Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2016

BEP 2016

Illustrationen

- Barbara Lehmann, Seiten 2–9
- Peter Krähenbühl, Seiten 11, 22, 23, 24, 26, 27
- Archipel Architekten, Seite 12
- Steiner AG, Seite 14
- E. Mathis, Seite 25
- Claudia Vontobel, Seiten 29, 30, 34
- Monika Schneiter, Seiten 31, 32
- Marc und Nadine Gammal, Seite 33
- Christine Wüest, Seiten 35, 36, 37

Titelbild

- Ausflug der Gartengruppe Letten-Wasserwerk mit weiteren BEP-Bewohnenden und Flüchtlingsfamilien: Beim Abstieg vom Anna-Zemp-Naturgarten oberhalb Männedorf in Richtung See, 18. Juni 2016. Foto Christine Wüest.

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

Beratungsgespräche nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 89
Telefon	044 368 66 19 / 044 368 66 37
E-Mail	soziales@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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

Einladung zur 107. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden

2 Protokolle
2.1 106. Generalversammlung vom 10. Juni 2016
2.2 Ausserordentliche Generalversammlung vom 10. November 2016

3 Geschäftsbericht 2016

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

5 Wahlen (2017–2020)
5.1 Präsidium
5.2 Vorstand

6 Varia

Organisation

Freitag, 16. Juni 2017

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

Türöffnung	18.00 Uhr
Konzert	18.30–18.50 Uhr (Türen geschlossen)
Beginn GV	19.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie:

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

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales 3
Fachgebiet Finanzen 9
Fachgebiet Bau 10
Fachgebiet Soziales 29
Geschäftsstelle 33
Jahresrechnung 40
Liegenschaftenverzeichnis 53
Mitgliederzahlen 56
Genossenschaftsgremien 58

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort der Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner

Ich freue mich, Sie mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2016 über die Aktivitäten der BEP-Gremien und über die finanziellen Belange der BEP zu informieren. In unseren Publikationen und auf der BEP-Website konnten Sie die Aktivitäten des Vorstandes und der Geschäftsstelle, des neuen Gremiums Kommission Kultur & Soziales (KuSo) und die laufenden und geplanten Bauprojekte sowie den Geschäftsverlauf mitverfolgen. Die Neugewinnung und Erhaltung von Wohnraum ist ein zentrales Ziel der BEP und ist in der Langzeitplanung anhand der terminlichen Abläufe der Bauprojekte ersichtlich. Die beiden Projekte Neubau Waid und die Gesamterneuerung Industrie 2 schritten 2016 planmässig voran. Im Frühjahr 2017 können die Wohnungen den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben werden. Das grosse Interesse an den beiden Objekten hat uns sehr gefreut. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner sind herzlich willkommen und wir zählen darauf, dass sie sich an den gemeinschaftlichen Aktivitäten, die von der Kommission Kultur & Soziales durchgeführt werden, beteiligen werden.

Ende 2016 ist ein interessantes Projekt auf dem Platz Zürich einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt worden. Wo heute das Reparaturzentrum (Depot G) der SBB mit einer Fläche von mehr als vier Fussballfeldern steht, sollen drei Viertel der Fläche für Wohnen und ein Viertel für Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Ein Drittel der Wohnungen ist dabei für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Diese Chance will die BEP nutzen. Wir werden an den ausgeschriebenen Vorbereitungs-Workshops „Neugasse Zürich“, die 2017 stattfinden, aktiv teilnehmen.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Kolonieversammlungen

Das Bauprojekt Limmatfeld, der Kreditantrag Überbauung Limmatfeld und der Landverkauf an die Sammelstiftung NEST im Limmatfeld sowie das neue Reglement Kultur & Soziales wurden anlässlich der Kolonieversammlungen vorgestellt und rege diskutiert. An der ordentlichen Generalversammlung standen diese Themen auf der Traktandenliste und kamen zur Abstimmung. Die Einsetzung der neuen Kommission Kultur & Soziales und die Umbenennung der Koloniekommissionen in Siedlungskommissionen erforderten eine Statutenänderung, die an den Kolonieversammlungen rege und engagiert diskutiert wurde. Die Anregungen und Diskussionsbeiträge werden in die Aktivitäten der KuSo und der Siedlungskommissionen einfliessen.

Generalversammlungen

An der ordentlichen 106. Generalversammlung vom 10. Juni 2016 wurden die gut dokumentieren Anträge den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Der Kreditantrag Dietikon Limmatfeld in der Höhe von 79.8 Millionen Franken und der Landverkauf an die Sammelstiftung NEST zu einem Betrag von 6,047 Millionen Franken wurden beide genehmigt. Die Statutenänderungen, welche die Namensänderung der Koloniekommissionen in Siedlungskommissionen und die Einbettung der Kommission Kultur & Soziales (KuSo) in die BEP-Gremien beinhaltete, erhielt die Zustimmung der Stimmberechtigten. Die Generalversammlung stimmte dem Geschäftsbericht, der Jahresrechnung und dem Bericht der Revisionsstelle einstimmig zu und erteilte dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015. Für diesen Vertrauensbeweis bedankte sich der Vorstand und nahm ihn als Auftrag entgegen, das Geschäftsjahr 2016 ebenso engagiert anzugehen.

An der 1. ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. November 2016 stand der Kreditantrag Ge-

Seiten 2–8: Bilder vom Brunch zum 5. Geburtstag des BEP-Ateliers am 5. Februar 2017

samterneuerung Letten 4 und der Nachtragskredit Gesamterneuerung Industrie 2 auf der Traktandenliste. Die Fragen und Bemerkungen zum Projekt Gesamterneuerung Letten 4 konnte Peter Krähenbühl, Fachvorstehender Bau, kompetent beantworten und so wurde der Kreditantrag in der Höhe von 37.5 Millionen Franken einstimmig angenommen. Die Fakten offenzulegen, die zum Nachtragskredit Industrie 2 in der Höhe von 3.3 Millionen Franken führten, war dem BEP-Vorstand ein Anliegen. Da die Siedlung Industrie 2 inventarisiert ist, musste mit der Stadt Zürich ein Unterschutzstellungsvertrag ausgearbeitet werden. Verschiedene Rekurse sowohl gegen den Unterschutzstellungsvertrag wie auch gegen die Baubewilligung verzögerten die Realisierung des Projektes und führten dazu, das die Projektplanung erneut gestoppt werden musste. Mit den Altlasten, die im Innenhof während den Grabarbeiten gefunden wurden, kam ein weiterer Kostentreiber dazu. Die Konstruktion der Zimmerdecken in den Wohnungen war von Wohnung zu Wohnung unterschiedlich. All diese Fakten haben schliesslich zu den genannten Mehrkosten geführt. Der Nachtragskredit wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung 2016 gutgeheissen.

Nachfolgeplanung Vorstand

Durch den frühen Tod von unserem langjährigen und aktiven Mitglied Ralf Escher, Leiter Fachbereich Bau, musste der Vorstand die vakant gewordene Funktion neu besetzen. Peter Krähenbühl leitet den Fachbereich seitdem erfolgreich und mit Engagement. Im Laufe des Jahres 2016 suchten wir ein neues Vorstandsmitglied zur Verstärkung des Fachbereichs Bau. In der Person von Marlis Zwinggi, die beruflich als Architektin arbeitet, fanden wir eine geeignete und dem Genossenschaftsgedanken verbundene Kandidatin. Marlis Zwinggi hat sich in einem Auswahlverfahren behaupten können. Sie ist motiviert sich für die BEP zu engagieren. Seit Herbst 2016 arbeitet sie im Vorstand als designiertes Vorstandsmitglied mit, allerdings ohne Stimmberechtigung. Marlis Zwinggi wird sich an der 107. Generalversammlung vorstellen und sich zur Wahl empfehlen. Der Vorstand ist von der Kompetenz Marlis Zwinggis überzeugt und empfiehlt der 107. Generalversammlung, Marlis Zwinggi in den Vorstand zu wählen.

Veränderung in der Geschäftsstelle

Die Wachstumsstrategie der BEP und die daraus entstehenden Aufgaben, Projekte, Erneuerungen und Neubauprojekte haben die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle gefordert. Im Herbst 2016 ist unser langjähriger Geschäftsführer Urs Baumann mit gesundheitlichen Problemen konfrontiert worden und hat dies dem Vorstand mitgeteilt. Der Vorstand als verantwortliches Gremium hat sich im Einvernehmen mit Urs Baumann dazu entschlossen, schnell zu handeln und Urs Baumann von seiner Führungsfunktion zu entlasten. Im Dezember hat daraufhin Reto Furrer als Interimsmanager die Führung der Geschäftsstelle bis auf Weiteres übernommen. Gleichzeitig haben wir die Struktur der Geschäftsstelle analysiert und neu aufgestellt. Das soll sicherstellen, dass weitere personelle Ausfälle vermieden werden können. Die Organisation der Geschäftsstelle setzt sich neu aus einer Geschäftsleitung zusammen, die von einem Geschäftsführer oder von einer Geschäftsführerin geführt wird. Die Geschäftsleitung formiert sich aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Bau, Finanzen sowie Soziales und Kultur. Der Vorstand verabschiedete das neue Organigramm an seiner Dezembersitzung 2016.

Urs Baumann wird seine fundierten BEP-Kenntnisse als Assistenz der Geschäftsleitung bis zu seinem Altersrücktritt weiterhin einbringen. Esther Lendenmann hat sich entschlossen, sich von der Geschäftsleitung zurückzuziehen und sich prioritär auf die Führung des Bewirtschaftungsteams als Leiterin Administrative Bewirtschaftung zu konzentrieren. Ihr grosses Engagement und ihre Sachkompetenz wird sie weiterhin im Bereich Administrative Bewirtschaftung einbringen.

Infolge der grossen Anzahl von Bauvorhaben und neuen Bauprojekten, die auf die BEP zukommen, und aufgrund der sich aufbauenden Überstundensaldi im Bereich Bau war eine Verstärkung und Neuorganisation des Bereiches angezeigt. Aus diesem Grund wurde ein Interimsmanager in der Person von Roger Beier als Leiter Immobilienbewirtschaftung und Leiter Bau eingestellt. Mit diesen Veränderungen wird eine Entlastung aller im Bau beschäftigten Mitarbeiter erreicht. Roger Beier koordiniert die verschiedenen

Projekte und übernimmt die Führungsaufgabe im Bereich Bau.

Erich Meier, der die Leitung Bau innehatte, wird als Projektleiter die grossen Bauprojekte weiterhin verantwortlich führen. Sein gutes Netzwerk, seine grosse Erfahrung und seine Kompetenz im Bereich Planung und Projektierung garantieren, dass die Projekte in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten erfolgreich umgesetzt werden können.

Die Neuorganisation der Geschäftsstelle erforderte von allen Betroffenen Offenheit gegenüber den neuen Aufgaben und Funktionen und die Bereitschaft, die interimistischen Führungskräfte im Team aufzunehmen. Für die Kooperation in diesem Veränderungsprozess bedanke ich mich bei allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Mit ihrer hervorragenden Leistung und Kompetenz halten sie die BEP weiterhin auf Erfolgskurs. Die Ablösung der beiden Interimsmanager Reto Furrer und Roger Beier und die Neubesetzung dieser Führungsfunktionen ist im Laufe des Geschäftsjahres 2017 geplant.

Fragebogen Durchführung Generalversammlung

Die Generalversammlung der BEP wird seit vielen Jahren nach einem einheitlichen Ablauf durchgeführt. Mit einem Fragebogen, den wir an alle Haushalte verschickt haben, wollten wir von Ihnen erfahren, wie Sie die Gestaltung der Generalversammlung, das Rahmenprogramm, die Bedeutung, die örtliche Durchführung etc. bewerten. Sobald die Auswertung abgeschlossen ist, werden die Resultate der Befragung veröffentlicht. Wir bedanken uns bei allen, die den Fragebogen ausgefüllt und zurückgeschickt haben.

Die 107. Generalversammlung wird im gleichen Rahmen wie gewohnt durchgeführt. An der diesjährigen GV stellt sich der Vorstand zur Wiederwahl für die nächste Wahlperiode. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Annette Dalcher, Claudia Vontobel, Peter Brändle, Hans Galbier, Bruno Keller, Peter Krähenbühl, Urs Loppacher und die Präsidentin Monika Voser stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur

Rechte Seite: einer der Anlässe aus der Reihe ‚offene Adventstüren', Siedlung Letten 7

Verfügung. Josef Bischof, der die Siedlung Effretikon vertritt, wird sich nicht mehr zur Wahl stellen. Remo Montanari, unser städtischer Vertreter, wird durch das städtische Gremium gewählt. Als neues Mitglied wird sich Marlis Zwinggi zur Wahl in den Vorstand empfehlen.

Die Generalversammlung ist jeweils der Abschluss des Geschäftsjahres. Mit der Teilnahme nehmen Sie Ihr Mitbestimmungsrecht wahr und zeigen Ihre Verbundenheit mit den Zielen der Genossenschaft. Gerne lade ich Sie ein, an der 107. Generalversammlung teilzunehmen.

Ich freue mich, Sie an den Siedlungsversammlungen, die vor der Generalversammlung stattfinden, und an der GV vom 16. Juni 2017 begrüssen zu dürfen, und wünsche Ihnen bis dahin erfreuliche Begegnungen in unseren BEP-Siedlungen.

Monika Voser
Präsidentin BEP

Präsidialkommission

Monatlich trifft sich die Präsidialkommission (PK) zur Sitzung. Teilnehmende sind Präsidentin, Vizepräsident und Geschäftsführer. Mitunter gibt es spezielle Themen zu bearbeiten. In so einem Fall lädt die PK die entsprechenden Personen zur Teilnahme ein.

Wiederkehrende Arbeiten der PK sind die Vorbereitungen der Sitzungen des Vorstandes sowie die Vorbereitung der jährlich stattfindenden Klausur des Vorstandes. Zu den permanenten Aufgaben gehört vor allem die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle. Personelle Veränderungen haben diesen Bereich zu einem Schwerpunkt der Arbeit der PK werden lassen.

Ab und zu wird die BEP um einen Beitrag zu Gunsten eines Projektes gebeten. Solche Gesuche werden in der PK bearbeitet. Damit ein Gesuch bewilligt bzw. ein Beitrag ausgerichtet werden kann, muss es sich um ein Vorhaben handeln, das mit der BEP einen Zusammenhang hat. Das kann die Anfrage eines Quartiervereins sein oder auch der Wunsch

nach Mitfinanzierung eines Buches, das zum Thema Wohnen geplant ist.

Im Berichtsjahr wurden auch die Entschädigungen von verschiedenen Arbeitsgruppen und Kommissionen angeschaut und miteinander verglichen. Dabei sollte festgestellt werden, ob Vergütung und Arbeitsaufwand in einem vertretbaren Verhältnis zueinander stehen. Die Entschädigung des Vorstandes ist durch Vorschriften der Stadt Zürich geregelt. Hier macht die PK jeweils einen Vorschlag zur Aufteilung auf die verschiedenen Mandate.

Die Arbeit in der Präsidialkommission ist spannend und abwechslungsreich. Es gibt im Lauf des Jahres intensive Zeiten und je nach Themen ist der Zeitaufwand ausserhalb der Sitzungen beträchtlich. Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle funktioniert gut und ist geprägt von Offenheit, Wertschätzung und gegenseitigem Respekt.

Hans Galbier
Vizepräsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Vor einiger Zeit war in der Presse zu lesen, dass auch in Zürich teure Wohnungen nicht mehr so gut vermietet werden können wie noch vor ein paar Jahren. Als Beispiel wurde die neue Überbauung im Freilagerquartier genannt. Dort muss nun teilweise bei den Mietzinsen nachgebessert, sprich nach unten korrigiert werden. Ich bin froh über diese Entwicklung, denn die Aufwärtsspirale bei den Mieten bereitet Sorgen. Es galt lange Zeit als sicher, dass Wohnungen zu exorbitanten Preisen vermietet werden können. Für freies Land wurden derart hohe Preise bezahlt, dass dieses für gemeinnützige Wohnbauträger teilweise unerschwinglich wurde. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hingegen weiterhin gross und so bin ich überzeugt, dass wir als Genossenschaft auf dem richtigen Weg sind.

Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, haben im vergangenen Jahr an einer ausserordentlichen Generalversammlung zum Kreditantrag für die Sanierung der Siedlung Letten 4 deutlich Ja gesagt. Herzlichen Dank. Mit der Freigabe dieser Investition können wir eine wunderschöne Siedlung im Stammquartier der BEP für die nachfolgenden Generationen erhalten.

Die Finanzkommission hat sich an ihren Sitzungen mit den üblichen Geschäften und Traktanden beschäftigt. Aus finanzieller Sicht verlief das Jahr 2016 wiederum ruhig. Die Zinsen verharren weiter auf tiefem Niveau und auch der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen hat sich seit dem 2. Juni 2015 nicht mehr bewegt. Die Tendenz bei diesem – für die Mietzinsberechnung massgebenden – Referenzzinssatz zeigt jedoch immer noch nach unten. Es bleibt spannend, ob er 2017 die nächste Marke knackt und somit um ein weiteres Viertelprozent gesenkt wird.

Bei der Finanzierung gilt es laufend neu zu beurteilen, welche Produkte sinnvoll sind. Angestrebt werden einerseits möglichst tiefe Zinsen, andererseits eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und damit ein geringes Risiko. Geschäftsstelle und Finanzkommission beobachten und besprechen die Situation regelmässig.

Peter Brändle
Fachvorstehender Finanzen

Fachgebiet Bau

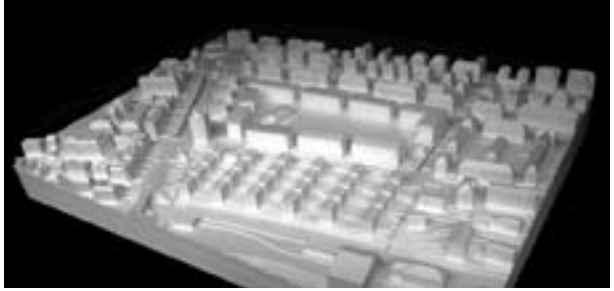
Verdichtung Letten-Siedlungen

Die Überprüfung der Baulandreserven der BEP im Lettenquartier ist weiterhin im Gange. Das Architekturbüro Archipel verfeinerte die am Werkstattgespräch vom 11. Februar 2016 vorgestellte Potenzialanalyse über die Siedlungen Letten 5 bis 7 und 9. Die Beiträge, der am Gespräch beteiligten städtischen Dienstabteilungen wurden darin aufgenommen.

Im Ergebnis hat sich das evaluierte Potenzial bestätigt. Immer vorausgesetzt, dass die dazu notwendigen Massnahmen durchgeführt werden können, wären statt der jetzt bestehenden circa 170 Wohnungen neu etwa 300 Wohnungen möglich. (Es wurden mehrere Varianten evaluiert und als Volumenmodelle aufgestellt. Es wäre verfrüht, jetzt schon Vorentscheide zu treffen).

Am 29. Februar 2016 konnte diese Auslegeordnung dem Begleitgremium (BEP, Archipel-Delegation, Geschäftsleitungsmitglieder vom Amt für Städtebau AfS und Grün Stadt Zürich) vorgestellt werden. Hier wurde festgestellt, dass die volumetrische Machbarkeit

Eine mögliche Bebauungsform:
„Herter 2016“ (Volumenmodell)



ausgewiesen sei, die dazu notwendigen Instrumente (Ausnutzungstransfer, Grenzbaurecht etc.) aber einer vertieften, stadtinternen Abklärung bedürfen. Das AfS nahm sodann mit den Bewirtschaftenden (Immobilienverwaltung) und Nutzenden (Schul- und Sportdepartement) der Spielwiese bezüglich der Abklärungen über den Grüngürtel Kontakt auf.

Das Architekturbüro Archipel dokumentierte mit seinem Schlussbericht „Potenzialanalyse und volumetrische Machbarkeit Lettenquartier – Ersatzneubau Kolonien 5 bis 7 und 9“ am 17. März 2016 den Stand der Dinge. Am 16. August 2016 trafen sich die strategische Baukommission der BEP, erweitert mit Andreas Wirz (Archipel), und das Amt für Städtebau, unter der Leitung von Nica Pola (Bereichsleiterin Stadtgebiete, Geschäftsleitungsmitglied AfS), im Amtshaus 4, um das weitere Vorgehen in Bezug auf die Verdichtung der Letten-Siedlungen zu diskutieren.

Als gangbarer Weg kristallisierte sich folgendes Vorgehen heraus: Das Ziel, die Ausnützungsreserve, die in den Siedlungen Wasserwerk 1 und Wasserwerk 2 besteht, für die Siedlungen Letten 5 bis 7 und 9 (Siedlungen um die Turnanlage Letten, Imfeldstrasse 90) zu nutzen, bedingt die Bildung eines baurechtlichen Areals über dieses Gebiet. Damit kann die erwähnte Ausnützungsreserve innerhalb dieses „Areals BEP-Letten“ auf die infrage stehenden Siedlungen übertragen werden.

In diesem Prozess sind allerdings drei Sachverhalte von zentraler Bedeutung: Erstens ist die Siedlung Letten 7, Geschäftsstelle und Kindergarten inventarisiert, das heisst die Stadt muss eine Schutzabklärung durchführen, damit später die Entlassung aus dem Inventar erfolgen kann.

Zweitens entsteht das Areal „BEP-Letten“ erst nach dem Vorentscheid der Bausektion der Stadt Zürich. Dann muss allerdings innerhalb von drei Jahren ein Bauentscheid der Stadt Zürich vorliegen, sonst verfällt der Vorentscheid.

Drittens benötigt die BEP in Bezug auf ihr Vorhaben bestimmte Bewilligungen von der für die Schulraumplanung zuständigen Abteilung der Immobilien Stadt Zürich (IMMO). Die IMMO befand sich allerdings zu

Letten-Siedlungen: Blick über den Sportplatz stadtauswärts

jenem Zeitpunkt im Prozess der Planung des zukünftigen Schulraumbedarfs. Die Art und der Umfang der zukünftigen Nutzung der Imfeldstrasse 90 war also nicht geklärt.

Am 18. November 2016 hat uns das AfS (zusammen mit dem Amt für Baubewilligungen) den bisherigen Erkenntnisstand schriftlich zusammengefasst. Das Schreiben bestätigt, dass das Ansinnen der BEP ein positives Echo ausgelöst hat.

Da der Planungsprozess des zukünftigen Schulraumbedarfes noch bis ins 1. Quartal 2017 andauern wird, sind die BEP und das AfS übereingekommen, erst nach dem Abschluss dieses Prozesses eine nächste Sitzung anzuberaumen.

Wir verweisen inzwischen auf die Langzeitplanung, was die konkreten Unterhaltsarbeiten an den Letten-Siedlungen anbetrifft. Allerdings rechnen wir aber nach wie vor damit, dass ein Bauprojekt frühestens 2026 konkretisiert wäre und dann der Start der Umsiedlungen gestaffelt begonnen werden könnte.

Das Projekt Verdichtung Letten-Siedlungen wird nun den Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Siedlungen dargelegt. Am 20. März 2017 ist eine Versammlung für die Siedlungen Letten 5 bis 7, 9 und Wasserwerk 1 und 2 anberaumt, damit Fragen beantwortet und Unklarheiten im direkten Gespräch ausgeräumt werden können.

Ortsplanung Illnau-Effretikon

Illnau-Effretikon überarbeitet seine Ortsplanung. Die Stadtentwicklungskommission Illnau-Effretikon hat das „Leitbild Stadtentwicklung 2015“ erarbeitet und dieses wurde am 15. Januar 2015 vom Stadtrat genehmigt.

Die folgenden Zitate aus diesem Leitbild sollen die Ziele kurz beleuchten:

- Das Leitbild Stadtentwicklung fasst die Haltung des Stadtrates zu Fragen der Entwicklung von Illnau-Effretikon – inklusive der voraussichtlichen Eingemeindung von Kyburg – zusammen.
- Die fünf Leitsätze und der Handlungsbedarf des Raumordnungskonzeptes des Kantons Zürich und die Inhalte des Regio-Raumordnungskonzeptes

werden gestützt und dienen als übergeordnete Leitplanken.

Die wichtigsten Ziele für 2030 sind:

- Stadtentwicklung: Illnau-Effretikon ist eine eigenständige, lebendige Stadt, deren Entwicklung nachhaltig, unter Einbezug der Bevölkerung, mit einer guten Wirtschaftlichkeit und mit Rücksicht auf die Umwelt verläuft.
- Bevölkerung: Die Einwohnerzahl beträgt rund 19‘000, wobei die zusätzlichen Einwohner vor allem in Effretikon angesiedelt sind.
- Wirtschaft und Arbeitsplätze: Die Region strebt ein ausgewogeneres Verhältnis von Einwohnern und Arbeitsplätzen an.
- Siedlung: Die bauliche Entwicklung erfolgt primär in Effretikon.
- Zentren: Das Zentrum Effretikon ist als regionales Zentrum gestärkt.

Wie weiter oben im Punkt Stadtentwicklung angetönt, wurde am 5. März 2016 ein Rundgang im Quartier Vogelbuck durchgeführt und interessierte Bewohnerinnen und Bewohner nahmen daran teil. In einem Bericht hierzu wurden Defizite und Entwicklungsmöglichkeiten aufgeführt.

Wichtig für die BEP erscheint in diesem Zusammenhang folgende Konstatierung: „Das Wohnbau-Genossenschafts-MFH Vogelbuckstrasse 40 hat Vorbildcharakter; es kann in der Quartierentwicklung eine konstruktive Rolle übernehmen.“ Auf dem Hintergrund des Zieles einer Verdoppelung der dort wohnhaften Bevölkerung eine bedeutsame Feststellung.

Am 16. Juni 2016 wurde im Stadthaussaal eine Ergebniskonferenz durchgeführt. Die Organisation oblag dem „Forum 21“, das im Namen der Stadt Illnau-Effretikon die Veranstaltungen mit Bevölkerungsbeteiligung organisiert hatte. Folgendes Votum, das an dieser Veranstaltung abgegeben wurde, erscheint uns besonders erwähnenswert:

- Diskussionsvoten / Ergänzungen von der Ergebniskonferenz vom 16.06.2016: Um erschwingliche Wohnungspreise für „normale“ Einkommen auch bei Neubauten zu erreichen, soll oder muss das genossenschaftliche Wohnen gefördert werden.

Luftaufnahme des Gebiets Manegg-Mitte.
An der Allmendstrasse liegt das GDZ-Areal.

An dieser Veranstaltung wurden die vom Forum 21 gesammelten und zusammengestellten Unterlagen der Stadtentwicklungskommission Illnau-Effretikon übergeben.

Unseres Wissens sind im Rahmen der Umsetzung des „Leitbilds Stadtentwicklung 2015“ weitere Veranstaltungen geplant. So sollen auch die Grundeigentümer (und zu diesen gehört die BEP) zu den geschilderten Perspektiven angehört werden. Selbstverständlich wird die BEP an solchen Prozessen teilnehmen und für zielführende Lösungen Hand bieten.

Projekt GDZ-Areal, Manegg Mitte

Nach der Entscheidung des Beurteilungsgremiums im Februar 2016 wurden die Projekte Manegg-Mitte (Steiner AG und BEP) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auch die interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter waren für die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge Ende März 2016 herzlich für einen Augenschein eingeladen.

Das Projekt, das vom Beurteilungsgremium zur Weiterentwicklung empfohlen wurde, heisst „silberpappel“. Es wurde von nef neumann Architekten AG und Schmid Landschaftsarchitekten (beide Zürich) entworfen und weiterentwickelt. (Alle Projekte umfassen jeweils Vorschläge für die BEP-Gebäulichkeiten und die Neubauten der Steiner AG. An dieser Stelle wird jeweils spezifisch auf den BEP-Teil eingegangen.)

Die Erwartungen der BEP an den Neubau waren klar formuliert worden. Insgesamt 95 Wohnungen, wovon 40 % mit 4.5 Zimmern und grösser, 1 Gästewohnung, 5 zumietbare Zimmer, 1 Gemeinschaftsraum, Büro-, Laden und Gewerbeflächen, Hobbyräume im Erdgeschoss, Ateliers und ein Hauswartungsraum wurden im Raumprogramm der BEP gefordert.

Das Projekt „silberpappel“ hatte sich von Anfang an einer besonderen Konzeption bedient, um insbesondere die Wohnungen angenehm zueinander zu platzieren und die Flächen effizient zu nutzen. Nef neumann haben mit der Kamm-Form der Siedlung eine gut durchdachte Antwort auf das Anforderungsprofil der BEP gegeben. Die Baukommission Manegg

Visualisierung: Blick in den Innenhof der Siedlung Manegg (Blickrichtung Stadt)

traf sich sodann am 11. Mai 2016, um zusammen mit den Architektinnen die Weiterentwicklung der Siedlung Manegg zu besprechen.

Für das Projekt Manegg Mitte musste nun, da der Studienauftrag abgeschlossen war, ein ergänzender privater Gestaltungsplan (im Weiteren mit EGP abgekürzt) erarbeitet werden. Um diesen Prozess zu befördern, wurden die zuständigen Behörden der Stadt Zürich schon vor Ende Februar 2016 über das zur Weiterentwicklung empfohlene Projekt orientiert.

Im Mai und Juni 2016 wurde der EGP von Ernst Basler + Partner, nef neumann Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten und den notwendigen Fachplanern unter der Leitung der Steiner AG in den Projektsteuerungssitzungen konkretisiert.

Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses hatte die Baukommission Manegg am 11. Mai 2016 die Gelegenheit, grundsätzliche Anforderungen an den Aussenraum der neuen BEP-Siedlung zu formulieren.

Die weiteren Zwischenresultate wurden in den Projektsteuerungssitzungen zusammengeführt und im Bedarfsfall mit den jeweils zuständigen städtischen Behörden besprochen und angepasst.

Am 27. Juni 2016 wurde dann der Baukommission Manegg die erste konsolidierte Fassung vorgestellt. Die Erläuterungen durch die Steiner AG, nef neumann Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten erleichterten die Einsicht in die festgesetzten Vorschriften. Die Baukommission hat festgestellt, dass sie ihre Vorstellungen der Gestaltung des Aussenraumes im vorgelegten Entwurf wiederfindet. Damit war der Weg frei für die sogenannte Ämterzirkulation des EGP Manegg Mitte. Die Ämterzirkulation des EGPs konnte im Juli und August 2016 erfolgreich abgeschlossen werden und die Änderungsanträge wurden in den Projektsteuerungssitzungen (mit Ernst Basler + Partner, nef neumann Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten und Fachplanern unter der Leitung der Steiner AG) diskutiert und integriert.

In ihrer Sitzung vom 19. Oktober 2016 hat die Baukommission den EGP, die Vorschriften zum EGP und

Visualisierung: Blick von der Allmendstrasse auf die Siedlung Manegg (Blickrichtung Sihltal)

den erläuternden Bericht zum EGP Manegg-Mitte besprochen. Die Baukommission konnte feststellen, dass die Interessen der BEP gewahrt werden und überwies die Unterlagen in der vorliegenden Form zur Behandlung an den Vorstand der BEP. Der Vorstand folgte der Einschätzung der Baukommission und nahm am selben Tag die vorliegende Version des EGP zustimmend zur Kenntnis.

Somit konnte am 23. November 2016 der EGP Manegg-Mitte im Tagblatt der Stadt Zürich publiziert und während 70 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

In der Fortschreibung dieses Zeitplanes können wir die Langzeitplanung der BEP (Inkraftsetzung des EGP Manegg per Mitte Oktober 2017, Kreditantrag an die GV der BEP im Jahr 2018, Baubeginn im Jahr 2019) für die Siedlung Manegg bestätigen.

Ersatzneubau Seebahn

Die Einfragen der BEP (Siedlung Seebahn) und der ABZ (Siedlung Kanzlei) wurden im ersten Quartal 2016 fristgerecht bei der Stadt Zürich eingereicht. Der Stadtrat, an den diese Einfragen adressiert waren, hatte zu entscheiden, ob er auf dieser Grundlage eine „suspensiv bedingte Inventarentlassung“ (Inventarentlassung im Falle des Vorliegens der Baubewilligung für die Ersatzneubauten) bewilligen kann oder nicht.

Anfang September 2016 wurde dann der lange erwartete, erfreulicherweise positive Beschluss zur „suspensiv bedingten Inventarentlassung“ der Seebahnhöfe von ABZ und BEP publiziert. Allerdings: Der Rekurs des privaten Vereins Zürcher Heimatschutz liess nicht lange auf sich warten, per 25. Oktober 2016 traf dieser beim Baurekursgericht ein.

In erster Priorität wurden nun die Antworten auf den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes zu Handen der Stadt Zürich durch die Projektleitenden der BEP und der ABZ mit der Unterstützung der beiden Juristinnen der Genossenschaften verfasst. Der Aufwand war beträchtlich. Es mussten bestehende Unterlagen bereitgestellt, aber auch neue Dokumente (z. B. über den bauhistorischen Kontext der Seebahnhöfe) angefordert und aufbereitet werden.

Visualisierung: Blick von der Erismannstrasse stadtauswärts, vorne links: Siedlung BEP; hintere Mitte: Siedlung ABZ

Bis Ende 2016 trugen nun die beteiligten Parteien ihre Argumente schriftlich vor. Am 8. Februar 2017 fand in den beiden Siedlungen ein Augenschein des Baurekursgerichtes statt. Bei dieser Gelegenheit wurden Pro und Kontra abschliessend ausgetauscht. Das Urteil des Gerichtes wird nun per Mitte April 2017 erwartet.

Die BEP und die ABZ trafen sich am 08. Februar 2016 zu einer Arbeitssitzung mit der Planpartner AG. Zentrales Traktandum war die Aufnahme der Arbeiten am privaten Gestaltungsplan. Die Sitzungsteilnehmenden einigten sich darauf, dass mit den Arbeiten an diesem zweiten Schritt nach der suspensiv bedingten Inventarentlassung umgehend begonnen werden soll. Am 18. November 2016 sollte die Konkretisierung des privaten Gestaltungsplanes über die Siedlungen Seebahn und Kanzlei, die durch die Planpartner AG entworfen werden sollte, besprochen werden. Allerdings: Die BEP und die ABZ müssen nun zuerst den Prozessablauf abwarten. Im späteren Verlaufe des Verfahrens können dann die Termine für das weitere Vorgehen neu eingeschätzt werden.

Wir halten aber an der Langzeitplanung für die Siedlung Seebahn fest. Der Baubeginn für den Ersatzneubau bleibt bis auf Weiteres für das Jahr 2019 vorgesehen.

(Sollten Sie an weiteren Terminen und den Projekten der beiden Baugenossenschaften interessiert sein, so erfahren sie auf www.seebahnhoefe.ch Genaueres.)

Neubau Dietikon-Limmatfeld

Per Ende 2015 hatte die BEP die Pläne für das Bauprojekt Dietikon-Limmatfeld unterzeichnet und der Stadt Dietikon zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens eingereicht. Seit Beginn 2016 stand auf den beiden Baufeldern K und L dann auch das Baugespann.

Der Vorstand der BEP wurde nun am 23. März 2016 über Umfang und Kosten der Realisierung des Bauprojektes „Schneewittchen“ informiert. Die Siedlung Dietikon Limmatfeld, die zusammen mit dem Partner Sammelstiftung NEST realisiert

Visualisierung: Blick auf die Überbauung Dietikon-Limmatfeld (BEP, NEST)

Rechte Seite, Visualisierung: Blick auf das Siedlungslokal (vorn) und die Häuser a, b und c der Siedlung Dietikon-Limmatfeld

wird, umfasst 220 Wohnungen, wovon sich 160 im Eigentum der BEP befinden werden. Damit soll an diesem Standort die bis anhin grösste Siedlung der BEP entstehen (bisher war dies die Siedlung Bändli mit 159 Wohnungen). Etwa die Hälfte der Wohnungen sind 4-Zimmer-Wohnungen und grösser, wobei auf knapp geschnittene Grundrisse Wert gelegt wird. Damit können dringend benötigte, bezahlbare Familienwohnungen ins Portefeuille der BEP übernommen werden. Ist die Siedlung gemäss den Vorschriften der BEP voll belegt, bietet sie fast 670 Bewohnerinnen und Bewohnern ein neues Zuhause. Der Vorstand der BEP hat dem Bauprojekt in seiner vorliegenden Form zugestimmt. Damit ist der Weg frei für die Vorlage des Projektes an der ordentlichen Generalversammlung der BEP.

Im Rahmen dieses genossenschaftlichen Bauprojektes wurde die moderne, gemeinschaftliche Infrastruktur nicht nur mitgedacht, sondern von Anfang an vorgegeben. Das Kernstück bildet das Siedlungslokal, das im Parterre drei Gemeinschaftsräume umfasst, die zueinander kombiniert werden können. Darüber sind im 1. Stock die zumietbaren Zimmer und die beiden Gästewohnungen angeordnet. Zur Erhaltung der Infrastruktur ist in diesem Gebäude auch der Stützpunkt der technischen Bewirtschaftung (Hauswartung) der BEP untergebracht.

Parallel zum eigentlichen Bauprojekt wurden im Limmatfeld noch Verhandlungen über die Erstellung der Infrastruktur weitergeführt. Die Verlegung von Abwasserkanälen, die unser Grundstück tangierten, wurde rechtzeitig vor unserem Baubeginn zur Ausführung gebracht.

An der ordentlichen Generalversammlung der BEP vom 10. Juni 2016 war das Geschäft „Neubau Limmatfeld“ zu behandeln. Das Einführungsreferat des Fachvorstehenden Bau beleuchtete die beiden Teilgeschäfte (Grundstücksverkauf an Pensionskasse NEST, CHF 6.047 Mio., und Kreditantrag Neubau Limmatfeld, CHF 79.8 Mio.) in ihren Grundzügen. Die Genossenschafter meldeten sich zu den beiden Geschäften engagiert zu Wort. Nachdem die Fragen durch den Fachvorstehenden Bau beantwortet worden waren, konnte zur Abstimmung geschritten

werden. Die Auszählung der Stimmen ergab, dass die Generalversammlung beiden Anträgen mit den erforderlichen Mehrheiten stattgegeben hatte.

Am Montag, den 11. Juli 2016 wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Duplex Architekten und GMS Partner AG liessen im Limmatfeld die „Baustelleninfo Juli 2016“ verteilen, in der sie den Beginn der Rückbauarbeiten im Auftrag der BEP und der NEST ankündigten. Damit ist der offizielle Baustart im Limmatfeld erfolgt.

Und dann war es soweit: Der Stadtrat von Dietikon hat in seiner Sitzung vom 29. August 2016 die Baubewilligung für den „Neubau Wohn- und Gewerbeüberbauung (Baufeld K + L / Limmatfeld), Limmatfeldstrasse, Alfred Comte-Strasse, Karl Heid-Strasse und Mina Hess-Strasse“ erteilt.

Die Einbindung der neuen Siedlung in Dietikon nahm schon bald konkrete Formen an. Per Mitte August 2016 wurde die BEP von der Schulleitung der Stadt Dietikon angefragt, ob auf unserem Areal die Realisierung eines Kindergartens möglich wäre. Die BEP ist auf diese Anfrage eingegangen und die planerische Umsetzung ist erfolgt.

Die Baukommission Dietikon Limmatfeld erarbeitet im Moment zusammen mit der Sammelstiftung NEST und Duplex Architekten/GMS die Ausführungsplanung der neuen Siedlung. In mehreren Sitzungen wurden die Konkretisierungen der Gebäude und Wohnungen sowie der Infrastruktur und der Umgebung diskutiert und festgelegt.

Die Submissionen sind angelaufen und die ersten Vergabegespräche wurden im November 2016 durchgeführt.

Um den Zeitplan möglichst optimal erfüllen zu können, wurde eine vorgezogene Teil-Baufreigabe angestrebt. Nach der Bewilligung der Stadt Dietikon konnte der Baubeginn auf Anfang Februar 2017 vorgezogen werden. Die Bauzeit wird mit circa zwei Jahren veranschlagt, somit können der Neubau der Siedlung Dietikon-Limmatfeld und die Wohnungen der Sammelstiftung NEST ab circa März 2019 etappenweise bezogen werden.

Innenhof der Siedlung Letten 4 mit Blickrichtung Milchbuck.

Gesamterneuerung Letten 4

Nachdem im letzten Quartal 2015 die Siedlung Letten 4 vollumfänglich an den Verein Jugendwohnnetz (Juwo) zur temporären Nutzung übergeben werden konnte, wurde das Generalplaner-Team vervollständigt und die Baukommission setzte die Planungsarbeiten fort.

Ende April 2016 wurden Lage und Ausstattung des neuen Gemeinschaftsraums entschieden. Ausserdem wurde die Infrastruktur im Velo/Mofa-Keller abschliessend besprochen. Wichtigstes Traktandum war an dieser Sitzung das Innendämmungssystem. Die Baukommission Letten 4 hat beschlossen, das Produkt Aerogel zum Einsatz zu bringen. Der Vorteil dieses Materials liegt darin, dass es wesentlich weniger aufträgt und so die knapp bemessenen Innenräume nur minimal verkleinert.

Die Abklärungen über die Inhalte des Schutzvertrages (insbesondere die Ausführung der Fenster) wurden weiter vorangetrieben und das Dokument konnte dann im Juli 2016 unterschrieben werden. Damit war der Weg frei für die Weiterbearbeitung der Baubewilligung, die dann per 19. Oktober 2016 eintraf. Da die Einsprachefrist ohne Rekurse verstrich, ist diese rechtskräftig.

Nachdem nun auch die Energieversorgung der Liegenschaft geklärt wurde, hat der Vorstand in seiner Septembersitzung das Projekt Gesamterneuerung Letten 4 behandelt. Nach dessen Verabschiedung wurde der Antrag an die ausserordentliche Generalversammlung formuliert. Die ausserordentliche Generalversammlung hat dann am 10. November 2016 den Kreditantrag über CHF 37.5 Mio. für die Gesamterneuerung Letten 4 einstimmig angenommen.

Mit diesem Entscheid kann die BEP voraussichtlich per Anfang 2020 die Gesamterneuerung des alten *Tors zu Wipkingen* (bestehend aus den Letten-Siedlungen 1, 2, 3 und 4) abschliessen. Die erwähnten Gebäude sind dann alle instandgesetzt und unter Denkmalschutz.

Nach dem erfreulichen positiven Votum der ausserordentlichen Generalversammlung hat die Baukom-

Blick auf die Lukarnen im Innenhof

mission Letten 4 in den nächsten Sitzungen das Etappierungskonzept (6 Etappen beginnend mit dem Spielweg, dann im Uhrzeigersinn unter Einbezug der Hofgebäude bis zum Abschluss an der Rousseaustrasse) und die Bauplatzinstallation besprochen.

Zur Vorbereitung der umfangreichen Instandstellungsarbeiten am Dach der Liegenschaft wurde im November 2016 eine der 139 Lukarnen vorgezogen umgebaut. Diese Bemusterung wurde von der Baukommission begutachtet und im Februar 2017 durch das Amt für Städtebau (Denkmalpflege) abgenommen.

Das Generalplaner-Team ist nun bereit, die Vergabe der Bauarbeiten in Angriff zu nehmen. Ende 2016 hat die Baukommission die Auflagen zum Bauentscheid zur Kenntnis genommen. Zusammen mit dem Amt für Baubewilligungen muss das Generalplaner-Team noch abschliessende Abklärungen durchführen.

Wir erwarten die Baufreigabe für August 2017. Damit wäre der Baustart dann im September 2017 möglich. Die Bauzeit wird circa 2 Jahre betragen. So sollte die Siedlung Letten 4 per Anfang 2020 wieder bezogen werden können.

Instandsetzung Oberglatt

Gemäss Langzeitplanung wird 2017 die Instandsetzung der Siedlung Oberglatt durchgeführt. Nach den Eingriffen 1990, die vorwiegend die Aussenhülle (u. a. Fensterersatz) betroffen haben, stehen die Sanitärbauteile im Zentrum.

Im bewohnten Zustand werden in den 16 Wohnungen die Küchen und die Bäder komplett ersetzt (inklusive der Abluftanlagen in den Bädern). Im gleichen Zuge werden die Sanitärleitungen in der Liegenschaft erneuert. Zudem wird die Absicherung der Elektroanlagen auf den heute erforderlichen Stand gebracht. Diese Massnahmen ziehen eine Instandsetzung der Wohnungskorridore nach sich.

Weitere Revisions- und Reparaturarbeiten (Ventile der Deckenheizung, Solaranlage, Dachisolation) werden im gleichen Zuge ausgeführt. (Planung und Durchführung: Architekt Max von Tobel und die nö-

Abschluss der Siedlung Oberglatt gegenüber den SBB-Geleisen

tigen Fachplaner, BEP-seitiger Projektleiter Werner Gubler).

Mit Beginn Juni 2017 wird die Baustelle installiert. Die Bauarbeiten werden von Beginn Juli 2017 bis Mitte September 2017 dauern.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden Ende November 2016 mit einem Informationsschreiben genauer über die Instandsetzung informiert. Die Mieterorientierung fand am 31. Januar 2017 statt.

Da der Eingriff lediglich das Innere der Liegenschaften betrifft, muss keine Baubewilligung eingeholt werden. Die Kosten sind im ordentlichen Budget 2017 der BEP enthalten, d. h. es ist kein GV-Entscheid erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Vorliegen der Bauabrechnung sind Mietzinsanpassungen vorgesehen.

Da die jeweils betroffenen Wohnungen circa 5 Wochen nicht benützt werden können, werden den Bewohnenden Provisorien zur Verfügung gestellt.

Wir danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Verständnis für alle Unannehmlichkeiten, die Ihnen in der Folge dieser notwendigen Arbeiten entstehen.

Neubau Waid

Zu Beginn des Jahres 2016 wurde im Rahmen der ersten Abschlussarbeiten die Farbe der Holzfassaden der beiden Bauten bestimmt. Die Siedlung Waid der BEP wird in einem etwas helleren Erdton auftreten als das Gebäude der HRS. Die Einfassung der Balkone der BEP geschieht analog der Fassade, aber die Untersichten werden deutlich heller gehalten.

Die Bemusterung der Küchen wurde Mitte Februar 2016 abgeschlossen. Erstmals kommen in der BEP in bestimmten Wohnungen sogenannte Bora-Dampfabzüge, welche die Kochabluft und den Dampf durch die Kochfläche nach unten abziehen, zum Einsatz.

Die Deckenanstriche in den Wohnungen wurden gegen Ende April 2016 ausgewählt. An Hand von Probeanstrichen wurde der Entscheid zu Gunsten eines Weissanstriches gefällt.

Blick in Richtung Waid: Die Siedlung der BEP hat Form angenommen.

Anfang Juni 2016 wurde die Bemusterung der Nasszellen durchgeführt und die Materialisierung der Promenade vor dem BEP-Gebäude bestimmt.

Ende Juni 2016 haben alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Vermietungsunterlagen der Siedlung Waid bekommen. Die eingegangenen Anmeldungen wurden von einem Ausschuss beurteilt und eine erste Vergabe von Wohnungen konnte vorgenommen werden. Da nicht allen Interessierten ihre Wunschwohnung angeboten werden konnte, erfolgte eine zweite Umfrage. Mitte Juli wurden dann 53 Reservationsvereinbarungen verschickt. Die noch freien Wohnungen sind Mitte August 2016 auf unserer Webseite öffentlich ausgeschrieben worden.

Ende August 2016 konnten die ersten Mietinteressierten ihre Wohnung in der Siedlung Waid besichtigen. Der von der Geschäftsstelle der BEP organisierte Besichtigungstermin hat eine gute Resonanz gefunden. Je nach Baufortschritt konnten anschliessend weitere Termine mit den künftigen Bewohnenden gefunden werden.

Das Baugerüst wurde dann, beginnend mit Haus A, Stück für Stück abgebaut und der Ausbau der Wohnungen vorangetrieben. Das Terrain der Umgebung zwischen Eigentums- und Genossenschaftsteil wurde aufgeschüttet und teilplaniert. Mit dem Rückbau des Baugerüsts begannen die Arbeiten an der Promenade und den Zugängen zu den Häusern auf der Seite der Tièchestrasse. Die Tiefgarageneinfahrt wurde mit dem befahrbaren Belag versehen und konnte dann ihrem Zweck zugeführt werden.

Die Kindertagesstätte, die sich im Erdgeschoss der Häuser A und B befindet, wird ebenfalls bald ihrer Bestimmung übergeben werden können. Die vielfältigen Anforderungen, denen diese Einrichtung gerecht werden muss, wurden von unserem Erich Meier mit den Verantwortlichen der Stadt Zürich kontinuierlich diskutiert und angepasst. Per Mitte Januar 2017 ist der Mietvertrag der Kita nun rechtsgültig.

Am 28. November 2016 (Haus A) führten die BEP und die HRS die erste Vorabnahme durch. Das Haus wurde dann Mitte Dezember 2016 abgenommen und Ende 2016 zogen die ersten Bewohnenden in die

Blick in Richtung Bucheggplatz: Die Siedlung Waid mit Blick auf die Photovoltaikanlage

Tièchestrasse 51 ein. Die Häuser B bis H folgten, zeitlich gestaffelt, bis schliesslich am 1. April 2017 Leben in die Tièchestrasse 65 einkehrte und damit der Erstbezug einer vollvermieteten Siedlung Waid abgeschlossen war.

Mitte Mai 2017 fand in der Siedlung Waid ein Tag der offenen Türe statt. Wenn Sie die Gelegenheit nutzten, haben Sie einen persönlichen Eindruck der neuen Siedlung und der Bewohnenden erhalten. Wir wünschen allen neuen Bewohnerinnen und Bewohnern einen guten Start in der Siedlung Waid!

Deko Waid

Wie in der Dezemberausgabe 2015 der BEP-Nachrichten berichtet und in der Vermietungsbroschüre für die Waid ankündigt: Die Installation „Salt“, der in Zürich lebenden Künstlerin Esther Mathis, war der Startschuss zur ersten Kunstsammlung der BEP, die mehr ist als einfach nur eine Sammlung: Sie soll die neuen Bewohnerinnen und Bewohner zusammenbringen. Kunst kann mehr als einfach nur an der Wand hängen, das will *Viele für alle* beweisen.

„Salt“ ist verblüffend einfach und regt zum Nachdenken an. Einige PET-Flaschen wurden in der Mitte durchtrennt und mit dem Deckel gegen unten an der Decke aufhängt. Eine Schnur hing am Flaschentrichter und Salzwasser floss langsam an der Schnur entlang gegen unten. Nach einigen Tagen entstanden erste feine Salzfäden. Jedes Mal, wenn oben Salzwasser in die angeschnitten Flaschen nachgefüllt wurde, wuchsen die Fäden. Die Zeit – so konnte man sagen – kristallisierte. Gleichzeitig verteilte sich das Salzwasser auf den unterlegten Bodenplatten. Was oben – die Säulen – entstand, wurde unten – auf den Bodenplatten – zu einem wachsenden Zeichen. Schönes und Hässliches, Entstehen und Vergehen liegen in der Installation „Salt“ nahe beisammen. Am 27. September 2017, nachdem die Salzsäulen einen Monat lang gewachsen waren, fand die Finissage des Werkes „Salt“ an der Tièchestrasse 51 statt und das Werk wurde dann einer anderen Verwendung zugeführt.

Eine Metalltafel an der Promenade der Siedlung Waid wird den Ort markieren. Wenn in dreissig Jahren – also voraussichtlich 2046 – hinter dem Haus Tièchestrasse 51 eine Schaufel eine schwarze

Kunstprojekt *Salt* (Esther Mathis) im Haus A der Siedlung Waid

Röhre freilegt, werden beim Öffnen Salzfäden und Dokumente zum Bau der Waid zum Vorschein kommen. Sie legen Zeugnis über einen kurzen Moment ab, als Schreiner letzte Innenausbauten erstellten, Elektromonteure aus Drahtgewirr Verbindungen formten und das Reinigungspersonal nach und nach das Gebäude gebrauchsfertig machte. Es werden darin Fotos zu finden sein, welche die Wohnung im praktisch bezugsbereiten Zustand zeigen, aber noch mit Kartons ausgelegt und Platten am Boden. Salzfäden hängen im Raum. Die Installation „Salt“ der Künstlerin Esther Mathis wird dann vergessen sein, wie auch die Erwartungen und Hoffnungen, die mit dem ersten Wohnungsbezug verbunden waren. Vielleicht aber werden einige Genossenschafterinnen oder Genossenschafter in ihre Wohnungen gehen und dort ein Bild hängen haben, das aus der Waid-Kunstsammlung stammt. Vielleicht werden sich andere Mieterinnen und Mieter der Waid am Abend zusammensetzen und über neue Kunstwerkankäufe für die Sammlung *Viele für alle* diskutieren.

Mit dem Kunst-am-Bau-Projekt *Viele für alle*, das im März 2017 mit ersten Informationsabenden für die interessierten Bewohnerinnen und Bewohner startete, verbinden sich Erwartungen und Freuden für die Zukunft.

Aus diesem Grund hat die Deko Waid beschlossen eine Zeitkapsel beim Neubau zu vergraben, um eine Stimme aus der Vergangenheit zu besitzen, um einer anderen Generation von den Absichten und Interessen von *Viele für alle* zu berichten. In der Zukunft wird man urteilen können, ob das Kunst-am-Bau-Projekt erfolgreich war, ob es eine Gemeinschaft hat stiften können, die Bestand hat.

Gesamterneuerung Industrie 2

Der zügige Fortgang der Bauarbeiten verlangte von der Baukommission Industrie 2 schnell weitere Entscheidungen.

Am 2. März 2016 wurde das Fassadenmuster in Augenschein genommen. Die Konstruktion bildet den Abschluss der neu erstellten Innenschicht der Siedlung. Die Fallarmmarkisen sorgen trotz ihrer einfachen Bauweise für eine effiziente Beschattung.

Erneuerte Fassade der Siedlung Industrie 2

Zusätzlich werden die Loggien, die sich in den Ecken des Gebäudes befinden, in der Innengestaltung so gehalten, dass sie als „alte“ Bauteile sichtbar bleiben. Sie sind allerdings vollständig gedämmt und bilden so einen vollwertigen Bestandteil der „neuen“ Wohnung. Die sorgfältige Gestaltung der erwähnten Bauteile, die für einen gepflegten Auftritt der Siedlung sorgen, wurde von der Baukommission einhellig gelobt.

Der Rückbau des Hofgebäudes wurde während der Wintermonate vorangetrieben. Es wurde Stück für Stück abgetragen und gab Mitte April 2016 den Platz für den Aufbau der Pergola frei.

Anfang Mai 2016 waren die Bodenplatten der neuen Innenschicht fertiggestellt und die Installation der vorgefertigten Brüstungselemente konnte beginnen. Im gleichen Zuge wurde die Metallkonstruktion angebracht, die dann die Einbringung der Fensterelemente erlaubte.

Um das Fundament der Pergola erstellen zu können, musste die Versickerung des Meteorwassers hofseitig vorangetrieben werden. Der hintere Teil des Hofes wurde ausgehoben und mit einer Versickerungsanlage versehen. Diese hat mit den ergiebigen Frühjahresregen schon ihre Funktionstüchtigkeit bewiesen. Danach konnten Ende Mai 2016 die Fundationsarbeiten für die Pergola ausgeführt werden.

Im Zuge der Instandstellungsarbeiten am Dach der Siedlung konnten auch die Lüftungsmonoblocks in das Gebäude eingebracht werden. Die Leitungen konnten dann zu den Wohnungen geführt werden.

Im Juni 2016 wurde der Aussenanstrich der Liegenschaft strassenseitig aufgebracht. Diese Arbeiten mussten aufgrund der Frühjahresregen zwischenzeitlich unterbrochen werden. Das kraftvolle Rot ist keine „Erfindung“, sondern wurde mit Hilfe von Tiefenanalysen rekonstruiert. Nicht ohne Grund trägt die Siedlung von jeher den Namen „Roter Block“. Nach der Fertigstellung des Anstrichs wurde das Aussengerüst dann strassenseitig vollständig abgebaut.

Bereits im November 2015 zeichnete sich eine Kostenüberschreitung ab. Die Baukommission Industrie 2 überprüfte deshalb Anfang August 2016 anhand des

Siedlung Industrie 2: Sicht auf die Pergola und die neu fertiggestellte Innenschicht

nun vorliegenden Finanzrapports den Kostenstand des Projektes. Es musste eine unabwendbare Kreditüberschreitung festgestellt werden. Ende August 2016 wurde der Vorstand in Kenntnis gesetzt. Danach wurde der Antrag für einen Nachtragskredit an die ausserordentliche Generalversammlung vom 10. November 2016 formuliert.

Schon vor Mitte 2016 hatte die Geschäftsstelle die ersten Vermietungsarbeiten aufgenommen. Am 16. Juni 2016 fand eine Informationsveranstaltung für die ehemaligen Bewohnenden der Siedlung statt. Einige Mietparteien wünschten sich eine Rückkehr in die Siedlung und hatten eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet. In einer nächsten Runde wurden Bewohnende berücksichtigt, welche in einer unter- oder überbelegten Wohnung lebten. Die verbleibenden Wohnungen wurden danach gemäss Vermietungsreglement angeboten. Der Start in die dritte Runde fand circa Anfang August 2016 statt.

Am 29. September 2016 hat die BEP die sogenannte Aufrichte durchgeführt. Die am Bau beteiligten Handwerker, Planer und die weiteren Verantwortlichen feierten zusammen mit einem Nachtessen im Estrich der Liegenschaft den „Start zum Schlussspurt des Baues“.

Mit dem Abbau aller Baugerüste wurden die Umgebungsarbeiten gestartet. Das Terrain wurde weiter nivelliert und dort, wo Beläge eingebracht werden mussten, für diese Arbeitsgänge vorbereitet. Die Bestandteile der Pergola wurden angeliefert und zur Montage, die Ende Oktober 2016 begann, bereitgestellt.

Bevor allerdings an den Abschluss der Gesamterneuerung gedacht werden konnte, musste die ausserordentliche Generalversammlung am 10. November 2016 zur Überschreitung des Projektkredites um circa 13 Prozent Stellung beziehen. Unvorhergesehene Kostensteigerungen (Hourdisdecken, Mehraufwand Abstützung und Ausbetonierung, Bauschutt im Hof, Mehraufwand Entsorgung Bauschutt (sogenannte inerte Erden)) machten den Antrag an die ausserordentliche GV notwendig. Das Planerteam hat

berechnet, dass mit einem Nachtragskredit in der Höhe von CHF 3.3 Mio. die Gesamterneuerung wie geplant abgeschlossen werden kann.

Der Nachtragskredit in der erwähnten Höhe wurde schliesslich an der ausserordentlichen Generalversammlung einstimmig angenommen. Der Bauprojektkredit beläuft sich somit auf CHF 28.88 Mio.

Am 29. Oktober 2016 fand in der Albertstrasse 5 die erste Besichtigung der Wohnungen durch die zukünftigen Bewohnenden statt. Die Geschäftsstelle hat diesen Lokaltermin, der eine gute Resonanz gefunden hatte, organisiert.

Am 11. November 2016 konnte an der Albertstrasse 5 die erste Vorabnahme durchgeführt werden. Weitere Vorabnahmen und Übergaben wurden im Dezember 2016 und im Januar 2017 durchgeführt, sodass die neuen Bewohnenden ihre Wohnungen an der Albertstrasse per 1. Februar 2017 fristgerecht beziehen konnten.

Die letzte Einzugsetappe josefstrassenseitig ist für Anfang Mai 2017 geplant. Trotz eines leichten Verzuges der Arbeiten in der Liegenschaft werden alle geplanten Termine eingehalten. Der Gesamterneuerung wird also fristgerecht fertiggestellt werden können.

Auf den 10. Juni 2017 wird eine Einladung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum „Tag der offenen Türe Industrie 2“ erfolgen. Der genauere Ablauf dieses Anlasses wird noch bekannt gegeben.

Wir wünschen allen neuen Bewohnerinnen und Bewohnern einen guten Start in der Siedlung Industrie 2!

Peter Krähenbühl
Fachvorstehender Bau

Fachgebiet Soziales

Kommission Kultur & Soziales KuSo

Im Januar 2016 hat die KuSo (Kommission Kultur & Soziales) ihre Arbeit aufgenommen und an der GV wurden die Statutenänderungen von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern einstimmig angenommen.

So konnten wir mit „offizieller“ Bestätigung unsere Arbeit zur Umsetzung der neuen Statuten und der Vision Soziales intensivieren. Ein erster Schritt war der Erlass des neuartigen Reglements Kultur & Soziales durch den Vorstand. Dieses regelt auf Grund der statutarischen Vorgaben die Aufgaben und Kompetenzen der KuSo, der Siedlungsversammlungen und der Siedlungskommissionen im Detail.

Die KuSo traf sich monatlich zu einer Sitzung. Themen, welche die gesamte Genossenschaft betreffen, wurden im Plenum diskutiert. Beispielsweise diskutierten wir intensiv über die Siedlungskommissionen, deren Aufgaben und Aufteilungen.

Ebenfalls gründeten wir drei Ressorts: Aussenraum, Anlässe und Integration. Die Mitglieder der einzelnen Ressorts trafen sich in Kleingruppen, um ressortspezifische Themen zu bearbeiten. Eintreffende Anträge von Genossenschaftsmitgliedern oder den Siedlungskommissionen werden themenspezifisch von den einzelnen Ressorts behandelt. Die KuSo kann neu auch über eine E-Mail-Adresse erreicht werden: kuso@bep-zuerich.ch.

Zur Kontrolle des Budgets Soziales und Kultur entstand eine Fachgruppe Finanzen.

Im BEP-Atelier fanden im vergangenen Jahr wieder unzählige Veranstaltungen statt. Einige Anlässe (Jassen, Fiirabig-Chor, Spanisch-, Französisch-, Englisch-, Deutschkonversation, philosophische Lesegruppe, Malen für Kinder etc.) finden schon seit mehreren Jahren regelmässig statt und erfreuen sich grosser Beliebtheit. Im langjährig bekannten Format „Reisegeschichten“ berichteten Genossenschafterinnen und Genossenschafter über ihre Reiseerlebnisse. Dies führte erneut zu interessanten und spannenden Begegnungen und Diskussionen. Neu

Bilder vorherige und diese Seite: Tag der Nachbarn in der Siedlung Letten 1

ist das BEP-Atelier jeden Montagnachmittag geöffnet und man kann in ungezwungenem Rahmen einen Kaffee trinken und sich austauschen.

Im Gemeinschaftsgarten Letten-Wasserwerk wurden die Beete auch 2016 mit grossem Elan bepflanzt. Es fanden Gartensitzungen statt und an den gemeinsamen Gartenarbeitstagen im Frühling und Herbst erledigten die Gärtnerinnen und Gärtner allgemeine Arbeiten gemeinsam. Neu wurden zwei Hochbeete installiert und ein erstes Mal bepflanzt. An dieser Stelle möchten wir der Co-Leitung der Gartengruppe unseren herzlichen Dank für ihre ehrenamtliche Arbeit aussprechen.

Die BEP beteiligt sich seit November 2014 an einem Forschungsprojekt der Hochschule für soziale Arbeit in Luzern mit dem Titel „Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen“. Im Jahr 2016 standen die Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Vordergrund. Die Auswertung ist nun abgeschlossen und die Kurzfassung des Schlussberichts kann auf der Homepage der BEP nachgelesen werden.

Im Namen der ganzen KuSo möchten wir an dieser Stelle allen Menschen herzlich danken, die sich fürs gute Zusammenleben in der BEP einsetzen. Neben dem Engagement in einer Kommission oder Arbeitsgruppe sind auch alle kleinen Gesten wichtig, wie beispielsweise der Nachbarin den Briefkasten leeren, die Taschen tragen, den Waschtag abtauschen, die Kinder hüten, einen kleinen Schwatz halten auf der Treppe: Genossenschaft heisst Gemeinschaft!

Siedlungskommissionen

Die fünf Siedlungsversammlungen wurden vom 24. Mai bis zum 2. Juni 2016 durchgeführt. Die BEP

beruht auf gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Der Bereich Soziales & Kultur fördert die Beteiligung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter und unterstützt deren Anliegen und Initiativen. Dazu wurden bedarfsgerechte permanente und temporäre Gefässe geschaffen sowie Ressourcen zur Verfügung gestellt. Eines dieser Gefässe sind die Siedlungskommissionen. Daher suchen wir Mieterinnen und Mieter, die sich aktiv in den Siedlungskommissionen beteiligen möchten.

Aktivitäten

Das ganze Jahr hindurch fanden verschiedene Festivitäten statt. Auch hier haben wir ein offenes Ohr für eure Ideen, was wir unternehmen könnten. Bitte eure Ideen direkt an kuso@bep-zuerich.ch senden. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden drei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder, aber auch die Begleitpersonen konnten sich im Circus Conelli bei den Darbietungen erfreuen. Zu den Klängen der Alex Big Band wurden unter anderem Luftakrobatik,

Vertikalseil, Head Jumping und Balljonglieren am laufenden Band angeboten. Selbstverständlich durften die beiden Hausclowns Gaston & Roli, die einen Vertrag bis ans Lebensende haben, nicht fehlen. An zwei Tagen entführten wir die Seniorinnen und Senioren mit dem Hess-Car in das Emmental. In der Schaukäserei Affoltern i.E. liessen wir uns mit den dortigen Spezialitäten verwöhnen. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-Jährigen endete unsere schöne Mitarbeit zum Wohle der Mieterinnen und Mieter.

Claudia Vontobel
Fachvorstehende
Soziales,
Co-Präsidentin KuSo

Werner Schwarzer
Vorsitz Siedlungskommission Industrie,
Co-Präsident KuSo

Bilder vorherige und diese Seite: Tag der Nachbarn in der Siedlung Urdorf

Rückblick 2016

Offizielles

Siedlungsversammlungen, Generalversammlung

- 24.05.16 Bändli und Urdorf
- 26.05.16 Industrie und Seebahn
- 31.05.16 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
- 01.06.16 Dietikon-Hofächer
- 02.06.16 Letten-Wasserwerk
- 10.06.16 Generalversammlung

Geselliges

- 01.04.16 50-Jahr-Jubiläum Effretikon
- 08.04.16 Frühjahrsfest, Industrie
- 27.05.16 Tag der Nachbarn
- 18.06.16 Gartenausflug, Wipkingen
- 02.07.16 Gartenfest, Wipkingen
- 02.07.16 Sommerfest, Bändli-Urdorf
- 02.07.16 Sommerfest, Effretikon
- 10.09.16 Sommerfest, Hofächer
- 14.09.16 Kindernachmittag, Wipkingen
- 28.09.16 Seniorenausflug
- 06.10.16 Seniorenausflug
- 07.10.16 Herbstfest, Industrie
- 08.10.16 Ausflug, Bändli-Urdorf
- 05.11.16 Ausflug der Siedlungskommissionen
- 23.11.16 Kindernachmittag
- 03.12.16 Samichlausfest für Nebenamtliche
- 06.12.16 Samichlausfest, Hofächer
- 07.12.16 Samichlausfest, Bändli-Urdorf
- 13.12.16 Kaffee-und-Kuchen-Plausch, Industrie

Eintritte

Im Jahr 2016 sind neu in eine Siedlungskommission gewählt worden:

- Tanja Elrawashdy-Bättig, Siedlung Bändli
- Alfred Hess-Traber, Siedlung Bändli
- Fritz Mock, Siedlung Oerlikon

Austritte

Im Jahr 2016 ist aus der Siedlungskommission ausgetreten:

- Ursula Kolb, Siedlung Bändli

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Zwei Schwerpunkte prägten das operative Geschäft der BEP während des Berichtsjahrs. Dazu zählten die Vermietung sowie die Inbetriebnahme der beiden Siedlungen Waid und Industrie 2, welche im selben Zeitraum stattfanden. Innert ein paar Monaten sind über 140 Wohnungen vermietet worden. Nur dank der guten Zusammenarbeit aller Mitarbeitenden war dies überhaupt möglich. Ihnen gebührt ein herzliches Dankeschön.

Ein weiterer Schwerpunkt betraf den Bereich Soziales und Kultur. Mit der Statutenrevision und dem Erlass des neuen Reglements „Kultur & Soziales“ ist nun das Fundament gelegt, um Strukturen zu schaffen, welche das Zusammenleben innerhalb der BEP fördern und vereinfachen.

Um die grosse Anzahl von Aktivitäten zu bewältigen, mussten wir punktuell Aufgaben an externe Firmen vergeben. Wie geplant konnte die neue Website Anfang März aufgeschaltet werden. Sie trägt den Veränderungen in der BEP wie auch der zunehmend mobilen Internetnutzung Rechnung.

Wiederum fanden verschiedene Arbeitsjubiläen statt. Bereits 25 Jahre ist Peter Attinger als Maler bei der BEP tätig. Mario Rigamonti, Leiter Technische Bewirtschaftung, feierte sein 20-jähriges Jubiläum. Seit 5 Jahren arbeiten Carmen Salis, Sachbearbeiterin Finanzbuchhaltung, sowie Thomas Sulzer, Technischer Hauswart, bei der BEP.

Administrative Bewirtschaftung

Das Team der Administrativen Bewirtschaftung vermietete 2016 total 223 Wohnungen. Aufgrund der verstärkten Massnahmen konnten in der Siedlung Hofächer 25 Wohnungen vermietet werden. Ende Jahr standen nur noch 2 von 60 Wohnungen leer.

Alle 78 Wohnungen der neuen Siedlung Waid konnten fast ausschliesslich an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden. Die ersten Wohnungsbezüge fanden schon vor Weihnachten 2016 statt, die letz-

Vorherige Seite: Tag der Nachbarn in der Siedlung Stüssi

Rechts: Tag der Nachbarn in der Siedlung Letten 1

ten Mitte März 2017. Die Nachfrage von externen Wohnungssuchenden war aufgrund der grossen Bekanntheit der Siedlung extrem hoch.

Die Nachfrage nach den Wohnungen der Siedlung Industrie 2 war ebenfalls sehr gross. Per Ende 2016 waren 64 von 66 Wohnungen bereits vermietet. Hier werden die Wohnungen zwischen Januar und Mai 2017 bezogen.

Daneben sind 54 Wohnungen aufgrund interner Wechsel vermietet worden, diese stehen nicht in Zusammenhang mit den oben erwähnten Siedlungen.

Für die zukünftige Siedlung Limmatfeld in Dietikon konnten wir eine Absichtserklärung mit der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich über die Vermietung von zwei Grosswohnungen abschliessen.

Gerade rechtzeitig auf den Vermietungsschlussspurt verstärkte Esther Reichmuth ab August 2016 das Team der Administrativen Bewirtschaftung. Lorena Estevez begann nach den Sommerferien ihr 2. Lehrjahr als Büroassistentin.

Technische Bewirtschaftung

Bei den Über- und Inbetriebnahmen der beiden Siedlungen Waid und Industrie 2 waren die zuständigen Technischen Hauswarte gefordert. Zusammen mit den Projektleitern Bau galt es die Liegenschaften für die kommende Bewirtschaftungsphase vorzubereiten. Bei beiden Objekten verlief dies sehr erfreulich.

Zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gehörten unter anderem der Ersatz der Badezimmerventilatoren im Hochhaus Imfeldstrasse 95. Im gleichen Gebäude musste das Flachdach repariert sowie der Wassereintritt im Untergeschoss behoben werden. Aufgrund einer Bewohneranfrage liessen wir einen seitlichen Sonnenschutz an den Balkonen installieren. In Effretikon wurde der Spielplatz umfassend saniert. Die Wohnungskontrollen fanden in diesem Jahr in den Siedlungen Oerlikon und Seebahn statt.

Mario Rigamonti, Leiter Technische Bewirtschaftung, entschied sich, nochmals eine berufliche Herausforderung anzunehmen. In der Folge haben wir die

Ausflug der Gartengruppe Letten-Wasserwerk zum Anna-Zemp-Naturgarten oberhalb Männedorf

Organisation des Fachbereichs geprüft und entschieden, die neue Funktion „Teamleiter Hauswarte“ zu schaffen. Mit Zoran Velickovic, welcher seit sieben Jahren bei der BEP tätig ist, haben wir einen fähigen Teamleiter gefunden. Daraufhin haben wir die Siedlungen den Hauswarten neu zugeteilt.

Das Malerteam war hauptsächlich mit den Arbeiten in Zusammenhang mit den Wohnungswechseln beschäftigt. In der Siedlung Seebahn musste in einer Vielzahl von Badezimmern Schimmel entfernt werden. In Oerlikon sind die Böden in den Allgemeinräumen mit einem Anstrich versehen worden. Die Lagerbewirtschaftung ist verbessert worden, indem die Lagerräume in den Siedlungen Urdorf und Seebahn aufgehoben und das Hauptlager im Genossenschaftshaus umgebaut wurde.

Nach 42 Jahren bei der BEP hat sich Erwin Ehrat, Teamleiter Malerbetrieb, entschieden, frühzeitig in Pension zu gehen. Seine Nachfolge hat der langjährige Maler Dave Ruggiero Mitte Jahr angetreten.

Bei den Lehrlingen, welche sich bei uns zum Fachmann Betriebsunterhalt ausbilden lassen, hatten wir einen Wechsel zu verzeichnen. Auf Gianluca Vögeli folgte Luis Espinosa. Dieses Jahr verzeichneten wir erfreulicherweise keine Wechsel bei den Gartenwartinnen und Gartenwarten.

Finanzen

Die Zinsen für Hypotheken bewegen sich nach wie vor auf tiefem Niveau, davon profitiert auch die BEP. Seit dem 1. Juni 2015 beträgt der Referenzzinssatz 1.75%. Somit fand im Berichtsjahr keine generelle Mietzinsanpassung statt.

Seit dem 1. Juni gelten für die Siedlung Hofächer die definitiven Mietzinse, dies aufgrund der bewilligten Bauabrechnung sowie der durchgeführten Gebäudeschätzung.

Der Zufluss an Geldern in die Depositenkasse dauert unvermindert an. Der Bestand erhöhte sich um CHF 4.0 Mio. und betrug Ende Jahr CHF 57.7 Mio. Der Zinssatz beträgt nach wie vor 1.25%.

Gegenüber dem Vorjahr haben die Heizgradtage um 9% zugenommen. Im gleichen Rahmen ist der Energieverbrauch gestiegen. Bei den Energiekosten war keine Änderung zu verzeichnen. Somit fallen die Rückzahlungen tiefer aus. Das Verhältnis zwischen der nichtfossilen und der fossilen Energie hat sich bei 60:40 eingependelt.

Bereits im Vorjahr konnten wir mit der Signallieferantin Antesa die direkte Mieterverrechnung einführen. Nun konnten wir uns mit der Firma UPC (früher cablecom) auf dasselbe Prozedere einigen. In den entsprechenden Siedlungen sind die Nebenkosten dadurch per 1. April 2017 angepasst worden.

Das EDV-System wurde den aktuellen Bedürfnissen entsprechend punktuell aufgewertet, indem die Server- und Speicherumgebung ausgebaut und die Notstromversorgung erneuert wurde.

Bau

In diesem Abschnitt sind die Tätigkeiten der Mitarbeitenden dieses Fachbereichs beschrieben. Die Grossprojekte (Gesamterneuerungen und Neubauten) sind im Fachgebiet Bau auf den Seiten 10 bis 28 umfassend beschrieben.

Insgesamt sind im Berichtsjahr neun Grossprojekte, welche sich in verschiedenen Phasen befinden, geleitet worden. Dabei waren unsere Projektleiter verantwortlich für die Vor- und Nachbearbeitung der diversen Baukommissionssitzungen sowie für die interne Koordination und Kommunikation zwischen den verschiedenen Fachbereichen. Mit den Planern und Unternehmern waren sie in engem Kontakt bezüglich der Umsetzung unserer Planungsvorgaben sowie der Termin-, Kosten- und Qualitätskontrollen. Mit den Behörden galt es, die Auflagen und Bedingungen zu verhandeln.

Zudem betreuten sie Instandsetzungsprojekte in Zusammenarbeit mit der Technischen Bewirtschaftung. Dazu gehörten unter anderem die Feuchtigkeitspro-

Beide Seiten: Ausflug der Gartengruppe

blematik in den verglasten Balkonen der Siedlung Oerlikon und die Dämmung der Blumenfenster in diversen Siedlungen in Wipkingen. Für die morschen Holzroste der Siedlung Industrie 1 musste eine Lösung gefunden werden und im Genossenschaftshaus ist das Malerlager umgebaut worden.

Seit Mitte Juni verstärkt Werner Gubler mit einem 40%-Pensum das Bau-Team. Um die Vielzahl der Aufgaben bewältigen zu können, sind vereinzelte Mandate an externe Firmen vergeben worden. Im Herbst bewilligte der Vorstand die neue Stelle „Leiter Immobilien“. Diese ist in der Folge durch Roger Beier interimsmässig besetzt worden.

Soziales und Kultur

2015 wurden das neue Reglement „Kultur & Soziales“ sowie die Statutenanpassungen erarbeitet. Im Berichtsjahr hat dann die Projektgruppe Kultur & Soziales die Unterlagen für die Kolonieversammlungen sowie die Generalversammlung mit vorbereitet und koordiniert. Nach der Generalversammlung unterstützte der Fachbereich die Kommission Kultur & Soziales (KuSo) beim Projekt „Gründung neuer Siedlungskommissionen“ in der BEP.

Weitere Projekte wurden in Angriff genommen. So fand im Frühling und Sommer die Umfrage 85+ bei den Bewohnenden im Alter von 85 und mehr Lebensjahren statt. Sie konnten sich zu ihrer aktuellen Lebens- und Wohnsituation äussern. Die Auswertung erfolgt dann im Jahr 2017. Mit den Bewohnenden der Siedlung Industrie 1 fand eine Versammlung zum Thema Innen- und Aussenraum statt. Dabei wurden Lösungen ausgehandelt. In der Siedlung Hofächer wurde zusammen mit den Bewohnenden eine Palette von Aktivitäten entwickelt. Die BEP beteiligt sich am KTI-Forschungsprojekt „Nachbarschaft in

genossenschaftlichen Wohnsiedlungen“ und hat in der Projektgruppe intensiv mitgewirkt. Das Projekt endet im Frühling 2017.

BEP-intern ist die Anlaufstelle mittels Flyer und Postkarten bekannt gemacht worden. Es sind Ansätze entwickelt worden für die Lösung von Nachbarschaftskonflikten auf der Grundlage der Maxime „die BEP setzt auf Dialog“. Für die BEP-Website ist ein Marktplatz entwickelt worden. Dabei handelt es ich um eine Tausch-, Such- und Findbörse.

Am 1. Januar hat Hanne Leu mit einem 20%-Pensum ihre Arbeit wieder aufgenommen. Sie nimmt sich gerontologischer und psychosozialer Problemstellungen an. Mit einem 50%-Pensum begann am 1. April Susanne Holzer ihre Arbeit bei der BEP und übernimmt die Themen Nachbarschaftskonflikte und Einzelfallhilfen.

Urs Baumann
Geschäftsführer

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung 2016

Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr blieb der Referenzzinssatz unverändert, was zusammen mit weniger Leerstand den Mietzinsertrag aus Wohnungsvermietungen leicht ansteigen liess. Hingegen resultierten die übrigen Mieten und Erträge leicht unter den Vorjahreszahlen, was zu einem etwas tieferen Nettoertrag führte.

Es wurden 2016 deutlich mehr kleinere Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen ausgeführt als im Jahr zuvor. Hauptsächlich waren dies Maler- und Bodenlegerarbeiten, denn auch in diesem Jahr kam kein grosses Unterhaltsprojekt zur Abrechnung. Die Zahlungen für die Baurechtszinsen stiegen nochmals an, da jetzt für alle bezogenen Siedlungen für das gesamte Jahr der Baurechtszins geschuldet ist. Dass Abgaben und Gebühren insgesamt höher ausfielen als im Vorjahr, resultierte aus einer Anpassung von zeitlichen Abgrenzungen der Strom- und Wasserrechnungen und war so erwartet. Die Erneuerungsfonds wurden wieder mit den aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendigen Einlagen alimentiert.

Personal- und übriger betrieblicher Aufwand konnten insgesamt leicht reduziert werden und so ergibt sich ein Betriebsergebnis von rund CHF 3.49 Mio.

Die Senkung des Referenzzinssatzes im Vorjahr kam erst im 2016 voll zum Tragen und so resultierte bei der Depositenkasse insgesamt ein Rückgang der gutgeschriebenen Zinsen. Ähnlich verhielt es sich mit dem Zinsaufwand für Hypotheken, der sich trotz ansteigendem Kreditbetrag reduzierte. Auch hier zeigten nun die im Vorjahr zu günstigen Konditionen abgeschlossenen langfristigen Hypotheken ihre Wirkung.

Bilanz

Die Zunahme des Umlaufvermögens beziehungsweise der flüssigen Mittel per Stichtag gründet in einer Zinsbelastung, welche von der Bank erst im Januar 2017 ausgeführt wurde.

Durch die Abrechnung des Bauprojekts Hofächer in Dietikon sowie durch die Ausgaben im Rahmen der laufenden Bau- und Unterhaltsprojekte wurde eine Zunahme des Anlagevermögens im geplanten Ausmass verzeichnet.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist hauptsächlich zurückzuführen auf Unternehmerrechnungen für Leistungen, die im Jahr 2016 in den Bauprojekten erbracht wurden und erst nach dem 31. Dezember eingegangen sind.

Bei den Einlagen in die Depositenkasse konnte gegenüber dem Vorjahr eine markante Zunahme der Einlagen verzeichnet werden.

Während Hypotheken und Bankkredite im geplanten Ausmass anstiegen, konnte beim Genossenschaftskapital eine eher aussergewöhnliche Zunahme verzeichnet werden, was auf die bevorstehende Inbetriebnahme der neuen Siedlung Waid zurückzuführen ist.

Bilanzen per 31. Dezember 2016 und 2015

Aktiven

in CHF		2016		2015
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		1‘340‘216.02		728‘782.69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26‘339.30		69‘461.35
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		202‘201.40		240‘199.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0.00		0.00
Total Umlaufvermögen		**1‘568‘756.72**		**1‘038‘443.49**
Anlagevermögen				
EWZ-Contracting Heizanlagen		804‘964.00		862‘314.00
Finanzanlagen		890‘400.00		890‘400.00
Sachanlagen				
Mobilien		311‘000.00		198‘000.00
Baulandreserven		905‘585.85		905‘585.85
Bebautes Land		18‘286‘510.45		24‘333‘310.45
Gebäude auf Eigengrund	168‘423‘853.20		168‘284‘287.35	
./. Amortisationen	-39‘780‘777.80	128‘643‘075.40	-38‘939‘147.80	129‘345‘139.55
Gebäude auf Land im Baurecht	78‘369‘518.85		54‘209‘518.85	
./. Heimfallfonds	-16‘882‘646.10	61‘486‘872.75	-16‘400‘756.10	37‘808‘762.75
Laufende Umbauten und Renovationen		78‘928‘693.40		66‘417‘522.40
Total Sachanlagen		288‘561‘737.85		259‘008‘321.00
Total Anlagevermögen		**290‘257‘101.85**		**260‘761‘035.00**
Total Aktiven		**291‘825‘858.57**		**261‘799‘478.49**

Passiven

in CHF		2016		2015
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7‘823‘687.74		5‘035‘520.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		133‘340.00		133‘340.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		1‘240‘899.35		928‘290.00
(Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)				
Total kurzfristiges Fremdkapital		9‘197‘927.09		6‘097‘150.00
Langfristiges Fremdkapital				
Depositenkasse	57‘656‘008.22		53‘579‘628.65	
Hypotheken und Darlehen	176‘299‘980.00		157‘933‘320.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		233‘955‘988.22		211‘512‘948.65
Erneuerungsfonds	42‘544‘560.00		38‘410‘770.00	
Sozialfonds	507‘882.05		500‘466.45	
Total Rückstellungen		43‘052‘442.05		38‘911‘236.45
Total langfristiges Fremdkapital		277‘008‘430.27		250‘424‘185.10
Total Fremdkapital		**286‘206‘357.36**		**256‘521‘335.10**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5‘359‘260.00		5‘024‘988.00
Gesetzliche Gewinnreserven		253‘000.00		248‘000.00
Gewinnvortrag	155.39		808.07	
Jahresergebnis	7‘085.82	7‘241.21	4‘347.32	5‘155.39
Total Eigenkapital		**5‘619‘501.21**		**5‘278‘143.39**
Total Passiven		**291‘825‘858.57**		**261‘799‘478.49**

Erfolgsrechnungen 2016 und 2015

in CHF		2016		2015
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerbestände	13‘898‘267.50		13‘835‘243.00	
Übrige Mieterträge	1‘364‘714.36		1‘487‘332.05	
Übrige Erträge	49‘430.50		97‘667.60	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		**15‘312‘412.36**		**15‘420‘242.65**
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-1‘974‘797.20		-1‘668‘416.50	
Baurechtszinsen	-622‘975.60		-547‘975.60	
Versicherungen	-152‘625.50		-148‘934.75	
Abgaben und Gebühren	-838‘044.62		-685‘980.08	
Einlage Erneuerungsfonds	-4‘378‘810.00	**-7‘967‘252.92**	-4‘519‘490.00	**-7‘570‘796.93**
Bruttoergebnis		**7‘345‘159.44**		**7‘849‘445.72**
Personalaufwand				
Betrieb	-1‘252‘535.70		-1‘258‘448.25	
Verwaltung	-1‘611‘392.45	**-2‘863‘928.15**	-1‘563‘807.30	**-2‘822‘255.55**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Beratungsaufwand	-818‘481.90		-861‘020.85	
Organkosten	-174‘912.00	**-993‘393.90**	-169‘393.60	**-1‘030‘414.45**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**3‘487‘837.39**		**3‘996‘775.72**

in CHF		2016		2015
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-99‘356.90		-121‘157.20	
Einlage Amortisationsfonds	-841‘630.00		-834‘300.00	
Einlage Heimfallfonds	-481‘890.00	**-1‘422‘876.90**	-487‘970.00	**-1‘443‘427.20**
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken	-1‘370‘906.18		-1‘792‘308.64	
Zinsaufwand Depositenkasse	-687‘648.15		-750‘033.70	
Übriger Finanzaufwand	-6‘439.89	**-2‘064‘994.22**	-9‘532.16	**-2‘551‘874.50**
Finanzertrag		22‘602.70		19‘450.05
Jahresergebnis vor Steuern		**22‘568.97**		**20‘924.07**
Direkte Steuern		-15‘483.15		-16‘576.75
Jahresgewinn		7‘085.82		4‘347.32

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2016 wurde nach den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957-960 OR) erstellt.
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

4. Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

5. Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

	31.12.2016	Vorjahr
7. *Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen*		
Vorausbezahlte Mieten	442‘187.80	461‘694.60
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	183‘612.40	238‘748.55
Ausstehende Steuerrechnungen 2016	15‘002.00	15‘100.00
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	89‘100.00	114‘300.00
Diverse Abgrenzungen	510‘997.15	98‘446.85
Total	**1‘240‘899.35**	**928‘290.00**
8. *Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen*	32‘228	32‘591
9. *Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven*		
Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	265‘079‘883	246‘827‘816
10. *Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen*		
Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

11. *Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12. Langfristige Verträge

- **Energie-Contracting**

  Unter der Bilanzposition *EWZ-Contracting Heizanlagen* werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen von aktuell CHF 967‘116.

- **Land im Baurecht**

Siedlung	Fläche [m²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	–	2‘508.00
Oerlikon	2‘315	90	30.09.2056	15‘739.20
Urdorf	5‘134	90	30.06.2057	40‘792.20
Oberglatt	2‘928	90	31.12.2062	16‘632.00
Wallisellen	3‘261	85	30.06.2058	8‘350.00
Bändli	11‘692	60	31.03.2032	341‘554.20
Effretikon	3‘298	90	23.06.2055	17‘400.00
Hofächer, Dietikon	7‘296	62	31.12.2075	180‘000.00
Total	**36‘342**			**622‘975.60**

13. Entschädigungen

	2016	2015
Reglementarische Vorstandsentschädigung	98‘835.00	98‘835.00
Entschädigung Baukommission	16‘900.00	24‘400.00

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF

Jahresergebnis	2016	2015
Gewinnvortrag	155.39	808.07
Jahresergebnis (Gewinn)	7‘085.82	4‘347.32
Zur Verfügung stehender Betrag	7‘241.21	5‘155.39

Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	7‘000.00	5‘000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	241.21	155.39
Zur Verfügung stehender Betrag	7‘241.21	5‘155.39

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

Zürich, 10. März 2017

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Thomas Bucherer
Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2016

Abschreibungen		CHF 1'000
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar	38'939	
Zuweisung	842	
Stand am 31. Dezember		**39'781**
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar	16'401	
Zuweisung	482	
Stand am 31. Dezember		**16'883**
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2016		**56'664**

Sozial- / Veranstaltungsfonds	
Stand am 1. Januar	500
Mieterbeiträge und Vergabungen	55
Aufwendungen	-47
Stand am 31. Dezember	**508**

Erneuerungsfonds	
Stand am 1. Januar	38'411
Einlagen	4'379
Entnahmen	-245
Stand am 31. Dezember	**42'545**

Depositenkasse	CHF 1'000
Stand am 1. Januar	53'580
Einlagen	8'013
Rückzüge	-3'937
Stand am 31. Dezember	**57'656**

Schuldenverzeichnis per 31.12.2016

Veränderungen im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand per 1. Januar 2016	158'066'660
Zürcher Kantonalbank	18'500'000
Pensionskasse SBB	0
Fonds de Roulement	-133'340
Schlussbestand	**176'433'320**

Schulden nach Gläubiger	
Pensionskasse SBB	63'000'000
Zürcher Kantonalbank	108'500'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	3'000'000
Fonds de Roulement	1'933'320
Total	**176'433'320**

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2016

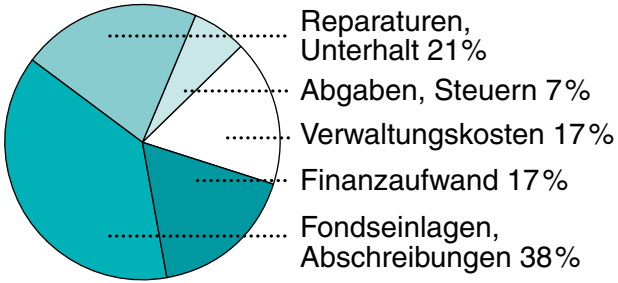
Siedlung	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl separate Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern: Zimmer	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ sep. Zi.	Vers. Werte** CHF 1'000
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8				6		5	11		13		11	4	50	20'029
Stüssi	1916-17	5'291	7						20		8					28	8'620
Industrie 2	1919-20	5'787	10		2		2		66		13					83	17'739
Letten 1	1921-23	14'753	6	2				8		4		13		7		34	11'045
Letten 2	1921-23/2011	3'494	2		2		2		3		5					12	3'148
Letten 3	1921-23/2010	8'237	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	13'085	11				15		66		14					95	22'074
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	5'023	7				18		27		3					48	10'787
Wasserwerk 1	1944-45	6'430	12				17		54							71	16'165
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12				6		60		6					72	17'034
Letten 7	1947-48	4'600	7						36		4					40	9'693
Letten 8	1958-60	11'438	4				31		20			20				71	18'759
Oerlikon*	1968-69	8'796	2				12		20		4					36	9'550
Urdorf*	1968-69	5'013	5				5		13		8					26	7'122
Oberglatt*	1973	2'765	2			1		3		6		6				16	4'854
Wallisellen*	1973-74	3'511	2			1				3		9				13	4'404
Bändli*	1973-74	25'462	15						87		65					152	34'586
Letten 9	1973-74	2'179	3		9		9									18	2'766
Effretikon*	1966	8'662	1						18		12					30	8'700
Hofächer, Dietikon	2015	24'160	4		3	2		23		36						64	19'219
Manegg	1989	26'560	1									1				1	30'412
Chalet	1886	36	1							1						1	472
Genossenschaftshaus	1947-48	1'417	2														3'531
Total Anlagewert inkl. Land		**249'481**	**171**	**2**	**19**	**4**	**215**	**34**	**703**	**64**	**226**	**70**	**3**	**18**	**4**	**1'362**	**374'955**

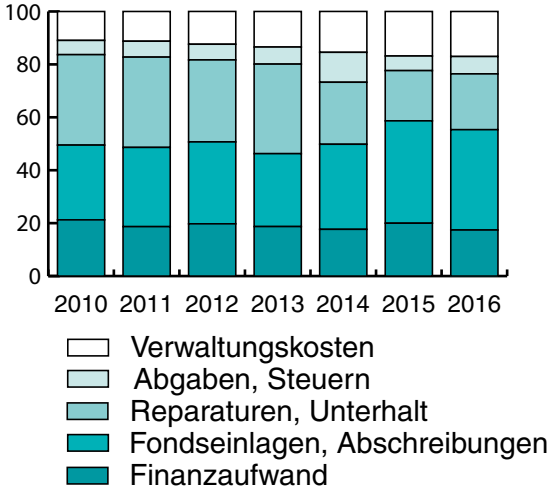
* Siedlungen befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	10
Kellerlokale	120
Kindergärten	2
Autogaragen und Einstellplätze	212
Abstellplätze im Freien	86
Moped- und Veloeinstellplätze	162
Kühlfächer	214

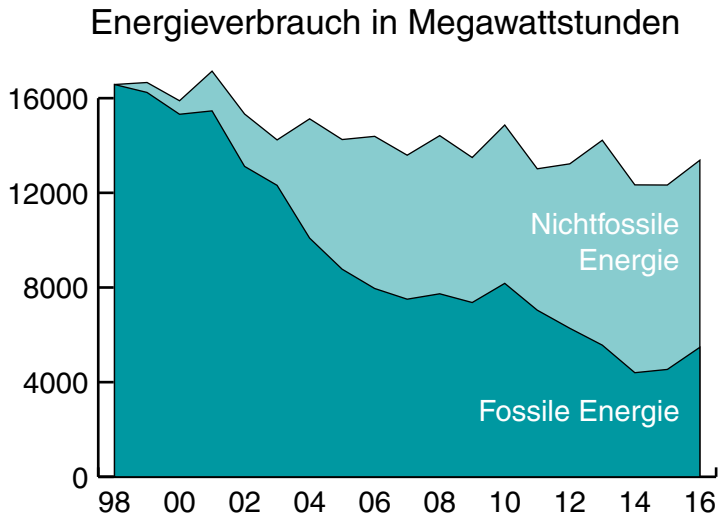
** per 01.01.2016

Mieterfranken 2016





Energieverbrauch 1998–2016



Mitgliederzahlen 2016

Veränderungen

Stand 1. Januar 2016	1‘815
Eintritte	122
Austritte	-49
Stand 31. Dezember 2016	**1‘888**

Mieterschaft nach Arbeitgeberbranche

	Wohnungen	%*
SBB	245	18%
Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich)	386	28%
Institutionen	227	17%
Private	441	32%
Leerwohnungen	60	4%
Gästewohnungen BEP	3	0%
Total	**1‘362**	**100%**

* Prozentangaben sind gerundet

Todesfälle

Im Jahr 2016 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

14.01.2016	D'Angelo Emilia	1950	Rousseaustrasse 93	8037 Zürich	Letten 6
19.01.2016	Frei-Stutz Elisabeth	1929	Bändlistrasse 53	8064 Zürich	Bändli
02.03.2016	Kym Severin	1971	Stüssistrasse 25	8006 Zürich	Stüssi
05.04.2016	Räss Jean	1942	Rousseaustrasse 79	8037 Zürich	Letten 5
12.04.2016	Gubler Erna	1932	Imfeldstrasse 68	8037 Zürich	Letten 7
25.04.2016	Obrist Schweingruber Rosmarie	1950	Imfeldstrasse 61	8037 Zürich	Wasserwerk 2
03.05.2016	Seiler Alfred	1925	Im Heidenkeller 42	8902 Urdorf	Urdorf
11.05.2016	Helbling Johann	1928	Bändlistrasse 55	8064 Zürich	Bändli
02.06.2016	Seiler Romana	1924	Im Heidenkeller 42	8902 Urdorf	Urdorf
19.06.2016	Keller Schärer Erika	1948	Im Heidenkeller 40	8902 Urdorf	Urdorf
25.07.2016	Bohn Rolf	1934	Bändlistrasse 49	8064 Zürich	Bändli
04.10.2016	Gutknecht Margrit	1942	Hofwiesenstrasse 307	8050 Zürich	Oerlikon
21.10.2016	Müller-Venzin Cresenzia Maria	1928	Röntgenstrasse 87/161	8005 Zürich	Industrie 4
25.10.2016	Bizumic Slavka	1932	Röntgenstrasse 87/311	8005 Zürich	Industrie 4
19.11.2016	Schätti Hans	1931	Birmensdorferstr. 34	8953 Dietikon	Hofächer
24.11.2016	Hobi Pius	1934	Bändlistrasse 47	8064 Zürich	Bändli

Geburten

Im Jahr 2016 wurden der Geschäftsstelle 10 Geburten gemeldet.

Genossenschaftsgremien – Stand 1. Mai 2017

Vorstand

2000	Voser Monika Ausbildnerin VBZ	Präsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 mvoser@me.com
2010	Bischof Josef Pensioniert SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	078 672 21 45 joemar.bischof@gmx.ch
2008	Brändle Peter dipl. Betriebswirtschafter HF	Fachvorstehender Finanzen Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	078 652 43 88 peter.braendle@sunrise.ch
2013	Dalcher Annette Juristin Stadt Zürich	Mitglied Finanzkommission Röntgenstrasse 63, 8005 Zürich	076 371 92 53 mail@adalcher.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Vizepräsident Rousseaustrasse 81, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	Keller Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Kommission Kultur & Soziales KuSo Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	Krähenbühl Peter Soziologe	Fachvorstehender Baukommission Albertstrasse 2, 8005 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2014	Loppacher Urs Pensionierter Lehrer	Mitglied Kommission KuSo, Protokollführer Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	079 216 48 46 urs.loppacher@bluewin.ch
1994	Montanari Remo Co-Leiter Wbf. Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich, Mitglied Baukommission Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 412 32 15 (G) remontanari@bluewin.ch
2014	Vontobel Claudia Lehrerin	Fachvorstehende Soziales Imfeldstrasse 19. 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com

Revisionsstelle

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

Kommission Kultur & Soziales (KuSo)

Vontobel Claudia	Fachvorstehende Soziales Co-Leitung KuSo, Ressort Aussenraum	Imfeldstrasse 19, 8037 Zürich 044 361 99 33, claudiavon@hotmail.com
Schwarzer Werner	Co-Leitung KuSo Leitung SiKo Industrie	Albertstrasse 2, 8005 Zürich 079 610 64 81, weschwa@bluewin.ch
Huwyler Marianne	Leiterin Fachbereich Soziales Ressort Integration	Imfeldstrasse 89, 8037 Zürich 044 368 66 19, marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Keller Bruno	Vorstandsmitglied Ressort Anlässe	Im Heidenkeller 38, 8902 Zürich 044 734 01 55, familykeller@bluewin.ch
Lehmann Barbara	Ressort Aussenraum	Tièchestrasse 61, 8037 Zürich 044 271 54 86, barbara.lehmann@vtxmail.ch
Loppacher Urs	Vorstandsmitglied Ressorts Aussenraum und Integration	Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich 079 216 48 46, urs.loppacher@bluewin.ch
Schrag Romy	Ressort Anlässe Leitung SiKo Letten-Wasserwerk	Rousseaustrasse 71, 8037 Zürich 044 362 89 21, romy.schrag@sunrise.ch
Walder Ernst	Ressorts Anlässe und Integration Leitung SiKo Bändli-Urdorf	Bändlistrasse 58, 8064 Zürich 076 366 24 34, erwa@ernst-walder.com
Weibel Lisbeth	Ressort Integration	Spirgartenstrasse 10, 8048 Zürich 044 431 31 87, lisbethweibel@bluewin.ch
Zai Vera	Ressort Integration	Imfeldsteig 12, 8037 Zürich 079 609 48 88, verazai@gmx.ch

Siedlungskommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz	Albertstrasse 2, 8005 Zürich	079 610 64 81
van Aartsen Britta	Protokoll	Röntgenstrasse 73, 8005 Zürich	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstrasse 87/173, 8005 Zürich	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49, 8005 Zürich	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10, 8005 Zürich	044 271 34 49
Meienberg Eva		Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 255 02 10
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185, 8005 Zürich	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4, 8005 Zürich	044 271 50 53

Letten, Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Rousseaustrasse 71, 8037 Zürich	044 362 89 21
Knöpfle Alois	Protokoll	Lettenstrasse 24, 8037 Zürich	079 479 14 79
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80, 8037 Zürich	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80, 8037 Zürich	044 363 70 95
Dillena Ella		Rousseaustrasse 81, 8037 Zürich	044 361 18 15
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76, 8037 Zürich	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	044 361 31 73
Reber Therese		Imfeldstrasse 78, 8037 Zürich	044 363 24 69
Schrag Hansruedi		Rousseaustrasse 71, 8037 Zürich	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 99, 8037 Zürich	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, 8006 Zürich	079 778 80 88
Mannale Andrea		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Mannale Daniel		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Fritz Mock		Hofwiesenstr. 307, 8050 Zürich	044 363 57 53
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29, 8006 Zürich	079 385 76 40
Feer Peter		Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 610 64 81
Ackerl Renate		Sihlfeldstrasse 126, 8004 Zürich	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20, 8004 Zürich	044 242 28 91

Bändli, Urdorf

Walder Ernst	Vorsitz	Bändlistrasse 59, 8064 Zürich	076 366 24 34
Elrawashdy-Bättig Tanja		Bändlistrasse 53, 8064 Zürich	079 777 59 07
Hess-Traber Alfred		Bändlistrasse 41, 8064 Zürich	044 432 74 22
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39, 8064 Zürich	044 432 08 53

Geschäftsstelle

Furrer Reto	Geschäftsführer a.i. *		044 368 66 39	reto.furrer@bep-zuerich.ch
Baumann Urs	Assistenz der Geschäftsleitung		044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch

Immobilienbewirtschaftung

Beier Roger	Leiter Immobilienbewirtschaftung a.i. *		044 368 66 18	roger.beier@bep-zuerich.ch

Administrative Bewirtschaftung

Lendenmann Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
Reichmuth Esther	Sachb. Admin. Bewirtschaftung		044 368 66 26	esther.reichmuth@bep-zuerich.ch
Estevez Lorena	Lernende Büroassistentin		044 368 66 31	lorena.estevez@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Baumann Urs	Leiter Technische Bewirtschaftung a.i.		044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Teamleiter Hauswarte		079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Jankovic Igor	Technischer Hauswart		079 609 48 93	igor.jankovic@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
Vale Roberto	Technischer Hauswart		079 609 48 87	roberto.vale@bep-zuerich.ch
Espinosa Luis	Lernender Fachmann Betriebsunterhalt		079 609 48 82	lernenderTB@bep-zuerich.ch
Ruggiero Dave	Teamleiter Malerbetrieb		079 609 48 80	davide.ruggiero@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler		079 609 48 94	peter.attinger@bep-zuerich.ch
Meyer Denise	Malerin		079 609 48 81	denise.meyer@bep-zuerich.ch

Legende: * Mitglied der Geschäftsleitung

Bau

Beier Roger	Leiter Bau a.i. *		044 368 66 18	roger.beier@bep-zuerich.ch
Allera Orlando	Projektleiter Bau		044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch
Gubler Werner	Projektleiter Bau	40%	044 368 66 32	gubler.werner@bep-zuerich.ch
Meier Erich	Projektleiter Bau		044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
Zeugin Thomas	Projektleiter Bau	80%	044 368 66 33	thomas.zeugin@bep-zuerich.ch

Soziales und Kultur

Huwyler Marianne	Leiterin Soziales und Kultur *	80%	044 368 66 19	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Holzer Susanne	Sozialarbeiterin	50%	044 368 66 37	susanne.holzer@bep-zuerich.ch
Leu Hanne	Sozialarbeiterin	20%	044 368 66 37	hanne.leu@bep-zuerich.ch
Weibel Lisbeth	Wohnassistentin Hofächer	20%	044 368 66 35	lisbeth.weibel@bep-zuerich.ch

Finanzen

Schönenberger Martin	Leiter Finanzen *		044 368 66 14	martin.schoenenberger@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	Sachbearbeiterin Zentrale Dienste	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Salis Carmen	Sachbearbeiterin Finanzbuchhaltung	60%	044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch
Thäler Heidi	Sachbearb. Liegenschaftenbuchhaltung	70%	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch

Begegnungsorte, Gästewohnungen

Wehrli Brigitta	Vermietung Siedlungslokal Industrie	044 272 15 24	siedlungslokal_industrie@bep-lokale.ch
Leibundgut Andrea	Vermietung Siedlungslokal Letten	079 195 01 37	siedlungslokal_letten@bep-lokale.ch
Vicari Dilek	Vermietung Siedlungslokal Hofächer	079 740 97 78	siedlungslokal_hofaecher@bep_zuerich.ch
Syfrig Franziska	Koordinatorin BEP-Atelier	079 609 48 88	bep-atelier@bep-zuerich.ch
Yalçin Valentina	Vermietung Gästewohnungen Letten	079 904 74 43	gaeste-whg_letten@bep-lokale.ch
Vicari Dilek	Vermietung Gästewohnungen Hofächer	078 740 97 78	gaeste-whg_hofaecher@bep-lokale.ch

Notizen

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

Beratungsgespräche nach Vereinbarung
Büro Imfeldstrasse 89
Telefon 044 368 66 19 / 044 368 66 37
E-Mail soziales@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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