins statt, welche sehr konstruktiv verlief. Der Quartiersverein bot der BEP an, ihre Webseite für die Veröffentlichung eines Projekt-Standberichts zur Verfügung zu stellen, was die BEP gerne in Anspruch nehmen wird.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Während die Erneuerung der Kolonie Letten 2 mit der Montage einer Bahnhofsuhr an der Fassade gegenüber dem Schulhaus Ende 2011 abgeschlossen werden konnte, liefen die Vorbereitungsarbeiten für die Erneuerung der Kolonie Letten 1 bereits auf Hochtouren.

Die Auswertung der Unternehmerangebote für die Hauptarbeiten zeigte allerdings, dass der 2009 genehmigte Kredit nicht ausreichen würde. Die Überarbeitung des ursprünglichen Projekts, welche aufgrund denkmalpflegerischer Vorbehalte notwendig wurde, brachte zwar einen Mehrwert in Form eines verbesserten Wohnungsmix (mehr 4- und 5-Zimmer-



Familienwohnungen mit optimierten Wohnflächen) und einer insgesamt erhöhten Wohnungsanzahl (plus 2). Auf der anderen Seite stiegen dafür auch die Kosten. Aufgrund dieser Erkenntnis beschloss der Vorstand, eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, um die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über einen Kreditnachtrag befinden zu lassen.

Die Versammlung fand am 19. März 2012 statt. Die Anwesenden stimmten dem Kreditnachtrag in der Höhe von 3 Millionen Franken zu. Der Vertrag mit dem Generalunternehmer konnte daraufhin unterzeichnet werden.

Mit dem Aufbau eines „Containerdorfes“ für die Handwerker im Hof sowie der Installation eines Krans begannen die Arbeiten nach dem Sechseläuten. Bemerkenswerte Mengen an Abbruchmaterial wurden bereits in den ersten Wochen abgeführt. Von Anfang an kamen die Arbeiten gut voran und bewegten sich dank der straffen und umsichtigen Bauleitung immer im vorgesehenen Terminplan. Nach Vergabe aller ausgeschriebenen Arbeiten konnte auch im

Hinblick auf die Baukosten eine positive Prognose abgegeben werden. Grössere „Überraschungen“ sind ausgeblieben, so dass die Reserven nicht beansprucht werden mussten.

Anstelle einer „Aufrichte“ fand am 14. September ein reichhaltiger Handwerker-Zmittag für alle Beteiligten statt. Nach den umfangreichen Rohbauarbeiten wurde im Herbst in den ersten Wohnungen bereits mit dem Innenausbau begonnen. Die erste Staffel des Wiederbezugs kann wie geplant im Sommer 2013 erfolgen.

Gesamterneuerung Industrie 2

Der Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen die teilweise Entlassung der hofseitigen Fassade und des Hofgebäudes aus dem Inventar der Denkmalpflege beschäftigte die Juristen und die Gerichte während des Berichtsjahrs.

Nachdem Anfang Dezember 2011 das Baurekursgericht als erste Instanz einen Augenschein in der Kolonie Industrie 2 durchgeführt hatte, traf das mit

Spannung erwartete Gerichtsurteil im Februar 2012 ein. Der Rekurs wurde in sämtlichen Punkten abgewiesen. Insbesondere schützte das Baurekursgericht den Ermessensspielraum der städtischen Behörde bei der Abwägung der verschiedenen konkurrierenden Interessen.

Kurz nach Ablauf der Rekursfrist erfuhr die BEP Anfang März, dass der Heimatschutz den Rekurs ans Verwaltungsgericht weitergezogen hatte. Angesichts der zeitlichen Folgen wurde damit ein Baubeginn im Frühling 2013 hinfällig. Aufgrund des mehrfachen Schriftverkehrs der Parteien zuhanden des Verwaltungsgerichts verzögerte sich der Entscheid der zweiten Instanz bis zum Herbst. Anfang November erhielt die BEP schliesslich das Urteil. Das Verwaltungsgericht folgte darin dem Urteil der Vorinstanz und wies die Beschwerde auf der ganzen Linie ab. Bemerkenswert ist insbesondere die Feststellung des Gerichts, wonach „eine Unterschutzstellung nicht zwingend eine Konservierung des gegenwärtigen Zustands bedeutet, sondern durchaus eine Anpassung an geänderte Bedürfnisse im Rahmen der übergeordneten Zweckbestimmung zulassen kann.“



Trotz der sorgfältigen und ausführlichen Urteilsbegründung zog der Zürcher Heimatschutz Anfang Dezember seinen Rekurs abermals weiter ans Bundesgericht. Seine Chancen werden von den Fachleuten als eher gering bewertet; trotzdem wird

damit der Baubeginn ein weiteres Mal verzögert – vor 2014 ist nicht damit zu rechnen, da für das „Wiederaufstarten“ des Projekts und für die Submission der Bauleistungen insgesamt ein Jahr veranschlagt werden muss.

Instandstellung Industrie 3

Im Mai 2012 begann die zweite Instandstellungs-Etappe der Kolonie Industrie 3. Die hofseitigen Fenster wurden ersetzt und anschliessend erfolgte die Wärmeisolation der Estrichböden. Die damit verbundene unumgängliche Leerung der Estrichabteile



nutzten viele Bewohnerinnen und Bewohner zur Entrümpelung nicht mehr benötigter Habseligkeiten. Erste Massnahmen, die im Rahmen des partizipativen Prozesses zur Neugestaltung der Umgebung beschlossen worden waren, wurden in der zweiten Jahreshälfte umgesetzt.

Die ursprünglich ebenfalls für das Berichtsjahr vorgesehene Erneuerung der Waschküchen musste verschoben werden, da eine Untersuchung der Kanalisations-Anschlussleitungen grössere Schäden zutage gebracht hatte als bislang angenommen. Da dies eine umfangreichere Projektierung nach sich zog, werden die Arbeiten nun erst 2013 ausgeführt, zusammen mit den restlichen Massnahmen zur Aufwertung des Hofes und der Vorgärten.

Ersatzneubau Seebahn

Der Stadtrat hatte sich Ende 2011 grundsätzlich für einen Ersatzneubau der Seebahn-Siedlungen von ABZ und BEP ausgesprochen, sein Einverständnis aber mit einigen Erwartungen an die Genossenschaf-

ten verbunden. So sollen an der Seebahnstrasse dank massvollem Standard günstige Wohnungen für ein gemischtes Publikum sowie eine gemeinschaftsfördernde Infrastruktur entstehen, zudem wird die Bereitstellung eines Anteils von subventionierten Wohnungen für Geringverdienende vorausgesetzt.

Um die städtebauliche Qualität der zwei neuen Siedlungen zu garantieren, sollen in einem Konkurrenzverfahren die besten Lösungen für diesen Ort gefunden werden. ABZ und BEP beauftragten deshalb im Frühling 2012 das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens. Nach eingehender Diskussion der verschiedenen Möglichkeiten einigte man sich darauf, dass zuerst die BEP in einem anonymen Wettbewerbsverfahren mit Präqualifikation ein Projekt auswählt, worauf die ABZ im Rahmen eines Studienauftrags mit Zwischenbesprechung dasselbe macht. Das gestaffelte Vorgehen hat unter anderem den Vorteil, dass die Nahtstelle an der Kanzleistrasse zwischen den neuen Siedlungen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden kann.

Die reaktivierte Baukommission Seebahn der BEP überarbeitete zunächst in mehreren Sitzungen die bereits 2006/7 erstellten inhaltlichen Grundlagen für ein Wettbewerbsverfahren. Insbesondere wurden Wohnungsgrössen und -standards kritisch hinterfragt. Das aktualisierte Grundlagendokument diente dem AHB als Basis zur Erstellung des Wettbewerbsprogramms. Weiter kamen an Sitzungen mit der ABZ die gegenseitige Abstimmung der Erdgeschossnutzung und die Erstellung von gemeinsamen Einrichtungen zur Sprache. So einigten sich die beiden Genossenschaften, dass die Parkierung für beide Siedlungen unter den BEP-Hof zu liegen kommt. Im Hof der ABZ verunmöglichen geschützte Bäume eine grössere Unterkellerung.

Das AHB führte seinerseits mit verschiedenen Ämtern der Stadt Gespräche, klärte Fragen der Machbarkeit und entwickelte aufgrund einer kleinen Testplanung ein Mengengerüst, welches bei der Prüfung der Wettbewerbsbeiträge eingesetzt wird. In weiteren Sitzungen flossen schliesslich genossenschaftsspezifische Standards und Bedingungen in die Wettbewerbsunterlagen ein.

Nun müssen noch die Teilnehmenden der Jury, die Fach- und die Sachexperten bestimmt werden. Der weitere „Fahrplan“ für den Wettbewerb der BEP sieht vor, dass die erste Stufe, die Präqualifikation und Auswahl der Architekturbüros, welche zum Wettbewerb zugelassen werden, im kommenden Frühling stattfinden wird. Die Bearbeitungszeit und die Frist für die Vorprüfung der Resultate wurde so gewählt, dass die Jurierung im Herbst 2013 stattfinden kann.

Gesamterneuerung Letten 4

Die neue Baukommission Letten 4 nahm Anfang November ihre Arbeit auf. Anlässlich der Startsituation präsentierte das beauftragte Team von Architekten und Landschaftsarchitekt bereits erste Überlegungen und zeigte aufgrund eines breitgefächerten Themen-





katalogs auf, welche Fragestellungen in einer ersten Phase zu untersuchen bzw. zu diskutieren sind. Dazu gehören neben Grundsätzen zu Art und Qualität des zukünftigen Wohnungsangebots auch die Umgebungsgestaltung und -nutzung sowie bauphysikalische und technische Aspekte, und das immer unter Beachtung der finanziellen Auswirkungen.

Nachdem sich klar abzeichnete, dass die Erneuerung der Kolonie Letten 4 nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann, bereiteten sich die Baukommission und die Geschäftsstelle auf das bewährte Vorgehen einer Umsiedlung vor, damit für sämtliche Bewohnenden bis zum vorgesehenen Baubeginn in drei Jahren eine Lösung gefunden werden kann.

Neubau Dietikon 1

Aus acht Bewerbern für die ausgeschriebene Planungsunterstützung wählte die Baukommission vier Teams aus, die sich im Januar präsentierten. Das Niveau war generell erfreulich hoch. Die Baukommission entschied sich für die Arbeitsgemeinschaft

(ARGE) Halter/archipel, welche den genossenschaftlichen Hintergrund mit der Erfahrung im Bereich der strategischen Planung und dem spezifischen Wissen um die örtlichen Gegebenheiten in idealer Weise verbindet.

In einer ersten Phase wurde von der ARGE eine Markt- und Potentialanalyse für den neuen Standort durchgeführt. Die Zusammenarbeit mit den Beauftragten, aber auch mit unserer Partnerin, der Pensionskasse NEST, welche einen Drittel der neuen Siedlung übernehmen wird, entwickelte sich sehr erfreulich. So nahm sich die Baukommission im April einen ganzen Tag Zeit, um an einer von der ARGE organisierten „Architek-Tour“ verschiedene Neubausiedlungen im Raum Zürich Nord und Winterthur zu besichtigen und sich zum Abschluss im Limmatfeld ein Bild vom aktuellen Stand und den laufenden Arbeiten auf den anderen Baufeldern zu machen.

Basierend auf der Markt- und Potentialabklärung erarbeitete die Baukommission in der zweiten Phase die Produktdefinition, d.h. die Vorgaben zu Wohnungsmix, -grössen, besonderen Wohnformen und

Zusatzangeboten. Diese Produktdefinition diene wiederum als Basis für das Wettbewerbsprogramm, welches durch die ARGE im Lauf des Sommers erstellt und zusammen mit BEP und NEST vervollständigt wurde.

Ein Ausschuss der beiden Bauträger legte sodann fest, welche Architekturbüros für die Teilnahme am Wettbewerb eingeladen und welche Experten zur Mitwirkung in der Wettbewerbsjury angefragt werden sollten. Mittlerweile sind sämtliche Zusagen eingegangen, sodass Anfang 2013 die erste Jurysitzung, die der Diskussion und Verabschiedung des Programms dient, durchgeführt werden kann. Die Ausgabe der Unterlagen an die 12 ausgewählten Büros und damit der eigentliche „Startschuss“ zum Wettbewerb wird anschliessend erfolgen, die Jurierung der Resultate ist für Mai/Juni 2013 vorgesehen.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Die Sozialkommission konnte gegen Ende des vergangenen Jahres ein neues Mitglied willkommen heissen. Der Vorstand wählte Urs Loppacher in die Kommission. Er ist Genossenschafter und Bewohner der Kolonie Wasserwerk 2. Er wird seine Arbeit in der Kommission im Januar 2013 aufnehmen. Wir freuen uns sehr über seine Wahl und hoffen auf eine gute Zusammenarbeit.

Im Betriebsjahr beschäftigten wir uns vornehmlich mit dem Aufbau des BEP-Ateliers – ein Baustein des Projektes Integration. Das Projekt startete am 1. Februar 2012 mit einem Eröffnungsapéro, zu welchem alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter eingeladen wurden. Wir luden auch die BewohnerInnen unserer Nachbargenossenschaft dazu ein. Der Abend fand grossen Anklang bei den zahlreich erschienenen BesucherInnen. Wir stellten den eingeladenen das Atelier vor, und es fanden kleinere Sequenzen von Aktivitäten statt wie Musik und Malen für Kinder. Eine Agenda – so heisst das Programm – wurde jeweils in viermonatigen Intervallen mit vielen



Die folgenden Seiten zeigen Einblicke in die Ausstellung der Künstlerin Adèle Bonanno, einer Bewohnerin der Kolonie Industrie 3. Sie zeigte ihre Werke und Installationen im Hofgebäude.
Fotos: Tom Kawara.

Freiwilligen und einigen Fachleuten gestaltet und an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt. Einzelne Anlässe wurden zudem auch am Anschlagbrett in den Hauseingängen publiziert. Im Wissen darum, dass die Anlaufphase eines solchen Projektes viel Anstrengung und Engagement benötigt, sind wir bereit, noch viel Arbeit zu leisten, um dieses Projekt zum Erfolg zu führen. Ermutigung dazu bieten die vielen Anlässe, an denen Besucher wie Anbietende Freude, Engagement und Zufriedenheit ausdrücken.

Die Planung des Projektes Urban Gardening – zu deutsch: städtischer Gartenbau – wurde ebenfalls an die Hand genommen. Wir werden voraussichtlich im Frühjahr 2013 im Quartier Wipkingen auf den Grundstücken beim Chalet und Hochhaus eine Pilotphase einleiten. Auch dieses Projekt dient der Integration von BewohnerInnen in die Genossenschaft. Beim Gärtnern entsteht Begegnung, Gemeinschaft und Engagement. Um weite Anfahrtswege zu den Gärten zu vermeiden, werden wir für die Pilotphase die BewohnerInnen der Kolonien im Quartier Wipkingen ansprechen. Wir sind sicher, mit diesem Projekt auf

reges Interesse zu stossen, da das Angebot dieser Tage voll im Trend liegt und die Bedürfnisse nach städtischem Gartenbau bereits geweckt sind.

Zu Beginn des neuen Jahres werden die InteressentInnen ins BEP-Atelier eingeladen und über das Projekt orientiert. In den Wintermonaten erfolgt dann die Aufbauphase, damit im Frühjahr die Gärten bestellt werden können.

Überlegungen zu einer eventuellen Erweiterung dieses Angebotes für die GenossenschafterInnen anderer Kolonien erfolgen nach Beendigung der Pilotphase.

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales

Koloniekommissionen

Die BEP fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Mit einem Wissenstransfer möchten wir diese gelebte Solidarität, das Vertrauen und die gegenseitige Wertschätzung der älteren und jüngeren Mieterschaft noch fördern und ausbauen. Dafür haben die vier Koloniekommissionen 2012 vier Mal eine Vollversammlung abgehalten, um die gemeinsamen Aktivitäten zu planen. Viele andere geselligen Anlässe führten die einzelnen Kommissionen in ihren Kolonien im Jahresverlauf eigenständig durch.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 24. Mai bis zum 07. Juni durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen Renovationen, Sanierungen und Umbauten im Vordergrund. Die Versammlungen dienten aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hatten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.



Durch das ganze Jahr hindurch fanden verschiedene Festivitäten statt. Unser Ziel dabei ist, dass sich die Teilnehmenden untereinander besser kennen lernen und sich die verschiedenen Kulturen begegnen. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden drei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Bauchmuskulatur im Circus Conelli testen und die Senioren erfreuten sich an den beiden Ausflügen am schönen Wetter und an den kulinarischen Höhenflügen im Hotel Schifffahrt in Mols. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieterinnen und Mieter endete unsere schöne Mitarbeit, um schon bald wieder von Neuem zu starten.



Agenda 2012

Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 24.05.12 Bändli und Urdorf
- 31.05.12 Letten-Wasserwerk
- 05.06.12 Industrie und Seebahn
- 07.06.12 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen und Effretikon
- 15.06.12 Generalversammlung

Geselliges

- 01.03.12 Genossenschaftsfest; Industrie
- 03.03.12 Schneeschuhtour
- 29.05.12 Tag der Nachbarn
- 30.06.12 Sommerfest Effretikon
- 07.07.12 Genossenschaftsfest; Wipkingen
- 12.09.12 Kindernachmittag; Wipkingen
- 21.09.12 Genossenschaftsfest; Industrie
- 26.09.12 Seniorenausflug
- 04.10.12 Seniorenausflug
- 28.11.12 Kindernachmittag
- 08.12.12 Weihnachtsfeier der Nebenamtlichen

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2012 sind folgende Mitglieder aus den Koloniekommissionen ausgetreten:

- Alois Corinthio, KoKo Industrie-Seebahn
- Irene Schneider, KoKo Letten-Wasserwerk
- Priska Dubach, KoKo Letten-Wasserwerk
- Olga Escher, KoKo Letten-Wasserwerk
- Dorothea Marti, KoKo Letten-Wasserwerk
- Reinhard Meier, KoKo Bändli-Urdorf
- Fritz Abt, KoKo Bändli-Urdorf

Die folgende Person wurde neu gewählt:

- Maria Schett, KoKo Letten-Wasserwerk

Werner Schwarzer

Koordinator Koloniekommissionen

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Was die Bauaktivitäten betrifft und die daraus resultierenden Aktivitäten wie Bauüberwachung, Umsiedlung und Vermietung, so war 2012 nicht so hektisch wie das Vorjahr. Dies nutzten wir aus, um die interne Organisation weiter zu konsolidieren, indem die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Fachbereichen optimiert wurden. Zudem haben wir die Planungsinstrumente erweitert und verfeinert.

Im kommenden Jahr müssen wir die Informatik-Infrastruktur komplett ersetzen; dies wird aus verschiedenen Gründen notwendig. Einerseits werden Teile der Software nicht mehr unterstützt und andererseits müssen wir der Mobilität gerecht werden. Ein externer Berater analysierte die bestehende Infrastruktur und unsere Bedürfnisse und erstellte danach das Konzept sowie die Spezifikationen für den Beschaffungsentscheid.

Dieses Jahr konnten gleich zwei Mitarbeiterinnen das „kleine Dienstjubiläum“ feiern. Sowohl Silvia Egli, Leiterin Soziales und Kultur, wie auch Suzanne



Hertig, Sachbearbeiterin Administrative Bewirtschaftung, sind bereits seit fünf Jahren bei der BEP tätig. Auf langjährige Mitarbeitende zählen zu können ist von grosser Wichtigkeit. Trotz den neu geschaffenen Stellen beträgt die durchschnittliche Arbeitsdauer der Mitarbeitenden immerhin 10 Jahre.

In enger Zusammenarbeit mit der Präsidialkommission sind die Weichen für aktuelle Grundlagen im Personalbereich gestellt worden. In einem ersten Schritt hat der Vorstand das Personalreglement verabschiedet, weitere Dokumente folgen.

Damit das Tagesgeschäft einwandfrei abgewickelt und die Ziele erreicht werden können, ist ein gut funktionierendes Team wichtig. Pro Quartal findet ein ausserbetrieblicher Anlass statt. Im Frühling und Herbst treffen sich die Mitarbeitenden am Abend beim Personalhock. Im Sommer findet der Betriebsausflug statt und im Winter das traditionelle Weihnachtsessen zusammen mit den Vorstandsmitgliedern.



Administrative Bewirtschaftung

Am 19. April 2012 fand eine Informationsveranstaltung für die MieterInnen der Kolonie Seebahn statt. Das Thema war die Umsiedlung der BewohnerInnen, welche durch den geplanten Ersatzneubau notwendig wurde. Da wir seit 2003 nur noch befristete Mietverträge mit bekannten Institutionen wie dem Jugendwohnnetz abschliessen, waren anfangs Jahr von den 114 Wohnungen noch deren 29 durch Genossenschaftsmitglieder bewohnt. Bis Ende 2013 haben nun diese MieterInnen Zeit, eine neue Wohnung zu suchen. Nach bewährtem Muster unterstützen wir sie, indem wir ihnen die gekündigten Wohnungen innerhalb der BEP prioritär anbieten. Wir sind zuversichtlich, dass wir in diesem Zeitrahmen für alle BewohnerInnen ein Lösung gefunden haben.

Ende März 2012, vor Baubeginn der Kolonie Letten 1, haben die BewohnerInnen des Jugendwohnnetzes die 43 Wohnungen abgegeben. Ab Juli 2013 werden die 32 komplett erneuerten Wohnungen bezogen werden können. Die Vermietungsunterlagen konnten wir Ende Berichtsjahr den Interessierten zustellen.

Auch bei dieser Wiedervermietung haben die ehemaligen BewohnerInnen bei der Wohnungszuteilung Vorrang gegenüber den übrigen Genossenschaftsmitgliedern. Das neue Kolonielokal am Imfeldsteig 12 wird den BewohnerInnen des Lettenquartiers Ende 2013 zur Verfügung stehen.

Die beiden Gästewohnungen in der Kolonie Letten 2 können seit 1. Juli 2012 von den Genossenschaftsmitgliedern gemietet werden. Aufgrund der guten Auslastung im ersten Halbjahr haben wir feststellen können, dass dieses Angebot einem echten Bedürfnis entspricht.

Die Anzahl der Wohnungsbezüge ist gegenüber dem Vorjahr stark gesunken und betrug noch 126. Der Anteil der internen Wechsel bewegt sich aufgrund der Umsiedlungsaktivitäten immer noch auf einem hohen Niveau. In diesem Zusammenhang können wir erfreut mitteilen, dass 17 Familien – bei welchen eine Überbelegung vorhanden war – in eine grössere Wohnung umziehen konnten. Dies ist nur möglich durch die Bereitschaft einiger MieterInnen (Unterbelegung), in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Im



Zusammenhang mit einer Wohnungsüberbelegung mussten wir eine Kündigung aussprechen.

Für die Dauer eines Jahres haben wir einen zusätzlichen Platz für die Lernenden geschaffen. Neben Valbona Veseli, welche dank ihrem guten Lehrabschluss als Büroassistentin die Lehre als Kauffrau fortsetzen kann, begann Gentiana Hani ihr erstes Lehrjahr als Büroassistentin.

Technische Bewirtschaftung

In den Kolonien sind verschiedene Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausgeführt worden. So wurden in der Kolonie Letten 8 durch eine Fachfirma die Abluftrohre der Badezimmer gereinigt und die Badventilatoren ersetzt. In der Kolonie Stüssi fanden Wohnungskontrollen statt und die Fallstränge wurden gereinigt. Auch in der Kolonie Oberglatt wurden Wohnungskontrollen durchgeführt. In den Kolonien Oerlikon und Effretikon wurden die vertikalen Entsorgungsleitungen gereinigt. Weiter wurden in den Kolonien Effretikon und Seebahn die Strangabstellungen der Wasserleitungen ersetzt.

Nach der letztjährigen Küchen- und Baderneuerung in der Kolonie Industrie 3 sind bis Ende dieses Jahres dort, wo es nötig war, auch Zimmerrenovationen durchgeführt worden. Im Hofgebäude renovierten wir das Büro und das Ersatzteillager des zuständigen Technischen Hauswarts.

Im Team gab es einen Wechsel zu verzeichnen. Auf Daniele Sgroi, welcher eine neue berufliche Herausforderung gefunden hat, folgt Straso Taseski. Während einem Jahr wird Safir Hasic als Junior-Hauswart die übrigen Mitarbeitenden unterstützen. Bei den Lernenden zum Fachmann Betriebsunterhalt löste Miguel Herranz Ronny Pritschens ab.

Bei den nebenamtlichen Gartenwarten haben wir verschiedene Wechsel zu verzeichnen. So hat Xavit Sinani das Gebiet Wasserwerk 1a von Beat Guntli übernommen. Die Gebiete Letten 1 und 2 wechseln von Qamil Nrecaj zu Pascal Leupp. Das Ehepaar Schärer hat das Gebiet Urdorf aus gesundheitlichen Gründen abgegeben. Leider haben wir noch keine Nachfolge gefunden. Mit diesem Problem sind wir zusehends konfrontiert. Es gibt leider immer weniger



InteressentInnen für diese Arbeit. Aus diesem Grund prüfen wir weitere Lösungen.

Finanzen

Innert kurzer Zeit ist der Referenzzinssatz zwei Mal gesenkt worden und zwar per 1. Dezember 2011 von 2.75% auf 2.50% und dann per 1. Juni 2012 um weitere 0.25% auf 2.25%. Diese Tatsache hat direkten Einfluss auf die Nettomietzinse. So haben wir die Wohnungsmieten das erste Mal am 1. Mai und das zweite Mal am 1. November 2012 entsprechend der Entwicklung gesenkt.

Aufgrund der vorliegenden definitiven Bauabrechnungen und der neuen Gebäudeversicherungssummen sind die Nettomietzinse der Kolonien Letten 2 per 1. Juni und diejenigen der Kolonie Urdorf per 1. November 2012 angepasst worden. Nach der ersten Bauetappe (Küche, Bad, Fassade) sind die Mietzinse der Kolonie Industrie 3 provisorisch per 1. November 2012 angepasst worden. Die definitiven Mietzinse werden nach Abschluss der zweiten Etappe (Kanalisation, Waschküchen) berechnet.

Auf den Zeitpunkt der allgemeinen Mietzinssenkungen hat der Vorstand gleichzeitig den Zinssatz der Depositenkasse angepasst, dieser beträgt seit 1. November 2012 1.75%. Der Bestand ist ein weiteres Mal in Folge gestiegen von CHF 39,4 Mio. auf CHF 43,8 Mio.

Die Heizgradtage nahmen gegenüber dem Vorjahr um ganze 12% zu, die aussergewöhnliche Kälteperiode zwischen Januar und Februar trug massgeblich dazu bei. Der Gesamtenergieverbrauch hingegen erhöhte sich um nur 9%. Der Anteil an fossiler Energie (Öl und Gas) ist ein weiteres Mal gesunken und beträgt noch 46%. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass seit Mitte Jahr die Heizzentrale Bändli durch das ewz mit einer umweltfreundlichen Anlage betrieben wird.

Entsprechend dem höheren Energieverbrauch stiegen auch die Heizkosten um 8%. Weil wir per 1. Mai 2012 in einigen Kolonien die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser erhöhten, bewegen sich die Rückzahlungen auf dem Niveau des Vorjahrs.



Bau

Die Schwerpunkte in diesem Fachbereich lagen einerseits bei der Umsetzung der Beschlüsse der verschiedenen Baukommissionen. Hier galt es mit den Planenden, den Juristen sowie den Behörden die notwendigen Grundlagen zu schaffen und Informationen bereitzustellen, um die Projekte in die richtigen Bahnen zu lenken. Die Vorbereitung und Begleitung der Wettbewerbe sind anspruchsvoll, geht es doch darum, dass unsere Anforderungen von den Architekten richtig umgesetzt werden.

Andererseits galt ein grosses Augenmerk den Projekten, welche sich in der Ausführungsphase befinden, hier sind die bekannten Faktoren Termine, Qualität und Kosten laufend zu überwachen und wenn nötig Korrekturen anzubringen. Sowohl bei der Gesamterneuerung der Kolonie Letten 1 wie auch bei der Instandstellung der Kolonie Industrie 3 lagen alle diese Punkte im grünen Bereich.

Die Bewirtschaftungsprojekte bilden einen weiteren Schwerpunkt dieses Fachbereichs. In der Kolonie

Bändli sind dieses Jahr verschiedene Arbeiten in den Treppenhäusern ausgeführt worden. Beim Ersatz der Aufzüge wurde die zweite von drei Etappen umgesetzt. Eine Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung wurde installiert. Die Eingangstüren der 15 Häuser sind ersetzt worden und parallel dazu haben wir die neue Schliessanlage Kaba Star eingebaut. Die dunklen Treppenhäuser erscheinen mit einer neuen LED-Beleuchtung freundlicher. Ausserdem ist die Heizzentrale Bändli nach dem Umbau vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz übernommen worden. Zudem begannen die Planungsarbeiten für die ergänzende Photovoltaikanlage, welche im kommenden Jahr auf den Flachdächern installiert wird.

In der Stadt Zürich wird der Bau des neuen Glasfasernetzes mit hohem Tempo vorangetrieben. Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz sowie die Swisscom zeichnen dafür verantwortlich. Unser Zeitaufwand ist enorm: Mit den Verantwortlichen müssen in jedem Haus die Leitungsführung bestimmt und die Arbeiten abgenommen werden. Je nach Quartier wird das neue Netz im kommenden Sommer den BenutzerInnen zur Verfügung stehen.



Soziales und Kultur

Die Bezeichnung des Fachbereichs Soziales und Projekte ist angepasst worden und lautet neu Soziales und Kultur. Der Begriff Kultur ist aussagekräftiger, was den Inhalt der Arbeit betrifft.

Die Beratungen bilden einen wichtigen Bestandteil dieses Bereichs, sei es am Telefon oder dann persönlich. Bei den Konflikten zwischen den Bewohnenden, welche es zu schlichten gilt, dreht es sich häufig um das Thema Lärm.

Das BEP-Atelier wurde offiziell am 1. Februar eröffnet. Hier ist ein Treffpunkt entstanden, wo BewohnerInnen für andere BewohnerInnen verschiedenste Angebote für alle Alterskategorien anbieten können, sei es ein Sprachkurs oder ein Jass-Treff. Doch zuvor mussten die Angebote zusammengestellt und die Agenda erstellt werden. Drei Mal im Jahr wird diese mit den BEP-Nachrichten verteilt. Die Räume des BEP-Ateliers werden auch von der Koloniekommision Letten-Wasserwerk für ihre Treffen genutzt und

Kindergeburtstage finden ebenfalls in den Atelierräumen statt.

Der Mitwirkungsprozess für die Hofgestaltung der Kolonie Industrie 3 umfasste vier Workshops, welche von einer Bewohnerin und Fachfrau organisiert und moderiert wurden. Die BewohnerInnen-Gruppen brachten ihre Ideen ein und diese wurden von der Landschaftsarchitektin aufgenommen. Die Idee der Kräuterspirale wurde bereits dieses Jahr zusammen mit dem Gärtner umgesetzt. Die weiteren Massnahmen werden im kommenden Jahr ausgeführt.

Im Rahmen des „Tags der Nachbarn“ trafen sich in den verschiedenen Kolonien die BewohnerInnen zu unkompliziert organisierten Treffen. Knapp 200 BewohnerInnen beteiligten sich an acht Orten. Aus demselben Anlass luden wir die Mitarbeitenden der benachbarten Baugenossenschaft Letten zu einem Kennenlern-Apéro ins BEP-Atelier ein.

Urs Baumann
Geschäftsleiter



Menschen

37

Zahlen

Gremien

Todesfälle

Im Jahr 2012 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

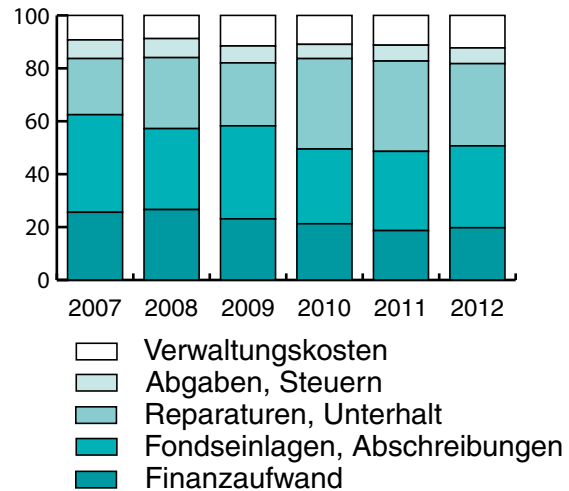
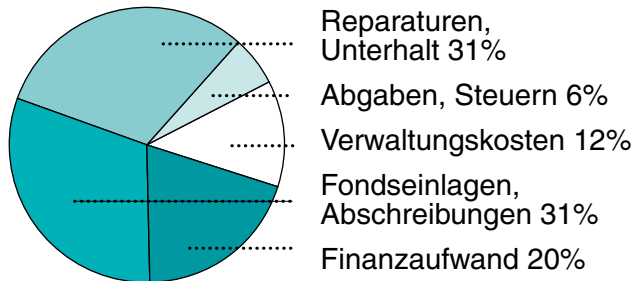
12.01.2012	Cortesi Rosina	1924	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
08.02.2012	Schiess Kurt	1934	Erismannstrasse 37	8004 Zürich	Seebahn
09.02.2012	Graf Wilfried	1951	Lettenstrasse 20	8037 Zürich	Letten 4
09.02.2012	Greber Myrta	1919	Rousseaustrasse 75	8037 Zürich	Letten 5
21.03.2012	Frehner Alfred	1925	Rousseaustrasse 63	8037 Zürich	Letten 4
30.03.2012	Rohner Frieda	1915	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
01.04.2012	Costanzo Loreto	1947	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
12.04.2012	Frei-Scheidegger Selma	1924	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
27.04.2012	Imsand Karl	1929	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
30.04.2012	Roder Jakob	1929	Altwiesenstrasse 180	8051 Zürich	
03.05.2012	Pelaez José-Louis	1952	Imfeldstrasse 70	8037 Zürich	Letten 7
04.05.2012	Vago Gertrud	1927	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
24.05.2012	John-Zeller Willy	1938	Hofwiesenstrasse 307	8050 Zürich	Oerlikon
28.05.2012	Jud Rita	1939	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
04.06.2012	Dillena Josef	1923	Lettenstrasse 21	8037 Zürich	Letten 5
10.07.2012	Cardigliano Annunziata	1948	Rousseaustrasse 34	8037 Zürich	Letten 3
23.07.2012	Hahn Johann	1929	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
22.08.2012	Greminger-Huber Hedwig	1929	Imfeldstrasse 78	8037 Zürich	Letten 7
27.10.2012	Oddo Sofia	1953	Bändlistrasse 51	8064 Zürich	Bändli
29.10.2012	Soom Robert	1918	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
02.11.2012	Egger Paulina	1925	Stüssistrasse 27	8006 Zürich	Stüssi
06.11.2012	Rüegg Elsi	1932	Rousseaustrasse 81	8037 Zürich	Letten 5
14.12.2012	Marino Pura	1944	Seebahnstrasse 231	8004 Zürich	Seebahn

Geburten

Im Jahr 2012 wurden der Geschäftsstelle 20 Geburten gemeldet.

Mieterfranken 2012

39



Bilanzen per 31. Dezember 2012 und 2011

Aktiven

	CHF	2012 CHF	CHF	2011 CHF
Flüssige Mittel		58'390'435.61		56'750'414.66
Guthaben		409'059.25		363'183.75
Heizöl- und übrige Vorräte		272'084.50		327'345.40
Transitorische Aktiven		1'255.30		33'778.25
Umlaufvermögen		59'072'834.66		57'474'722.06
Bebautes Land		24'333'310.45		18'286'510.45
Gebäude		196'167'906.95		187'240'536.90
- auf Eigengrund	124'233'372.45		121'716'649.00	
- auf Land im Baurecht	53'105'218.85		51'641'887.90	
- Laufende Umbauten und Renovationen	18'829'315.65		13'882'000.00	
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Mobilien		32'403.00		37'003.00
Finanzanlagen		890'400.00		865'400.00
EWZ-contracting Heizanlagen		1'034'284.00		1'091'624.00
Anlagevermögen		223'363'890.25		208'426'660.20
Aktiven		282'436'724.91		265'901'382.26

Passiven

	CHF	2012 CHF	CHF	2011 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2'225'252.15		1'034'557.15
Rückstellungen		350'088.00		334'125.00
Transitorische Passiven		1'151'165.80		1'057'110.25
Depositenkasse		43'777'140.55		39'377'950.43
Hypotheken und Baukredite		144'568'100.00		138'608'100.00
Fremdkapital		192'071'746.50		180'411'842.83
Erneuerungsfonds		32'719'100.00		29'497'500.00
Amortisationskonto		51'693'912.40		49'974'432.40
Sozialfonds		459'059.75		450'752.30
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5'255'900.00		5'331'285.00
Reservefonds		235'000.00		230'000.00
Gewinnsaldo		2'006.26		5'569.73
- Vortrag aus Vorjahr	569.73		1'958.21	
- Jahresergebnis	1'436.53		3'611.52	
Eigenkapital		5'492'906.26		5'566'854.73
Passiven		282'436'724.91		265'901'382.26

Erfolgsrechnungen 2012 und 2011

	2012 CHF	2011 CHF
Mietertrag Wohnungen	14'391'491.90	14'764'012.00
Übriger Mietertrag	1'068'870.80	968'314.60
Finanzertrag	569'960.66	781'617.68
Sonstiger Ertrag	103'468.30	228'730.05
Total Ertrag	16'133'791.66	16'742'674.33
Finanzaufwand	-3'185'396.21	-3'127'008.98
Unterhalt und Reparaturen	-4'999'095.25	-5'713'595.30
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	-800'528.42	-851'842.69
Versicherungsprämien	-144'884.65	-143'663.80
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'985'316.25	-1'868'233.59
Rentenzahlungen	-13'006.20	-13'006.20
Steuern	-11'202.25	-9'714.80
Abschreibungen	-32'735.90	-60'307.45
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“	-1'712'600.00	-1'671'700.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“	-25'990.00	-64'190.00
Einlage in Erneuerungsfonds	-3'221'600.00	-3'215'800.00
Total Aufwand	-16'132'355.13	-16'739'062.81
Jahresergebnis	1'436.53	3'611.52
Reglementarische Vorstandsentschädigung	97'850.00	97'850.00
Entschädigung Baukommission	29'050.00	11'850.00

Kommentar zur Jahresrechnung 2012

Erfolgsrechnung

Der geringere Mietertrag resultiert vor allem aus den beiden Mietzinsreduktionen per 01.05.2012 und 01.11.2012. Aufgrund der definitiven Bauabrechnungen wurde bei den Kolonien Letten 2 per 01.06.2012 und Urdorf per 01.11.2012 eine Mietzinsanpassung vorgenommen. Eine provisorische Mietzinserhöhung erfolgte per 01.11.2012 bei der Kolonie Industrie 3. Beim „Übrigen Mietertrag“ ist die Abweichung vor allem auf den internen Mietertrag der BEP zurückzuführen, welcher zum ersten Mal entsprechend ausgewiesen wurde. Die Abnahme beim Finanzertrag ist hauptsächlich auf die Zinsreduktion um 0.5% per 01.05.2012 bei den SBB-Konti zurückzuführen. Die Erhöhung des Finanzaufwandes ergibt sich einerseits durch den zweiten Landkauf in Dietikon und andererseits durch den Zinsaufwand aus dem Darlehen des Fonds de Roulement. Die Abweichung beim Punkt Gebühren, Abgaben, Energie liegt vor allem bei der Reduktion des Preises für Frischwasserbezüge (Stadt Zürich), welcher bei der vorliegenden Rechnung voll zum Tragen kam.

Bilanz

Die Zunahme beim bebauten Land um CHF 6 Mio. ist auf den zweiten Kauf einer Grundstücksparzelle in Dietikon zurückzuführen. Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert aus den wertvermehrenden Umbaukosten von Letten 2 und Urdorf. Bei den laufenden Umbauten ist ebenfalls eine Zunahme aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Bauprojekte zu verzeichnen. Aufgrund des Landkaufs in Dietikon nahmen die Hypotheken um rund CHF 6 Mio. zu. Die Erhöhungen beim Erneuerungsfonds sowie bei den Amortisationen resultieren aus den Einlagen in der vorliegenden Geschäftsperiode. Die Depositenkasse nahm gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4.4 Mio. zu.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinnsaldo von total CHF 2006.26 wie folgt zu verteilen: CHF 2'000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und die restlichen CHF 6.26 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der B&P

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, S. 40–42) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals B&P für das am 31.12.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 34 der Statuten darin besteht, diese zu prüfen. 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. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

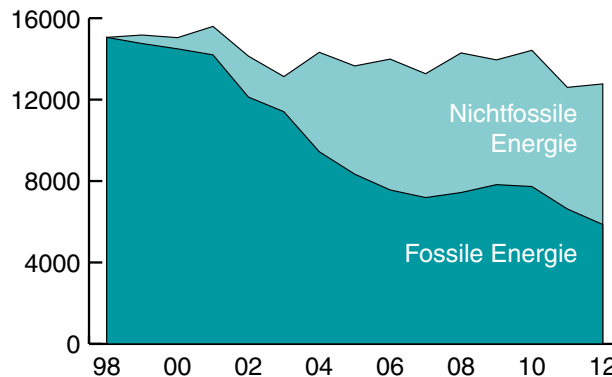
BDO AG
Andreas Blattmann
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2013
ppa. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisionsexpertin

Heizzentralen-Rechnung 2012

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1'994'126.00	
Verrechnungen	11'694.80	2'005'820.80
Ausgaben		
Heizkosten EWZ:		
- Bündli (ab 01.07.2012)	132'616.15	
- Letten 1–3, 4, 5–6, 8	547'665.85	
- Wasserwerk 2	178'680.25	
- Industrie	302'904.25	
Amortisation Contracting-		
Anlagen	38'230.00	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	28'354.25	
Schnitzelheizung Wallisellen	15'359.70	
Ölverbrauch	326'374.05	
Pumpenstrom	21'106.85	
Bedienung, Kaminfeger	12'328.60	
Service, Tank- und		
Boilerreinigung, NeoVac	62'429.35	
Rückstellungen NeoVac		
Anteil Batterien/Messgeräte	19'686.30	
Verwaltungskosten 2%		
exkl. NeoVac	32'586.50	1'718'322.10
Minderausgaben		287'498.70

Energieverbrauch in Megawattstunden



Details zur Jahresrechnung 2012

Kumulierte Abschreibungen 1'000 CHF 1'000 CHF

Amortisationskonto

Stand am 1. Januar 2012		35'336
Zuweisung 2012		1'202
Stand am 31. Dezember 2012	36'538	
	36'538	36'538

Heimfallfonds

Stand am 1. Januar 2012		14'638
Zuweisung 2012		518
Stand am 31. Dezember 2012	15'156	
	15'156	15'156

Kumulierte Abschreibungen **51'694**
(laut Bilanz)

Sozial- / Veranstaltungsfonds 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2012		450
Mieterbeiträge und Vergabungen		58
Aufwendungen	49	
Stand am 31. Dezember 2012	459	
	508	508

Depositenkasse 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2012		39'378
Einlagen		7'692
Rückzüge	3'293	
Stand am 31. Dezember 2012	43'777	
	47'070	47'070

Erneuerungsfonds 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2012		29'498
Zuweisung		3'221
Entnahme	0	
Stand am 31. Dezember 2012	32'719	
	32'719	32'719

Budget 2013

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	14'397'904	
Übriger Mietertrag	1'061'912	
Finanzertrag	380'000	
Sonstiger Ertrag	7'594	15'847'410
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-352'400
Total Ertrag		15'495'010
Aufwand		
Finanzaufwand	2'853'500	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	5'307'829	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	830'330	
Versicherungsprämien	144'550	
Büro- und Verwaltungsaufwand	2'094'500	
Rentenzahlungen	13'006	
Steuern	13'000	
Abschreibungen	128'000	11'384'715
Einlage in den Amortisationsfonds		887'200
Einlage in den Erneuerungsfonds		3'221'600
Total Aufwand		15'493'515
Jahresergebnis		1'495
		15'495'010

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2012

Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	—Anzahl Wohnungen nach Zimmern—												Whg. Total	Vers. Werte**
				1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	CHF 1'000		
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8			6		5	11		13		11	4	50	20'029	
Stüssi	1916-17	4'320	7					20		8					28	8'575	
Industrie 2	1919-20	5'787	10	2		2		66		13					83	17'739	
Letten 1	1921-23	3'391	6			4		23	10	6					43	9'269	
Letten 2	1921-23/2011	3'494	2	2		2		3		5					12	3'148	
Letten 3	1921-23/2010	8'163	6			7		23	3	3					36	8'359	
Letten 4	1924-25	8'237	13			24		38		38					100	22'036	
Industrie 4	1965-67	15'816	1			25		45		12	8				90	22'926	
Industrie 3	1925-26	8'016	11			15		66		14					95	20'518	
Letten 5	1927-28	6'917	11			12		40		9					61	14'662	
Seebahn	1929-30	9'410	16	3		24		62		22		3			114	26'263	
Letten 6	1933	5'022	7			18		27		3					48	10'685	
Wasserwerk 1	1944-45	6'341	12			17		54							71	16'178	
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12			6		60		6					72	17'038	
Letten 7	1947-48	4'600	7					36		4					40	9'690	
Letten 8	1958-60	11'438	4			31		20			20				71	18'759	
Oerlikon*	1968-69	8'796	2			12		20		4					36	9'464	
Urdorf*	1968-69	5'013	5			5		13		8					26	7'122	
Oberglatt*	1973	2'765	2		1		3		6		6				16	4'851	
Wallisellen*	1973-74	3'511	2		1				3		9				13	4'393	
Bändli*	1973-74	24'358	15					87		65					152	34'967	
Letten 9	1973-74	2'179	3	9		9									18	2'765	
Effretikon*	1966	8'662	1					18		12					30	8'700	
Chalet	1886	36	1						1						1	472	
Genossenschaftshaus	1947-48	1'351	2													3'531	
Total Anlagewert inkl. Land		180'025	166	16	2	219	3	726	34	232	56	3	11	4	1'306	322'139	

* Kolonien befinden sich
auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und
Versammlungslokale
Kellerlokale
Kindergärten

11
62
2

Autogaragen und Einstellplätze
Abstellplätze im Freien
Moped- und Veloeinstellplätze
Kühlfächer

135
84
144
214

** per 01.01.2013

Schuldenverzeichnis

Veränderung im Berichtsjahr CHF

Anfangsbestand am 1. Januar 2012	138'608'100
Rückzahlung Fonds de Roulement	-40'000
Zugang ZKB	6'000'000

Schlussbestand am 31. Dezember 2012 144'568'100

Schulden per 31.12.2012

SBB	62'423'100
ZKB	77'000'000
EGW	3'000'000
Fonds de Roulement	2'145'000

Total 144'568'100

Mieterschaft nach Arbeitgeber

Wohnungen In Prozent*

SBB	291	22%
Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich)	382	29%
Institutionen	182	14%
Private	404	31%
Leerwohnungen	2	0%
Leerwohnungen Umbau Letten 1	43	3%
Gästewohnungen BEP	2	0%

Total 1'306 100%

* Prozentangaben sind gerundet

Mitgliederbewegung 2012

Stand 1. Januar 2012	1854
Eintritte	68
Austritte	-69

Stand 31. Dezember 2012 1853

Genossenschaftsgremien – Stand 1. April 2013

Vorstand

1998	Altenburger Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rietgass 13b, 8197 Rafz	079 316 41 71 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	Voser Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 mvoser@me.com
2010	Bischof Josef Pensioniert SBB	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	078 672 21 45 joemar.bischof@gmx.ch
2008	Brändle Peter Fachspezialist SBB	Mitglied Finanzkommission Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2002	Escher Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 412 27 09 ralf.escher@bluewin.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Lettenstrasse 22, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	Keller Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Sozialkommission Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	Krähenbühl Peter Soziologe	Mitglied Baukommission Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2000	Piderman Franziska Sozialarbeiterin	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1994	Montanari Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 412 32 15 remontanari@bluewin.ch
2009	Steiner Alois Dipl. NPO-Manager VMI	Fachvorstand Finanzen Haltenrebenstrasse 164, 8408 Winterthur	052 222 71 43 asteiner@bluewin.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2009	Baumann Ruth Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch
2010	Vontobel Claudia Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 103, 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com
2012	Loppacher Urs Sekundarlehrer	Sozialkommission Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	044 363 24 64 urs.loppacher@bluewin.ch

Revisionsstelle

2008	BDO AG	Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich	044 444 35 55
------	--------	-------------------------------	---------------

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	079 730 81 26
van Aartsen Britta	Protokoll	Röntgenstrasse 73	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstrasse 87/173	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Vontobel Claudia	Protokoll	Imfeldstrasse 103	044 361 99 33
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Rousseaustrasse 81	044 361 18 15
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schett Maria		Rousseaustrasse 61	044 350 74 70
Schrag Hansruedi		Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 99	044 364 09 90

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen / Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Kassu Daniela		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 343 52 01
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	079 385 76 40
Feer Peter	Helfer	Hofwiesenstr. 307	
Wasem Frieda	Helferin	Wiesenrain 6, 8154 Oberglatt	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Ackerl Renate		Sihlfeldstrasse 126	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91

Bändli / Urdorf

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim, Protokoll	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita		Weihermattstrasse 59, 8902 Urdorf	044 734 04 49

Vermietung Kolonielokal Industrie

Wehrli Brigitte	Röntgenstrasse 87/354	044 272 15 24
-----------------	-----------------------	---------------

Geschäftsstelle

Baumann Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
-------------	-----------------	---------------	----------------------------

Soziales und Kultur

Egli Silvia	Leiterin Soziales und Kultur	80%	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
-------------	------------------------------	-----	---------------	----------------------------

Bau

Meier Erich	Leiter Bau	044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
Allera Orlando	Projektleiter Bau	044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch

Finanzen

Thommen Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
Quentier Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	70% 044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
Salis Carmen	Sachb. Finanzbuchhaltung	60% 044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch

Administrative Bewirtschaftung

Lendenmann Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Weber-Zimmermann Sandra	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	40%	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
Hani Gentiana	Lernende		044 368 66 32	gentiana.hani@bep-zuerich.ch
Veseli Valbona	Lernende		044 368 66 28	valbona.veseli@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Rigamonti Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
Rösli René	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
Sulzer Thomas	Technischer Hauswart	079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Taseski Straso	Technischer Hauswart	079 609 48 93	straso.taseski@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Technischer Hauswart	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Hasic Safir	Fachmann Betriebsunterhalt	079 609 48 87	
Herranz Miguel	Lernender	079 609 48 82	

Malerbetrieb

Ehrat Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler	079 609 48 94	
Meyer Denise	Malerin	079 609 48 81	
Ruggiero Dave	Maler	079 609 48 80	
Kaelin Patrick	Lernender	079 609 48 84	

Notizen

56

Gestaltung und Lektorat

BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon 044 368 66 11

Fax 044 368 66 10

E-Mail info@bep-zuerich.ch

Homepage www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag 14.00 – 17.00 Uhr

Freitag 09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungen nach Vereinbarung

Montag bis Donnerstag

08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr

Telefon 044 368 66 19

E-Mail silvia.egli@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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