

BEP

2009



Illustrationen

- Aufgrund des Jubiläumsjahrs haben wir die Illustrationen der Vergangenheit der BEP gewidmet. Die Aufnahmen stammen aus den BEP-Festschriften zum 25-, 50- und 75-Jahr-Jubiläum. Die Bildlegenden samt Orthographie wurden übernommen.

Titelbild

- Genossenschaftstag 1952, Kinderfeier mit der Spanischbrötli-Bahn

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Einladung zur 100. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2009
3. Geschäftsbericht 2009
4. Jahresrechnung
- 4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
- 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
- 4.3 Entlastung des Vorstandes
5. Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon EBE
6. Wahlen
- 6.1 Ein Vorstandsmitglied
- 6.2 Revisionsstelle
7. Gesamterneuerung Kolonie Industrie 2: Kreditbegehren
8. Varia

Organisation

Freitag, 11. Juni 2010

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

Türöffnung 17.30 Uhr

Beginn 18.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie:

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



Kolonie Imfeldsteig–Imfeldstraße (Straßenansicht)

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales	3
Fachgebiet Finanzen	17
Fachgebiet Bau	18
Fachgebiet Soziales	34
Koloniekommissionen	36
Geschäftsstelle	38
Jahresrechnung	48
Liegenschaftenverzeichnis	56
Mieterschaft nach Arbeitgeber	57
Genossenschaftsorgane	59

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Geschäftsjahr 2009 begann mit einem Paukenschlag. Der Stadtrat der Stadt Zürich erteilte der BEP – aus einem Bewerberkreis von 14 Baugenossenschaften – den Zuschlag für das Baurechtsgrundstück an der Tièchestrasse in Zürich-Wipkingen. Die Vision eines Neubauprojekts wird nun zur Realität und ergibt für die BEP die mögliche Realisierung von 70 Neubauwohnungen. Die Genugtuung und die Freude über diesen Erfolg ist dementsprechend gross.

Zur Thematik «Neubauprojekte» wurde am 20. Februar 2009 die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung notwendig, da sich zeitgleich zum Baurechtsgrundstück Tièchestrasse die mögliche Option mit dem Projekt «Sulzerareal Werk 3» in Winterthur ergeben hätte. Die ausserordentliche Generalversammlung hat die Weichen für beide Neubauprojekte gestellt. Damit haben die Genossenschafts-

mitglieder klar deklariert und damit entschieden, dass die BEP neben der kontinuierlichen Erneuerung der bestehenden Siedlungen ihr Wohnungsportefeuille mit Neubauprojekten erweitern soll.

Zu unserem Leidwesen hat die Wettbewerbseingabe des Konsortiums «Allreal/BEP» schlussendlich den Zuschlag nicht erhalten. Unserem Projekt wurde auf der städtebaulichen Ebene zwar ein hochwertiger Beitrag attestiert. Die Umsetzung der Nutzungsansprüche fand bei der Jury jedoch nicht die erwartete Zustimmung. Es ist natürlich schade, dass wir – angesichts des hohen Engagements der Projektbeteiligten und des vorliegenden Beschlusses der a.o. GV vom 20. Februar 2009 – den Zuschlag nicht erhalten haben. Auf jeden Fall konnten wir dabei wertvolle Erfahrungen für die Zukunft sammeln. Somit gebe ich der Hoffnung Ausdruck, dass wir mit diesem Erfahrungshintergrund mittelfristig in einem weiteren Projekt erfolgreich sein können.

Die Langfristplanung der BEP zielt darauf, nicht nur die bestehenden Liegenschaften baulich zu erneuern, sondern auch mit Ersatzneubauten grös-

sere und barrierefreie, den heutigen Ansprüchen genügende Wohnungen zu schaffen. Neben dem gültigen Sanierungsfahrplan für die bestehenden Liegenschaften der BEP wollen wir weiterhin die gebotenen Gelegenheiten für ein Neubauprojekt prüfen und eine allfällige Realisierung evaluieren. Dies mit der Zielsetzung, in Zukunft für die Mieterschaft die entsprechenden Wohnungen entlang ihrem Lebenszyklus anbieten zu können. Diese strategische Grundlage trägt wesentlich dazu bei, dass viele Mieterinnen und Mieter bei der BEP auch weiterhin in qualitativ guten und trotzdem bezahlbaren Wohnungen leben können, die dauerhaft der Spekulation entzogen sind und mit dem Mietzins keinen Profit abwerfen müssen.

Ein besonderes Kapital stellt das Projekt «Seebahn» dar. Die Absicht der BEP an dieser exponierten Lage einen zeitgemässen Ersatzneubau zu realisieren, besteht nach wie vor. Der Weg dahin war bis jetzt mit einigen Hürden und unvorhergesehenen Problemstellungen verbunden. Es bleibt die Hoffnung, mit dem engagierten Einsatz der BEP für eine adäquate Lösung bald einmal auf die Zielgerade zu kommen.

Der runde Geburtstag der BEP im Jahr 2010 wird nun zur Tatsache. Nach jahrelangen Bestrebungen zur Schaffung einer Selbsthilfeorganisation für den Wohnungsbau der Eisenbahner in Zürich wurde am 6. Februar 1910 das Initiativkomitee unter der Leitung des Weichenwärters Oskar Meier für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft gebildet. Bereits nach neun Monaten konnte am 20. November 1910 im Schwurgerichtssaal in Zürich die Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich vollzogen werden. Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich milderte in der wachsenden Grossstadt zu dieser Zeit die Wohnungsnot der Arbeiterfamilien. Heute stellt dieser Bestand an Wohnungen ein enormes Kapital für lebenswerte Quartiere und eine durchmischte Stadt dar. Durch die Fusion mit der Baugenossenschaft des Postpersonals am 28. September 1918 entstand die heutige Bezeichnung der BEP: Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals.

Das Jubiläumsjahr 2010 der BEP bietet nun die Gelegenheit, die Pioniertat und den Mut der BEP-Gründer zu würdigen und ihnen eine hohe Anerkennung zu zollen. Im Jubiläumsbuch «100 Jahre BEP» wird die Historie



Kolonie Röntgen–Fabrikstraße

der BEP dargestellt sein. Unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten und mit Beiträgen von GenossenschaftlerInnen entsteht ein spannendes Nachschlagewerk über die BEP und ihre BewohnerInnen.

Das Jubiläumsjahr wird mit verschiedenen Aktivitäten und einem aussergewöhnlichen Festanlass begangen. Als «Abschlussfeuerwerk» der verschiedenen Jubiläumsaktivitäten findet das Jubiläumsfest «100 Jahre BEP» am Samstag, 28. August 2010 (in der Agenda eintragen!) im Theater- und Kulturzentrum «Schiffbau» (Zürich, Industriequartier) statt.

Unsere prioritäre Herausforderung bleibt in erster Linie die eingeschlagene Strategie in der Siedlungserneuerung gemäss unserer Langfristplanung. Dazu gehört auch die Werterhaltung unseres Wohnraumes, die Förderung der Nachhaltigkeit in all unseren Bauvorhaben sowie die Stärkung der Genossenschaft in ihrer Gesamtheit. Um diese Ziele zu erreichen, haben Sie bereits zahlreiche wichtige Entscheidungen mitgetragen.

Die BEP kann ihren 100. Geburtstag selbstbewusst begehen. Denn sie hat immer auf realen, nachhaltigen Werten gebaut: auf genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnraum bei hoher Qualität.

Mit dem Slogan «Die BEP bewegt sich» hat sich die BEP kontinuierlich zu einer Genossenschaft entwickelt, die rundum Vertrauen genießt und als verlässliche Partnerin gilt. In diesem Sinn hat die BEP eine konkrete Anfrage für eine Fusion erhalten. Der BEP-Vorstand hat diese Option einer näheren Betrachtung unterzogen, nachdem die Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon (EBE) im Frühjahr 2009 entschieden hatte, die Zusammenarbeit mit der BEP weiter zu vertiefen und die Möglichkeit einer Fusion näher zu prüfen. Dazu wurden im Berichtsjahr die diesbezüglichen Gespräche über die Fusion der beiden Baugenossenschaften aufgenommen und vertieft. Die heutige Planung sieht vor, dass wir Ihnen an der kommenden Generalversammlung vom 11. Juni 2010 den Antrag für eine Fusion unterbreiten können.

Die BEP will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und fairen Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten. Auch in Zukunft werden wir vielfältige Aufgaben und neue Herausforderungen zu meistern haben, die wir gemeinsam mit Ihnen angehen wollen. Mit der strategischen Zielsetzung im Blickwinkel soll die langfristige Zukunft der BEP gesichert bleiben.

Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der 100. ordentlichen Generalversammlung der BEP ein und freue mich, Sie an der Jubiläums-Generalversammlung vom 11. Juni 2010 begrüßen zu dürfen.

Kolonieversammlungen 2009

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2009 wurden die jährlichen Kolonieversammlungen im üblichen Rahmen durchgeführt. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommisionen legten ihren Tätigkeitsbericht vor und informierten über die geplanten Aktivitäten der Koloniekommisionen im laufenden Jahr. Die Vertreter des Vorstandes und der Geschäftsstelle orientierten über aktuelle Themen.

In den einzelnen Koloniekommisionen waren verschiedene Rücktritte zu verzeichnen. Glücklicherweise konnten die meisten Lücken wieder mit neuen GenossenschafterInnen geschlossen werden.

Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und stellte das Vorhaben, bei der Depositenkasse inskünftig auf den Bargeldverkehr zu verzichten, zur Diskussion. Die diesbezügliche konsultative Umfrage erhielt eine mehrheitliche Zustimmung. Zudem informierte er über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle.

Präsident Kurt Altenburger ging in seinen Ausführungen auf die Zielsetzung des BEP-Vorstandes ein, wonach die BEP auch für die nächsten Generationen attraktiv sein will und dafür Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten will. Im Vorfeld zur Generalversammlung ging der Präsident auf die traktantierten Geschäfte ein und erläuterte die umfassende Stellungnahme und die ablehnende Haltung des Vorstandes zur beantragten Statutenänderung.



Im Hinblick zur Generalversammlung vom 5. Juni wurde speziell über das Bauvorhaben «Gesamterneuerung Letten 1–3» informiert. Ralf Escher, Fachvorstand Bau, präsentierte das Projekt und bat um Unterstützung des Kreditbegehrens anlässlich der Generalversammlung.

Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde rege benutzt. Die Koloniever-sammlungen nehmen damit eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog innerhalb der BEP-Gemeinschaft.

Ausserordentliche Generalversammlung 2009

Am 20. Februar 2009 fand im Kirchgemeindehaus Industriequartier eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Die Konkretisierung der zwei Neubauprojekte «Tièchestrasse Zürich» und «Sulzerareal Winterthur» ergab den Entschluss, eine ausserordentliche Generalversammlung durchzuführen. Da für die Weiterführung beider Projekte verbindliche

Zusagen der BEP notwendig waren, lag dies im Interesse der Genossenschaft.

Präsident Kurt Altenburger hiess die 139 stimmberechtigten GenossenschafterInnen und die geladenen Gäste zur ausserordentlichen Generalversammlung herzlich willkommen. Er verwies darauf, dass die GenossenschafterInnen an der ausserordentlichen Generalversammlung die einmalige Chance hätten, wichtige Weichen für die BEP zu stellen und über eine positive Weiterentwicklung der Genossenschaft zu entscheiden.

In seiner Einleitung legte der Präsident dar, dass die BEP seit einiger Zeit Ausschau nach Gelegenheiten hielt, mittels Neubauten ihren Wohnungsbestand zu erweitern und zu ergänzen. In der Vergangenheit haben sich daraus etwelche interessante Kontaktnahmen und Eingaben ergeben. Jedoch ohne konkrete Fortschritte. Im 4. Quartal des vergangenen Jahres haben sich für die BEP mit der städtischen Ausschreibung «Tièchestrasse» und dem Projekt «Sulzer-Areal Winterthur» aber zwei Möglichkeiten

Kolonie Stübistraße



geboten, sich für einen allfälligen Neubau zu bewerben. Es ist nun zu entscheiden, ob die BEP neben der kontinuierlichen Erneuerung der bestehenden Siedlungen ihr Wohnungsportefeuille mit Neubauprojekten erweitern soll.

Mit den beantragten Neubauprojekten wird ein zusätzlicher ergänzender Schritt in Bewegung gesetzt, um das Wohnungsportefeuille der BEP zu kompletieren. Damit längerfristig genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, ist es wichtig, dass der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehalten werden kann. Es ist deshalb sozialpolitisch wichtig, dass die Baugenossenschaften – und nicht nur die BEP – dieser Zielsetzung folgen. Aber auch der Umstand, dass die Genossenschaften und auch die BEP in der Regel einen Überhang an kleinen Altwohnungen mit wenigen Zimmern haben, macht es notwendig, nicht nur diese zu erneuern, sondern mit Neubauprojekten auch grössere und barrierefreie, den heutigen Ansprüchen genügende Wohnungen zu schaffen.

Die Realisierung von Neubauvorhaben setzt eine gesicherte Finanzierung voraus. Die BEP verfügt über eine gute finanzielle Basis und hat eine tiefe Fremdvverschuldung. Diese finanziellen Strukturen bieten die notwendige Grundlage für die sichere Finanzierung der vorliegenden Bauprojekte. Wir haben die Möglichkeiten der BEP bereits im Vorfeld der Projektrealisierung näher untersucht und haben ebenfalls diesbezügliche Gespräche mit unseren Geldgebern geführt. Der Finanzierung der allfälligen Neubauprojekte steht nichts entgegen, da die BEP die notwendigen Sicherheiten bietet und als zuverlässiger Partner gilt.

Der BEP-Vorstand hat den strategischen Grundsatz aufgestellt, der aussagt, dass sich jede Liegenschaft (neu und alt) finanziell selber tragen muss. Bei beiden Projekten gilt das Kriterium, dass die Gesamtkosten als Zielwert von allem Anfang an definiert werden, damit auch ein marktfähiger Mietzins auf der Basis «Kostenmiete» erreicht werden kann.

Projekt «Tièchestrasse»

Präsident Kurt Altenburger legte einleitend dar, dass die Vision eines Neubauprojekts mit dem Projekt «Tièchestrasse» für die BEP nun zur Realität wird. Die BEP hat sich am 30. Oktober 2008 formell für dieses Baurechtsgrundstück der Stadt Zürich beworben. Von 14 Baugenossenschaften wurde schlussendlich die BEP als Baurechtsträger ausgewählt. Der Entscheid des Zürcher Stadtrates, das Baurechtsgrundstück an der Tièchestrasse an die BEP zu vergeben, ergibt für die BEP die mögliche Realisierung von 70 Neubauwohnungen. Obwohl das Grundstück einige Herausforderungen bieten wird, handelt es sich dabei um eine absolute Toplage.

Das Vorstandsmitglied Ralf Escher, Fachvorstand Bau, skizzierte die Ausgangslage und erläuterte die Situation des Baurechtsgrundstücks «Tièchestrasse». Zudem legte er die Anforderungen an das Projekt sowie das weitere Vorgehen dar. Nach einer Frage- und Diskussionsrunde stimmte die ausserordentliche Generalversammlung dem Antrag des Vorstandes einstimmig zu.

Somit erhielt der Vorstand die Ermächtigung, den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich auszuarbeiten und abzuschliessen. Darin enthalten ist auch eine Bauverpflichtung, die auf das Resultat eines noch durchzuführenden Architekturwettbewerbs abstellt. Über das konkrete Projekt und seine Finanzierung (Baukredit) wird die Generalversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben.

Projekt «Sulzerareal Winterthur»

Präsident Kurt Altenburger merkte einleitend an, dass das «Sulzerareal» in Winterthur Teil eines neuen Stadtquartiers sei und neue Perspektiven biete. Das alte Image der Arbeiter- und Industriestadt wird abgeschüttelt. Winterthur bietet sich als attraktiver Wohnstandort an. Mit der Entwicklung zu einer Dienstleistungsstadt wandelt sich nun auch das Sulzerareal. Sulzer Immobilien will dort ein städtebaulich, aber auch ökologisch ausserordentlich gutes Projekt realisieren lassen und hat dafür einen besonderen Wettbewerb ausgeschrieben. Die entscheidenden Parameter sind die städtebauliche und architektonische Qualität, die Ökologie der Gesamtanlage sowie der angebotene Landpreis.

Zusammen mit der Generalunternehmung Allreal steht die BEP in Konkurrenz zu andern sieben Investoren. Wie das Rennen ausgehen würde, war offen. Obwohl die BEP mit diesem Projekt noch im Wettbewerb mit anderen Investoren stand, musste die ausserordentliche Generalversammlung darüber befinden, ob in Winterthur eine neue BEP-Kolonie entstehen soll. Der Präsident erläuterte auch den Beweggrund, wieso die BEP in Winterthur Fuss fassen will. Im Rahmen der Gespräche innerhalb der Interessengemeinschaft neues Wohnen hat der BEP-Vorstand die strategische Ausrichtung definiert, in welchem Gebiet ausserhalb Zürichs sich die BEP weiterentwickeln könnte. Da die Option «Winterthur» als prüfenswert betrachtet wurde, wurde die BEP zu diesem Projekt ebenfalls angefragt.

Das Vorstandsmitglied Ralf Escher, Fachvorstand Bau, skizzierte die Ausgangslage sowie die Abwicklung des laufenden Investorenwettbewerbs. Er legte die Situation des Baugrundstücks dar und erläuterte das architektonische Konzept. Das Wettbewerbsprojekt wurde durch den Architekten Piet Eckert (Büro e 2 a eckert eckert architekten) präsentiert.

Nach diesen Ausführungen entwickelte sich eine lebendige Diskussion zur Absicht der BEP, in Winterthur eine Neubausiedlung realisieren zu wollen. Dabei wurden die geografische Lage ausserhalb des heutigen BEP-Stammgebietes, die Projektgrösse und der Kostenrahmen kritisch beurteilt. Desgleich gab es Stimmen, die sich zur beabsichtigten Weiterentwicklung der BEP positiv äusserten. Nachdem die wichtige Frage über die Finanzierbarkeit des Projekts nochmals breit diskutiert wurde, ergab die abschliessende Abstimmung über den gestellten Antrag, der alle Optionen – ab Wettbewerbseingabe bis hin zur konkreten Realisierung des Neubauprojekts – einbezieht, ein klares Bild. Der gestellte Antrag wurde mehrheitlich genehmigt.

Damit wurde der Vorstand ermächtigt, im Rahmen des Investorenwettbewerbs über das Sulzer-Areal Werk 3 an der Zürcherstrasse in Winterthur der Sulzer Immobilien AG fristgerecht per 27. Februar 2009 ein verbindliches Grundstücks-Kaufangebot zu unterbreiten. Die ausserordentliche Generalversammlung hat somit – unter Vorbehalt des Zuschlags im Investorenwettbewerb – einen Rahmenkredit für



die Planung, Projektierung, den Bau einer neuen BEP-Kolonie sowie den Grundstück-Erwerb im Betrag von 105 Millionen Franken bewilligt.

Präsident Kurt Altenburger hielt abschliessend fest, dass die ausserordentliche Generalversammlung im Interesse der Gesamtgenossenschaft wegweisende Beschlüsse für zwei Neubauprojekte gefasst hat. Die Neubauprojekte eröffnen der BEP neue Perspektiven und werden ein positives Signal für die Gesamtgenossenschaft setzen. Er dankte den GenossenschaftlerInnen für das erwiesene Vertrauen und versicherte, dass der Vorstand die Projekte mit der gebotenen Aufmerksamkeit und Sorgfalt weiterentwickeln wird. Über die Projektentwicklung wird die Mitgliedschaft regelmässig informiert.

Generalversammlung 2009

Die 99. Generalversammlung fand am 5. Juni 2009 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik unter der Leitung von Walter Brühlmann gab den traditionellen musikalischen Startschuss. Nachdem BEP-Präsident Kurt Altenburger der

Stadtjugendmusik für das gelungene musikalische Gastspiel gratuliert hatte, begrüsst er die anwesenden GenossenschaftlerInnen und Gäste zur 99. Generalversammlung.

In seiner einleitenden Ansprache ging der Präsident auf einzelne Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2008 ein. Die laufenden Aktivitäten zeugen davon, dass sich die BEP «bewegt». Die im Berichtsjahr bestätigte Strategie sieht vor, dass die BEP auch für die nächsten Generationen attraktiv sein will und dafür Wohnraum mit viel Lebensqualität bereitstellen will. Dies mit der Zielsetzung, in Zukunft für die Meterschaft die entsprechenden Wohnungen entlang ihrem Lebenszyklus anbieten zu können. Dazu wird für die Zukunft ein vertretbares und überblickbares Wachstum angestrebt.

Mit der Konkretisierung der Projekte «Tièchestrasse Zürich» und «Sulzerareal Winterthur» bot sich die einmalige Chance, wichtige Weichen für die BEP-Zukunft zu stellen. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 20. Februar 2009 hat wegweisende Beschlüsse gefasst, indem die BEP neben der konti-

Kolonie Seebahn. Ecke Kanzlei-Seebahnstraße



nuierlichen Erneuerung der bestehenden Siedlungen ihr Wohnungsportefeuille auch mit Neubauprojekten erweitern soll.

Der Präsident informierte darüber, dass der Investorenwettbewerb für das Projekt «Sulzer Werk 3» in Winterthur entschieden wurde und die Wettbewerbs-eingabe des Konsortiums Allreal/BEP den Zuschlag nicht erhalten hat. Er gab seinem Bedauern Ausdruck, dass die BEP den Zuschlag nicht erhalten hat. Er bekräftigte jedoch das anvisierte Ziel, in einem weiteren Projekt eine erfolgreichere «Zielpunkt-Landung» realisieren zu können.

Mit dem Slogan «Die BEP bewegt sich» hat sich die BEP kontinuierlich zu einer Genossenschaft entwickelt, die rundum Vertrauen geniesst und als verlässliche Partnerin gilt. In diesem Sinn hat die BEP konkrete Anfragen erhalten, ob die BEP genossenschaftliche Dienstleistungen im Bereich Vermietung und Technischer Unterhalt für kleinere Baugenossenschaften übernehmen könnte. Die BEP will sich dieser Entwicklung nicht verschliessen und wird diese Optionen einer näheren Betrachtung unterziehen.

Die statutarischen Geschäfte konnten speditiv abgewickelt werden. Das Protokoll der 98. Generalversammlung wie auch der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden jeweils einstimmig genehmigt. Der Bericht der Revisionsstelle fand ebenso eine einstimmige Zustimmung. Die Genossenschafter erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung. Als neues Mitglied im BEP-Vorstand wurde Alois Steiner gewählt. Der Präsident zeigte sich erfreut, dass mit der erfolgten Neuwahl das Ressort Finanzen mit einem ausgewiesenen Finanzexperten besetzt werden konnte. In der Person von Alois Steiner konnte ein versierter Genossenschaftskenner für die Vorstandsarbeit gewonnen werden. Die vom Vorstand beantragte Wiederwahl der Revisionsgesellschaft BDO Visura als Revisionsstelle der BEP fand mehrheitliche Zustimmung.

Das beantragte Kreditbegehren in der Höhe von 24 Millionen Franken für die Gesamterneuerung Kolonie Letten 1–3 wurde grossmehrheitlich genehmigt. Im Namen der Gesamtgenossenschaft BEP dankte der Präsident für die klare Zustimmung. Die Generalver-

sammlung hat damit einen wichtigen Entscheid zur Unterstützung der strategischen Stossrichtung der BEP zum Ausdruck gebracht.

Die Möglichkeit zur Einreichung von Anträgen an die Generalversammlung durch Genossenschaftsmitglieder gemäss Artikel 25 der BEP-Statuten wurde seit längerer Zeit wieder einmal genutzt. Die Genossenschafter Werner Beerle und Geza Lukany haben fristgerecht den Antrag eingereicht, wonach bei den BEP-Statuten ein sogenannter «Ökologie-Artikel» aufgenommen werden soll. Der Vorstand hatte der BEP-Mitgliedschaft bereits im Vorfeld zur Generalversammlung eine umfassende Stellungnahme zum eingereichten Antrag abgegeben und empfohlen, den Antrag auf Statutenänderung abzulehnen.

Der Antrag auf Statutenänderung wurde von der Generalversammlung nach einer kurzen Pro- und Contra-Debatte mehrheitlich abgelehnt. Der Präsident hielt abschliessend fest, dass die erfolgten Anmerkungen der Antragsteller durchaus zur Kenntnis und Prüfung entgegengenommen werden. Was das ökologische Verhalten und das energieeffiziente Bauen in der BEP

betrifft, kann die BEP nachweislich eine gute Bilanz vorweisen. Das heisst aber nicht, dass die BEP auf diesem Niveau verharren will. Mit gezielten Massnahmen will sich die BEP laufend weiterentwickeln und die gebotenen Möglichkeiten nutzen.

Zum Abschluss dankte der Präsident den Koloniekommissionen für die einwandfreie Organisation der Generalversammlung. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend und dem Hinweis, dass die nächste ordentliche 100. Generalversammlung am 11. Juni 2010 stattfinden wird, schloss der Präsident die 99. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung des Komikerduos «mir zwe» geboten.

Vorstand und Präsidialkommission

Der Vorstand trat im Berichtsjahr für die Behandlung der anstehenden vielfältigen Geschäfte und die Erörterung von strategischen Fragen zu 12 ordentlichen und 2 ausserordentlichen Sitzungen zusammen.

Die per 1. Januar 2008 eingeführte Vorstandsstruktur hat sich bewährt. Die neue Organisation sieht seither eine Fachgebietsaufteilung mit den vier Ressorts Präsidiales, Finanzen, Bau und Soziales vor. Für jedes Fachgebiet fungiert ein Vorstandsmitglied als Fachvorstand. Der Fachvorstand übernimmt im jeweiligen Fachgebiet die Führungsfunktion, d.h. er ist Anlaufstelle (Experte) für inhaltliche Fragen. Er klärt ab, berät, unterstützt und informiert den Vorstand bei entsprechenden Fragen und setzt im Vorstand diesbezüglich neue Impulse.

Die Organisation der BEP wurde in den letzten Jahren laufend angepasst und auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ausgerichtet. Mit der regelmässigen Überprüfung und Optimierung der Organisation wird die Funktionalität für die Zukunft sichergestellt.

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die bisherige Konstituierung des Vorstandes bestätigt. Das an der Generalversammlung neu gewählte Vorstandsmitglied Alois Steiner wurde als Fachvorstand Finanzen bestimmt. Damit konnte das Ressort Finanzen mit einem ausgewiesenen Finanzexperten besetzt werden.

Im Berichtsjahr war es augenfällig, aber auch bezeichnend, dass die zahlreichen laufenden Projekte im baulichen Bereich die Vorstandsarbeit dominant beeinflussten. Im Zusammenhang mit der baulichen Langfristplanung und der Evaluation von weiteren Neubauprojekten hat der Vorstand die Voraussetzungen für die gesicherte Finanzierung geschaffen. Dazu wurden die Möglichkeiten der BEP umfassend analysiert und im Gespräch mit unseren Geldgebern erörtert. Der Finanzierung der weiteren Sanierungsprojekte und allfälliger Neubauprojekte steht nichts entgegen, da die BEP die notwendigen Sicherheiten bietet.

Die BEP hat im vergangenen Jahr konkrete Anfragen erhalten, ob die BEP genossenschaftliche Dienst-



Kolonie Josef-Röntgen-Albertstraße (Hofgebäude)

leistungen im Bereich Vermietung und Technischer Unterhalt für kleinere Baugenossenschaften übernehmen könnte.

Der BEP-Vorstand will sich dieser Entwicklung nicht verschliessen und wird diese Optionen einer näheren Betrachtung unterziehen. Im Berichtsjahr standen wir mit drei Wohnbaugenossenschaften im Gespräch, die eine engere Zusammenarbeit mit der BEP prüfen wollen.

Eine dieser drei Wohnbaugenossenschaften ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon EBE, deren Finanz- und Liegenschaftsbuchhaltung seit dem 1. Januar 2008 durch die BEP geführt wird. Die Generalversammlung der EBE hat im Frühjahr 2009 entschieden, die Zusammenarbeit mit der BEP weiter zu vertiefen und die Möglichkeit einer Fusion näher zu prüfen. Die Fusionsverhandlungen wurden geführt und nach der Erarbeitung des Fusionsvertrags sowie der Erstellung des Fusionsberichts wird an der Generalversammlung 2010 über die Fusion zwischen der BEP und der EBE entschieden.

Die Gespräche über eine nähere Zusammenarbeit mit den übrigen zwei Wohnbaugenossenschaften wurde nicht mehr weiterverfolgt, weil sich diese zwischenzeitlich aufgrund ihrer Grösse entschlossen haben, gemeinsam eine eigene Geschäftsstelle zu gründen.

Der BEP-Vorstand hat sich regelmässig mit den Rahmenbedingungen für die Mietzinsfestlegung befasst und hat der Entwicklung auf dem Hypothekarzinsmarkt auch im Berichtsjahr eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt. Die geltenden Parameter wurden bei der Entscheidfindung für die Mietzinsanpassung per 1. April 2010 berücksichtigt. Die BEP orientiert sich – wie im gemeinnützigen Wohnungsbau üblich – am bewährten Grundsatz der Kostenmiete.

Im Vorfeld zum Jubiläumsjahr «100 Jahre BEP» hat der Vorstand die Projektorganisation beschlossen. Die Vorarbeiten für das Jubiläumsjahr und die Bearbeitung von konkreten Projekten wurden im Berichtsjahr weitergeführt. Das Jubiläumsjahr soll mit verschiedenen Aktivitäten und speziell am 28. August 2010 mit einem aussergewöhnlichen Festanlass

zelebriert werden. Ein besonderes Projekt stellt das Jubiläumsbuch «100 Jahre BEP» dar.

Die Vorstandsmitglieder wirkten neben ihrer ordentlichen Vorstandsarbeit in ihren zugeteilten Ressorts sowie in den einzelnen Baukommissionen mit. Zusätzlich nahmen sie einzelne Spezialaufgaben wahr, die innerhalb des Vorstandes abgesprochen wurden.

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen. Das breite Veranstaltungs- und Weiterbildungsangebot des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) wurde regelmässig genutzt. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an den SVW-Anlässen erweist sich auch für die BEP als sehr sachdienlich. Zu dieser Sparte gehört auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften dazu. Die jeweiligen Organisatoren präsentieren jeweils ihre aktuellen Projekte und weisen auf kreative Ideen hin.

Die Präsidialkommission, die in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu regelmässigen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und spezifische Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Präsidialkommission setzte sich wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser sowie Hans Galbier. Im Rahmen der Einführung in die Vorstandsarbeit nahm Peter Brändle ebenso an diesen Sitzungen teil.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Der Schwerpunkt war die Sicherstellung der Baufinanzierung. Der Renovationsplan für die Jahre 2010–2019 rechnet mit einem Mittelbedarf von rund CHF 81 Millionen. Der Neubau Waid sowie der Rückbau und Neubau Seebahn werden weitere finanzielle Mittel beanspruchen. Auf den bisherigen Kolonien wurden zusätzliche Schuldbriefe im Umfang von rund CHF 99 Millionen errichtet. Damit betragen per Ende 2009 die unbelasteten Schuldbriefe rund CHF 105 Millionen. Diese sollten für die notwendigen Kredite ausreichen.

Am 1.9.2009 hat das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt, dass der Referenzzinssatz neu 3% betrage. Die Mietzinse bei der BEP basierten auf einem Zinssatz von 2,50%. Deshalb hat die Finanzkommission dem Vorstand beantragt, eine Mietzinssanpassung auf den 1.4.2010 vorzunehmen auf der Basis eines Zinssatzes von 2,75%.

Ebenfalls auf Antrag der Finanzkommission hat der Vorstand beschlossen, zukünftig den Zinssatz für die Depositenguthaben auf Grund des Zinssatzes



zu bestimmen, der für die Berechnung der Mietzinse angewendet wird. Der Zinssatz für Depositenguthaben soll 0,50% tiefer liegen und beträgt 2,25% seit dem 1.4.2010.

Die Finanzkommission setzte sich zusammen aus Alois Steiner und Peter Brändle. Sie arbeitete eng mit dem Leiter Finanzen und dem Geschäftsleiter zusammen.

Alois Steiner
Fachvorstand Finanzen

Fachgebiet Bau

Vorwort des Fachvorstands

Der Bereich Bau – Vorstand wie auch Geschäftsstelle – war im Berichtsjahr stark gefordert, bedingt durch die zahlreichen laufenden Projekte gemäss strategischer Langzeitplanung und aufgrund verschiedener sich bietender Chancen für einen Neubau. Ohne die tatkräftige fachliche Unterstützung des neuen Leiters Bau der Geschäftsstelle, Erich Meier, wäre das Volumen an grösseren Vorhaben gar nicht umsetzbar gewesen. Dennoch zeigte sich, dass mit der starken Zunahme von Erneuerungsprojekten die zur Verfügung stehenden Ressourcen mittelfristig nicht mehr ausreichen würden – insbesondere zeichnete sich ein Kapazitätsproblem in der Realisierungsphase und bei kleineren und mittleren Projekten ab. Um diesem Manko abzuhelpfen, schuf die BEP für den Bereich Bau der Geschäftsstelle eine zweite Stelle, die in der Person von Orlando Allera mit einem ausgewiesenen Fachmann besetzt werden konnte. Mit den nun vorhandenen Kräften sollte es möglich sein, die anstehenden Herausforderungen im Baubereich professionell meistern zu können.

Neubau Waid

Für die Übernahme des hervorragend gelegenen städtischen Grundstücks an der Tièchestrasse, auf welchem heute noch alte Personalhäuser des Stadthospitals Waid stehen, hatten insgesamt 14 Genossenschaften ihr Interesse angemeldet. Ein städtisches Gremium wählte aus diesen Bewerbern in einer ersten Runde fünf Kandidaten aus, welche kurz vor Weihnachten 2008 die Gelegenheit erhielten, sich dem Auswahlgremium persönlich zu präsentieren und zu einer Reihe von Fragen Stellung zu nehmen. Nach einem Jahreswechsel voller Spannung erhielt die BEP im Januar 2009 die höchst erfreuliche Nachricht, dass die Stadt sich für sie als zukünftige Bauträgerin entschieden hatte.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Februar sprachen sich die anwesenden Genossenschaftserinnen und Genossenschaftler einstimmig für den Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Stadt und für die Ausarbeitung eines Neubauprojekts aus. Damit setzten sie ein eindrückliches Zeichen für die Weiterentwicklung der BEP, liegen doch die letzten Neubauten der Genossenschaft über 35 Jahre zurück.



Kolonie Rousseau-Imfeldstrasse

Unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB) wurde in den folgenden Monaten das Programm für einen Architekturwettbewerb ausgearbeitet. Die BEP und die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, welche als Eigentümerin des für den Verkauf vorgesehenen Grundstücksteils am Verfahren teilnimmt, konnten in verschiedenen Sitzungen ihre Bedürfnisse und Vorgaben einbringen und über die Besetzung der Jury befinden. Da sich die zukünftige Zufahrt zum Grundstück als Knacknuss erwies, liess die BEP parallel zur Vorbereitung des Wettbewerbs von einem Ingenieurbüro eine Studie zur Erschliessung und zur Parkierung ausarbeiten. Obwohl die BEP an diesem Standort eine Siedlung mit autoarmem Wohnen anstrebt, müssen im Wettbewerb die Pflichtparkplätze gemäss geltender Verordnung nachgewiesen werden. In der Weiterbearbeitung des Projekts soll mittels eines Mobilitätskonzepts die grosse Anzahl (kostspieliger!) Tiefgaragen-Parkplätze wieder auf ein Minimum reduziert werden.

Am 2. Juli fand eine Informationsveranstaltung mit Vertretern des Quartiersvereins Wipkingen und des Stadtpitals Waid statt. Dabei konnten wichtige

Fragen beantwortet, Besorgnisse des Quartiers hinsichtlich der neuen Überbauung zerstreut und Verständnis für die Ziele und Absichten der Bauträger geschaffen werden.

Am 3. Juli erfolgte zusammen mit einer Medienmitteilung die öffentliche Publikation des Wettbewerbs. In einer ersten Runde konnte sich jedes beliebige Architekturbüro für die Teilnahme bewerben. Zur Auswahl der Planer, welche für den Wettbewerb zugelassen wurden, traf sich die Jury ein erstes Mal am 4. September. Anzahl und Vielfalt der Bewerber machten den Auswahlprozess spannend, aber auch aufwendig – hatten sich doch nicht weniger als 108 Büros für eine Teilnahme beworben! Neben zehn bekannten und bewährten Architekturbüros wählte die Jury schliesslich auch zwei vielversprechende «Newcomer» aus. Dank der grossen Erfahrung der Fachpreisrichter gelang es, ein in verschiedener Hinsicht breit gefächertes Teilnehmerfeld zusammenzustellen, von dem entsprechend unterschiedliche Beiträge erwartet werden.

Mit der Programmausgabe fand am 23. Oktober der Start des Wettbewerbs statt. An einer kurzen Veranstaltung im Restaurant Waid wurden den Teilnehmenden die Aufgabenstellung erläutert und die notwendigen Unterlagen abgegeben. Bis zum 29. Januar 2010 müssen die Wettbewerbsbeiträge eingereicht werden. Anschliessend erfolgt die Vorprüfung der Projekte durch Experten des Amts für Hochbauten, bevor im März/April 2010 die öffentliche Jurierung des Wettbewerbs stattfinden wird.

Bevor das Projekt realisiert werden kann, sind noch einige Hürden zu nehmen (u.a. Abschluss des Baurechtsvertrags mit Genehmigung durch den Gemeinderat). Mit einem Bezug der neuen Kolonie Waid kann deshalb wohl kaum vor dem Jahr 2013 gerechnet werden.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Im Anschluss an die Mieterversammlung von Oktober 2008 nahm die Baukommission die Phase Bauprojekt in Angriff. In regelmässigen Sitzungen mit dem Archi-

tekturbüro und den Fachplanern wurden technische Standards festgelegt und die Grundrissgestaltung weiterentwickelt. Zusätzliche Untersuchungen an den Gebäuden lieferten ein genaueres Bild der vorhandenen Bausubstanz. Aufgrund von Bedenken bezüglich der Auswirkung von neuen, dichteren Fenstern auf den Luftwechsel in den Räumen und damit verbunden auf die Gefahr von Schimmelpilzbildung beschloss die Baukommission nach eingehender Prüfung, in allen Wohnungen eine kontrollierte Lüftung vorzusehen. Eine solche beseitigt nicht nur das Problem von erhöhten Feuchtigkeitswerten, sondern sorgt jederzeit für gute Luft und spart darüber hinaus noch beträchtlich Heizenergie. Abklärungen ergaben, dass es mit verhältnismässigen Kosten möglich ist, die heute aus dem Wärmeverbund Wipkingen genutzte «kalte Fernwärme» (Wärmenutzung aus der Abwasserkanalisation) mit zusätzlichen Erdsondenanlagen zu unterstützen. Diese Erdsonden liefern auch dann noch Energie, wenn im Winter die Kanalisation zu kalt ist für einen Wärmeentzug. Damit kann der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Kolonie Letten 1–3 noch einmal deutlich reduziert



Ueberbauung der Westseite der Röntgenstraße durch unsere Genossenschaft

werden. Gleichzeitig wird mit der Nutzung einer alternativen Wärmequelle ein Ausgleich geschaffen dafür, dass aus denkmalpflegerischen Gründen keine zusätzliche Aussenwärmedämmung an den Gebäuden angebracht werden kann.

Mit der Vorlage des Kostenvoranschlags endete die Bauprojektphase termingerecht im Frühling 2009. Die Kostenzusammenstellung wiederum bildete die Grundlage für den Kreditantrag von 24 Millionen Franken für die Gesamterneuerung der Kolonie Letten 1–3, welcher an der Generalversammlung im Juni mit überwältigender Mehrheit gutgeheissen wurde.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projekts und der Vorbereitung zur Baueingabe wurden von der städtischen Denkmalpflege Bedenken geäussert bezüglich der Balkongestaltung und -anordnung in der Kolonie Letten 1 «Family» und bezüglich der strukturellen Eingriffe in der Kolonie Letten 2 «Comfort». Aufgrund der überraschend kritischen Stellungnahme im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit des Projekts sah sich die Baukommission veranlasst, rechtliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Die beigezo-

gene Baujuristin stufte die Angelegenheit als heikel ein, da es sich bei der Kolonie Letten 1–3 um ein Objekt mit hohem Schutzwert handelt. Um Risiken im Bewilligungsverfahren und die damit einhergehende Gefahr von Verzögerungen zu vermeiden, beschloss die Baukommission auf Empfehlung der Juristin, eine anerkannte Gestalterin für die Überarbeitung des Projekts beizuziehen. Für diese Aufgabe konnte die Architektin Rita Schiess gewonnen werden, die über fundierte Erfahrungen in der Erneuerung von inventarisierten Liegenschaften verfügt und die der BEP vom Umbau der Kolonie Industrie 1 bestens bekannt ist.

Die Denkmalpflege begrüsst das Vorgehen der BEP ausdrücklich und stimmt einer gestaffelten Baueingabe zu, damit die geplanten Bautermine eingehalten werden können. So wurden zunächst die Pläne für die Kolonie Letten 3 «Budget» eingereicht, in welcher nur untergeordnete Eingriffe in die Substanz vorgesehen sind. Für die Weiterentwicklung der anderen beiden Kolonien stehen noch ein halbes beziehungsweise ein ganzes Jahr zur Verfügung.

Im Zeitraum von August bis November wurden von Meier+Steinauer die Unternehmersubmissionen vorbereitet und durchgeführt, so dass im Frühling 2010 die Arbeiten für die Kolonie Letten 3 vergeben werden können.

Die Umsiedlung der Mieterinnen und Mieter aus den drei Kolonien gestaltete sich sehr erfreulich. Eine Ende 2008 mit dem dritten Bau-Info verteilte Mieterumfrage wurde zu fast 100% retourniert. Die Angebote von laufend freiwerdenden Wohnungen in den übrigen Kolonien der BEP wurden rege genutzt, und auch in schwierigeren Fällen gelang es der Geschäftsstelle, mit den Betroffenen eine einvernehmliche Lösung zu finden. Damit konnte die Umsiedlung der Mieterinnen und Mieter der Kolonie Letten 3, welche als erste erneuert wird, bereits im Oktober abgeschlossen werden. Bis zum Baubeginn werden die Wohnungen jetzt noch vom Jugendwohnnetz genutzt. Für die Kooperation sei den betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern herzlich gedankt; ein Dank geht aber auch an die Geschäftsstelle, die den grossen logistischen Aufwand der Umsiedlung bisher mit Bravour gemeistert hat.

Gesamterneuerung Industrie 2

Die von den beauftragten Architekten erarbeitete Vorstudie wurde im Dezember 2008 ein erstes Mal der städtischen Denkmalpflege präsentiert. Das Konzept der Architekten Schaffner und Oertli, welches nur behutsame Eingriffe in die bestehende Struktur der Gebäude vorsieht, dafür aber durch den Anbau einer hofseitigen Raumschicht eine Erweiterung der knappen Grundrisse ermöglicht, stiess bei den städtischen Vertretern auf Wohlwollen. Der gewählte Ansatz vermochte auch die Denkmalpflegekommission, ein wichtiges Fachgremium der Stadt unter der Leitung von Stadträtin Kathrin Martelli, zu überzeugen. Insbesondere fand die Idee Zustimmung, das bestehende Hofgebäude zugunsten einer neuen Hofgestaltung zu entfernen.

Nachdem sich die Architekten mit den notwendigen Fachplanern verstärkt hatten, konnte im April 2009 die Startsitzenz für die Vorprojektphase stattfinden. Mit der Festlegung eines Sitzungsrasters für die nächsten 12 Monate wurden ein straffer Fahrplan und klar definierte Meilensteine vorgegeben. Ziel



ist es, an der Generalversammlung 2010 über den Baukredit befinden zu können, im Wissen darum, dass mit den eigentlichen Bauarbeiten erst im Jahr 2012 begonnen werden soll.

Das Planungsteam arbeitete von Anfang an in sehr konzentrierter, interdisziplinärer und fachlich versierter Weise, wobei dem achtsamen Umgang mit der bestehenden Substanz grosses Gewicht beigemessen wurde. Bautechnische Untersuchungen am Objekt ermöglichten eine verfeinerte Zustandsbeurteilung. In Rücksprache mit der Baukommission wurden architektonische Gestaltung, Wohnungsspiegel und -grundrisse, Haustechnik-Konzepte und Materialisierungsvorschläge erarbeitet und optimiert. Parallel dazu wurden von einem Landschaftsarchitekten Varianten für die neue Hofgestaltung entwickelt. Dank des effizienten und trotzdem sorgfältigen Vorgehens der Planer konnte das Vorprojekt im August mit einer ersten Kostenschätzung abgeschlossen werden.

Durch den Anbau einer neuen hofseitigen Raumschicht erhält jede Wohnung ein zusätzliches Esszimmer und einen Balkon gegen den Innenhof. Der

Anbau dient nicht nur der Erweiterung der heute bescheidenen Wohnungsflächen, er ermöglicht auch, die hofseitige Fassade energetisch auf den heutigen Stand zu bringen. Der Wohnungsmix wird eine Mehrzahl von Wohnungen zwischen 2.5 und 3.5 Zimmern aufweisen; gezielte, aber massvolle Eingriffe verbessern die Grundrissgestaltung. Gut platzierte Lifteinbauten ermöglichen die behindertengerechte Erschliessung fast aller Wohnungen. Nach längerer Diskussion entschied sich die Baukommission, auf einen Ausbau des Estrichs zu verzichten. Trotz einer räumlich interessanten Lösung wären die Kosten dafür zu hoch ausgefallen. Dafür bleibt nun der Dachraum weitgehend erhalten mit den Vorteilen, dass die Geräte für die kontrollierte Wohnungslüftung optimal platziert und den Mieterinnen und Mietern weiterhin grosszügige Abstellflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Entfernung des Hofgebäudes schafft einen grosszügigen Raum, der mit einer pergolaartigen Holzkonstruktion besetzt werden soll. Diese dient als vielseitig nutzbarer Spiel- und Aufenthaltsort und nimmt gleichzeitig auch die Veloparkierung auf. Die

grosse Platane im Hof zeigt einen guten Gesundheitszustand und soll unbedingt erhalten bleiben. Für die Umlegung der Kaminanlage der bestehenden unterirdischen Wärmezentrale konnte eine elegante Lösung gefunden werden.

Die Bauprojektphase wurde im September 2009 gestartet. Neben der Weiterentwicklung und zunehmenden Detaillierung des Projekts nahmen die Architekten bereits diverse Rücksprachen mit städtischen Ämtern vor. Diese Phase soll im Frühling 2010 mit dem Kostenvoranschlag, welcher als Grundlage für den Kreditantrag an die Generalversammlung dient, abgeschlossen werden.

Instandstellung Industrie 3

Anpassung der strategischen Langzeitplanung

Im Berichtsjahr nahm der Fachvorstand eine Überprüfung und teilweise Anpassung der strategischen Langzeitplanung vor, welche in der Folge vom Gesamtvorstand gutgeheissen wurde. Die wichtigste Änderung betrifft die Kolonie Industrie 3: Ursprünglich war vorgesehen, die Möglichkeit eines Ersatzneu-

baus ab 2014 zu prüfen. Verschiedene Überlegungen haben zu einer Neubeurteilung der Situation und zu einem anderen Vorgehenskonzept geführt. So soll die Instandstellung, auf ein Minimum beschränkt, bereits 2011 durchgeführt werden. Mit einfachen und gezielten Eingriffen soll die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude um weitere 15–20 Jahre verlängert werden, im Bewusstsein darum, dass strukturelle Mängel (Wohnungsmix, Trittschallproblematik, eingeschränkte Alters- und Behindertentauglichkeit) damit nicht behoben werden.

Dieses Vorgehen bringt verschiedene Vorteile: Zum einen können damit weiterhin sehr günstige Mietzinse angeboten und damit die in relativ kurzer Zeit notwendige Erneuerung der Industrie-Kolonien sozialverträglich gestaltet werden. Zum anderen wird mit einer beschränkten Verlängerung der Lebensdauer die Erneuerungsabfolge der Industrie-Kolonien günstig beeinflusst: Wenn in 20 Jahren die Situation für die Kolonie Industrie 3 neu beurteilt werden muss, werden die Kolonien Industrie 1 und 2 erst etwa die Hälfte des Sanierungszyklus' hinter sich gebracht haben. Schliesslich wird mit einer vorgezogenen



Neubauten Wasserwerk I, Lettenfußweg, Partie am Eingang

Instandstellung, die in bewohntem Zustand durchgeführt werden kann, die Möglichkeit geschaffen, den Mieterinnen und Mietern der Kolonie Industrie 2 adäquate Ersatzwohnungen anbieten zu können, wenn anschliessend deren Kolonie umfassend erneuert wird. Und zu guter Letzt dürfte eine Instandstellung, die höchstens zu geringfügigen Eingriffen in die Substanz führt, auch keine Probleme mit der Denkmalpflege verursachen. Im Falle eines Ersatzneubaus hätte man mit einem langwierigen Prozess und einem ungewissen Ausgang rechnen müssen.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem Planerteam Industrie 2 lag es nahe, dieses auch mit der Instandstellungsplanung der Kolonie Industrie 3 zu beauftragen. Der Vorgehensvorschlag des Teams sah – anders als in der klassischen Projektierung – den direkten Einbezug von fachlich versierten Unternehmern für die Zustandsabklärung und für die Planung von Massnahmen vor. Dadurch konnten Zeit und Aufwand gespart werden. Angesichts der beschränkten Mittel, die die BEP für die Instandstellung bereitstellen will, müssen diejenigen Massnahmen identifiziert und miteinander koordiniert werden,

die pro investierten Franken den höchsten Nutzen erbringen.

Ab Oktober erfolgten die Zustandsuntersuchungen von Kanalisation, Sanitär- und Elektroanlagen, von Fenstern, Dach und Fassaden durch ausgewählte Fachleute. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestätigte sich der angenommene Zeithorizont für die Instandstellung von etwa 15 Jahren. Die optimale Zusammenstellung des Massnahmenpakets (unter Berücksichtigung von Risiken und Rückfallszenarien) soll bis Frühjahr 2010 erfolgen, damit das Bauprojekt zeitgleich mit demjenigen der Kolonie Industrie 2 fertiggestellt werden kann.

Ersatzneubau Seebahn

Das im Sommer 2008 erarbeitete übergeordnete Leitbild für die Entwicklung des Bullingerquartiers wurde Anfang 2009 vom Gesamstadtrat verabschiedet. Als Teil der übergeordneten Quartierentwicklung wurde gleichzeitig eine städtebauliche Studie für den Bereich Seebahn-/Hohlstrasse vorbereitet, an welcher sich neben den städtischen Ämtern die

Kolonie Urdorf



Genossenschaften ABZ, GBMZ und BEP beteiligten. Das Programm für die Studie wurde von der beauftragten Planpartner AG in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten entwickelt; insbesondere konnten die Genossenschaften ihre Bedürfnisse dabei einbringen.

Für die Durchführung der Studie wurde ein Team von Fachleuten aus dem Bereich Städtebau/Architektur engagiert. Zur Begleitung der Arbeit wurde ein Begleitgremium gebildet, welches neben externen Fachexperten Delegierte von Stadt und Genossenschaften umfasste. Nach Fertigstellung des Pflichtenheftes für die Studie trafen sich alle Beteiligten im Mai zur Startsitzenz.

Am 18. August fand eine erste Zwischenbesprechung statt, an welcher die Beauftragten ihre bisherigen Überlegungen präsentierten. Die drei vorgestellten Bebauungsvarianten, aber auch weitere Aspekte wie Lärm, Parkierung, Erdgeschossnutzung, städtebauliche Adressbildung und Erhalt der gartendenkmalpflege-geschützten Innenhöfe wurden zum Teil

kontrovers diskutiert. Aufgrund der Diskussionen und Rückmeldungen wurden die drei Varianten nach verschiedenen Gesichtspunkten weiterentwickelt. An einem zweiten Workshop im Oktober konnten noch keine abschliessenden Ergebnisse erzielt werden, da weitere Überlegungen ins Spiel gebracht wurden. Ein dritter Workshop Anfang 2010 soll die noch offenen Fragen klären und die Basis für eine zusammenfassende Beurteilung der Machbarkeit ergeben.

Die Resultate dieser Machbarkeitsstudie bilden einerseits die Grundlage für die Entlassung unserer Kolonie aus dem Inventar der Denkmalpflege; andererseits dienen sie als generelle Vorgabe für die Planung eines Ersatzneubaus. Es ist bereits absehbar, dass eine zukünftige Bebauung den Rahmen der heutigen Bauvorschriften sprengen wird. Für die Areale der ABZ und der BEP werden deshalb wahrscheinlich Sonderbauvorschriften beantragt werden müssen, die von Stadt- und Gemeinderat zu genehmigen sind. Bis zur Realisierung eines Neubaus liegen somit noch einige Schritte vor uns.

Instandstellung Urdorf

Die Küchen und Bäder der Kolonie Urdorf sind in die Jahre gekommen und entsprechen mit ihrem Standard auch bescheidenen heutigen Ansprüchen nicht mehr. Im Einklang mit der strategischen Langzeitplanung wurden deshalb die Projektierungsarbeiten für eine Instandstellung aufgenommen. Nach eingehendem Studium der Lösungsmöglichkeiten wurde entschieden, die heute teilweise getrennten winzigen WC und Bäder zusammenzufassen. Damit können einerseits Kosten gespart werden, andererseits ermöglichen die zusammengelegten Flächen eine wesentlich verbesserte Raumnutzung und -gestaltung.

In den Küchen müssen die teilweise vorhandenen Balkonausgänge geschlossen werden, damit eine vernünftige Möblierung mit den benötigten Elementen möglich wird. Dafür soll ein neues Entlüftungssystem von Küche und Bad die heute vorhandenen Probleme beheben.

Parallel zur Instandstellung von Küchen und Bädern wird eine Verbesserung der Estrichzugänge und die

Einführung des «BEP-Standards» für die Waschküchen und Trocknungsräume geprüft.

Die Instandstellung von Küche und Bad sowie allfällige weitere Arbeiten sind für 2011 vorgesehen. Damit steht genügend Zeit für die detaillierte Terminplanung und für die frühzeitige Information der betroffenen Haushalte zur Verfügung.

Fensterersatz Stüssi

In der Kolonie Stüssi steht für 2010 ein Ersatz der Fenster an, die einen schlechten Zustand aufweisen und mit vernünftigem Aufwand nicht mehr repariert werden können. Die BEP nahm diese Aufgabe zum Anlass, sich vertieft mit bauphysikalischen Überlegungen zu beschäftigen. Neue Fenster weisen nämlich – neben der besseren Wärmeisolation – eine wesentlich höhere Dichtigkeit auf als alte, was zwar aus energetischer Sicht zu begrüßen ist, aber zu Problemen bezüglich des Feuchtigkeits-Haushalts in einer Wohnung führen kann. Wird von den Mieterinnen und Mietern bei kaltem Wetter nicht konsequent und ausreichend gelüftet, kann sich Feuchtigkeit,

die durch Kochen, Waschen, Duschen, Verdunstung von Pflanzen etc. entsteht, an den kühleren Aussenwänden als Kondensat niederschlagen und zu Schimmelpilzbildung führen.

Um das Risiko von Bautenschäden zu minimieren, prüfte die BEP den Einsatz von dezentralen Lüftungsgeräten und erwog einen Praxistest. Aufgrund der umstrittenen Akzeptanz bei der Mieterschaft infolge der optischen Präsenz und der Lüftungsgeräusche verzichtete sie aber darauf. Dafür soll nun verstärkt beobachtet werden, ob es tatsächlich zu verstärkten Problemen mit Schimmelpilzbildung kommen wird – eine Nachrüstung mit Lüftungsgeräten wäre möglich. Im Zusammenhang mit der in etwa zehn Jahren anstehenden Instandstellung von Küchen und Bädern wird sich sowieso die Frage nach dem Einbau einer «richtigen» Komfortlüftung stellen.

Pavillon Bändli

Anlässlich früherer Veranstaltungen zur Vernetzung der Bewohnerschaft in der Kolonie Bändli wurde verschiedentlich der Wunsch nach einem eigenen

Gemeinschaftsraum geäussert, welcher für verschiedene in- und externe Anlässe genutzt werden könnte. Das Anliegen wurde vom Bereich Bau aufgenommen. Da ein eigentliches Kolonielokal in die bestehende Baustruktur nicht integriert werden kann, wurde die Idee eines separaten Pavillons weiterverfolgt. Ein Architekturbüro wurde mit Abklärungen zu möglichen Standorten und architektonischen Konzepten beauftragt. Die Bestvariante sollte am Fest zum Tag der Nachbarn den Bewohnerinnen und Bewohner vorgestellt und mit ihnen diskutiert werden. Da die Anwesenden das Vorhaben aber grossmehrheitlich skeptisch beurteilten und als unnötig ablehnten, wurden weitere Arbeiten sofort eingestellt. Eine Umfrage in der ganzen Kolonie ergab, dass eine Mehrheit nicht bereit war, die Kosten für eine Gemeinschaftsinfrastruktur zu tragen; damit wird das Projekt «Pavillon Bändli» nicht mehr weiter verfolgt.



Abklärungen zu möglichen Neubauten

Im Rahmen des strategischen Ziels der BEP, ihren Liegenschaftsbestand zu erweitern und ihren Wohnungsmix zu ergänzen, wurden im Berichtsjahr verschiedene Möglichkeiten verfolgt. Die allgemein grosse Nachfrage nach Wohnungen, der Investitionsbedarf institutioneller Anleger und damit verbunden die hohen Marktpreise machen dieses Unterfangen aber sehr schwierig. Die erfolgreiche Akquisition des Areals an der Tièchestrasse (Waid) entschädigt dabei für eine Reihe von Gelegenheiten, die letztlich nicht zum Ziel führten.

Sulzer-Areal «Werk 3», Winterthur

Die erste Stufe des Investorenwettbewerbs um das Sulzer-Areal in Winterthur, an welchem sich die BEP zusammen mit der Allreal-Generalunternehmung beteiligte, war gegen Ende 2008 erfolgreich genommen worden. In der zweiten Stufe ging es darum, in sehr kurzer Zeit das vorgeschlagene Bebauungskonzept mit den beauftragten Architekten e2a Eckert und Eckert sowie einer Vielzahl von Gebäudetechnik-

Spezialisten zu einem Vorprojekt weiterzuentwickeln. Parallel dazu mussten die Spielregeln für eine weitere Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung – für den Fall, dass Allreal/BEP den Wettbewerb gewinnen würden – ausgearbeitet und in Form eines «Letter of Intent» festgelegt werden. Als weitere wichtige Grundlage musste ein Kalkulationsschema entwickelt werden, welches die veranschlagten Baukosten mit dem Berechnungsmodell der Kostenmiete und den von der BEP vorgegebenen maximalen Mietpreisen in Einklang zu bringen hatte – ein Unterfangen, das mehrere Anläufe benötigte.

Damit nicht genug: Da die Wettbewerbsabgabe ein verbindliches Landpreisangebot vorsah, war es unabdingbar, dass der Vorstand die Zustimmung der Generalversammlung dafür einholte. Aus diesem Grund musste kurzfristig eine ausserordentliche GV organisiert und einberufen werden. An der denkwürdigen Versammlung vom 20. Februar sprach sich eine deutliche Mehrheit der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Projekt aus, das mit einem Kostenrahmen von 105 Millionen Franken alle bisher bei der BEP bekannten

Dimensionen sprengte. Dass die BEP aber auch für eine solch grosse Aufgabe die notwendige Substanz aufweist, zeigt der Bonitätsnachweis, welcher von der Zürcher Kantonalbank zu Gunsten der BEP im Wettbewerb abgegeben wurde.

Die Phase intensiver Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen wurde mit der termingerechten Abgabe des Wettbewerbsbeitrags von Allreal/BEP am 27. Februar beendet. Die ursprünglich für März vorgesehene Jurierung verzögerte sich bis in den Mai. Das vorgesehene Verfahren, wonach die Qualitätsbeurteilung eines Projekts das abgegebene Preisangebot für das Grundstück in einem bestimmten Umfang kompensieren konnte, führte offenbar zu einer schwierigen Situation für die Beurteilenden.

Das Projekt von Allreal/BEP kam leider nicht zum Zug. Obwohl in der schriftlichen Beurteilung die hohe städtebauliche Qualität und das überzeugende Konzept für die Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb ausdrücklich gelobt wurden, reüssierte das Projekt letztlich doch nicht. Verantwortlich dafür war offiziell die von der Jury als teilweise ungünstig beurteilte

Disposition von Grundrissen – eine aus Sicht der BEP gesuchte Begründung. Gegenüber dem deutlich höheren Landpreisangebot des siegreichen Wettbewerbsbeitrags hätte das Projekt von Allreal/BEP aber wohl kaum eine Chance gehabt.

Der hohe Aufwand, der für dieses Projekt von allen Beteiligten – insbesondere von der Geschäftsstelle der BEP – geleistet worden war, ist trotz des negativen Ausgangs nicht vergebens. Es bleiben viele wertvolle Erfahrungen und erarbeitete Grundlagen, auf denen sich in ähnlichen Situationen wieder aufbauen lässt.

Liegenschaft Lettenfussweg «Wasserwerk 3»

Die Zusammenarbeit der BEP mit einer städtischen Organisation für Mutter und Kind, welche von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ein Grundstück am Imfeldsteig erhalten sollte, gestaltete sich zunächst positiv. Die Organisation war auf die BEP zugetreten, da sie über kein Know-How und keine personellen Ressourcen für bauliche Aktivitäten verfügte. Die Stadt hätte der BEP das Grundstück im Baurecht überlassen, dafür hätte sich diese



Buchhaltung: P. Enz und Frl. Spillman

verpflichten müssen, eines von zwei neu erstellten Gebäuden langfristig der städtischen Organisation zu vermieten. Das andere Gebäude hätte als – kleine – Kolonie «Wasserwerk 3» den Liegenschaftenbestand in Wipkingen ergänzt.

Bei einer genaueren Überprüfung der Situation zeigte sich allerdings, dass aus Lärmschutzgründen ein Projekt mit zwei etwa gleich grossen Gebäuden, wie ursprünglich vorgesehen, auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden kann. Damit hätten sich für die BEP nur noch sehr wenige und entsprechend teure Wohnungen realisieren lassen. Da vertiefte Abklärungen zudem ergaben, dass das bestehende Gebäude auf dem Grundstück mit entsprechendem Aufwand instandgestellt und umgenutzt werden könnte, zog sich die BEP im Einvernehmen mit der städtischen Organisation aus dem gemeinsamen Vorhaben zurück.

Richti-Areal Wallisellen

Noch im Jahr 2008 wurde die BEP von der Interessengemeinschaft (IG) neues Wohnen Zürich, bei welcher die BEP Mitglied ist, informiert, dass die Allreal

Generalunternehmung beabsichtige, das Richti-Areal in Wallisellen zu überbauen. Die Allreal hatte sich an die IG gewandt mit der Anfrage, ob aus Genossenschaftskreisen Interesse für eine Zusammenarbeit bestehe. Auf verschiedenen Baufeldern des grossen Grundstücks zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Allreal als Eigentümerin des ganzen Areals hatte zu diesem Zweck eine Testplanung durchgeführt und ein Richtprojekt mit verschiedenen Architekturbüros entwickeln lassen. Ein entsprechender Gestaltungsplan wurde im Sommer 2009 von der Gemeinde angenommen.

Aufgrund einer Informationsveranstaltung, zu welcher die Allreal eingeladen hatte, meldeten aus dem Kreis der angesprochenen Genossenschaften die Genossenschaft Hagenbrünneli und die BEP ihr Interesse an. Aufgrund der stadtnahen Lage, des überzeugenden städtebaulichen Konzepts und der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn und Glattalbahn) beurteilten die beiden Genossenschaften die Gelegenheit als sehr attraktiv. Via IG übermittelten sie der Allreal im Sommer ihre

Vorstellungen bezüglich Mietzins-Obergrenzen. Ein daraufhin anberaumes Gespräch kam leider wiederholt nicht zustande.

Für Anfang 2010 ist ein neuer Besprechungstermin geplant, an welchem ausgelotet werden soll, ob und unter welchen Konditionen auf dem Richti-Areal genossenschaftliches Wohnen realisiert werden könnte. Angesichts der Tatsache, dass die Allianz-Versicherung in der Zwischenzeit als Investorin gewonnen werden konnte, die auf dem Areal ihren Hauptsitz mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen errichten wird, scheinen die Chancen dafür realistischerweise nicht allzu hoch.

Contraves-Areal Seebach

Im Spätherbst teilte uns die IG neues Wohnen Zürich mit, dass die Contraves im Sinne habe, noch im 2009 Teile ihres grossen Areals an der Schaffhauserstrasse in Seebach zu veräussern. Der Generalunternehmer Senn BPM reichte nach Vermittlung der IG ein Angebot für das Grundstück ein. Vorgesehen war, dass interessierte Mitglieder der IG, darunter die BEP,

das Land übernehmen und in Zusammenarbeit mit der Senn BPM ein Projekt für rund 250 Wohnungen entwickeln würden.

Das Angebot der gemeinnützigen Bauträger wurde leider von einem privaten Investor um 25% überboten – in der Zwischenzeit wurde bekannt, dass Leopold Bachmann den Zuschlag erhalten hat.

Photovoltaik und erneuerbare Energien in der BEP

Die BEP engagiert sich seit Jahrzehnten für eine Reduktion des fossilen Brennstoffverbrauchs in ihren Liegenschaften. Im Zuge der Bestrebungen, den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch zu erhöhen, beauftragte die Genossenschaft 2009 eine spezialisierte Unternehmung, die Liegenschaften der BEP auf ihre Eignung für eine Ausrüstung mit Photovoltaik-Anlagen zu untersuchen. Der so erzeugte Solarstrom verfügt über den Vorteil, dass er als hochwertige Energieform jederzeit ins Stromnetz eingespeist werden kann.

Ein erstes Projekt soll für die Kolonie Bändli genauer ausgearbeitet werden. Da das dortige Flachdach erst gerade erneuert wurde, wäre der Zeitpunkt für die Installation einer Solarstromanlage optimal.

Mit dem altersbedingten Ersatz eines der zwei Heizkessel ebenfalls in der Kolonie Bändli stellte sich die Frage nach der Zukunft der Energieerzeugung in dieser Kolonie. Mit dem ewz wird ein Contracting-Modell wie in den Industrie- oder Lettenkolonien geprüft. In diesem Zusammenhang wird auch eine Wärmeerzeugung mit Hilfe von erneuerbaren Energieträgern – z.B. mit einer Grundwasser-Wärmenutzung – in Betracht gezogen. Eine solche Anlage könnte den Verbrauch an fossilen Brennstoffen in der BEP noch einmal deutlich senken.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau



Auszeichnung der Stadt
Zürich für gute Bauten

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Die Sozialkommission befasste sich im Berichtsjahr vor allem mit dem Thema des Zusammenlebens in der Genossenschaft. Dazu gehört unter anderem die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, wo sich alle Altersgruppen der Kolonien zu gemeinsamen Aktivitäten treffen können. Gemeinschaftlich genutzte Räume fördern den Zusammenhalt und die Kontakte zwischen den BewohnerInnen und tragen daher zur Wohnqualität bei.

Im Frühjahr nahm die Sozialkommission einen Augenschein in der FGZ (Familienheim-Genossenschaft Zürich) und besuchte deren Alterstreffpunkt. Die Kommissionsmitglieder waren sehr beeindruckt von dieser Einrichtung und zeigten sich in der Folge bestrebt, eine eigene Version für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft zu entwickeln.

Die Arbeit der Sozialberatungsstelle der BEP bestand im vergangenen Jahr mehrheitlich aus der Vorbereitung von Projekten sowohl für das 100-Jahr-

Jubiläum als auch für den Sozialbereich. Es wurde dabei besonders auf nachhaltige Wirkung dieser Projekte gesetzt. Die hohe Arbeitsbelastung unserer Sozialarbeiterin Silvia Egli erforderte eine Aufstockung der Stelle von 60 auf 80% ab März 2009.

Die Suche nach neuen Mitgliedern für die Sozialkommission zeitigte im Frühjahr 2009 einen ersten Erfolg. Im Mai 2009 wählte der Vorstand Frau Ruth Baumann, Genossenschafterin und Bewohnerin einer Kolonie im Quartier Wipkingen, in die Sozi-

Ressortaufteilung Sozialkommission

• Alter und Kinder	Ruth Baumann Franziska Piderman
• Koloniekommissionen • nebenamtliches Personal • Umwelt und Verkehr	Bruno Keller
• Kultur • Spiel- und Aussenräume	Toni Wellinger Silvia Egli
• Soziales und Projekte	Silvia Egli

Kinderfeier
Genossenschaftstag 1958



alkommission. Mitte Jahr nahm sie ihre Arbeit auf.
Die erneuerte Aufteilung der Ressorts ist im Kasten
(linke Seite) dargestellt.

Die Sozialkommission wird sich im 1. Quartal des
Jahres 2010 mit ihrer strategischen Ausrichtung
befassen und die Organisation der Kommission

klar formulieren. Die bereits in Angriff genommenen
Projekte werden weiterentwickelt.

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales

Koloniekommissionen

Die Aufgabe der Koloniekommissionen (KoKo) ist es, das soziale Leben innerhalb der BEP-Kolonien zu fördern. Sie amten als Bindemitglied zwischen den verschiedenen Kolonien und dem Vorstand. Dafür haben die fünf Koloniekommissionen 2009 drei Mal eine Vollversammlung abgehalten, um die gemeinsamen Aktivitäten zu planen. Viele andere gesellige Anlässe führten die einzelnen Kommissionen in ihren Kolonien im Jahresverlauf eigenständig durch.

Aktivitäten

Die fünf Kolonieversammlungen wurden vom 28. April bis zum 14. Mai von den Koloniekommissionen durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem kolonieinterne örtliche Problematiken im Vordergrund. Die Versammlungen dienten aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hatten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Im Frühling und Herbst fanden verschiedene Festivitäten statt. Dabei konnten sich die Teilnehmenden

untereinander besser kennenlernen. Unsere Ziele mit diesen Festivitäten sind folgende:

- den verschiedenen Kulturen eine Plattform bieten, an der sie sich präsentieren und andern Kulturen begegnen können und
- den neuen Mieterinnen und Mietern einen Ort anbieten, an dem sie ihre Kolonienachbarinnen und -nachbarn kennenlernen, sich selber einbringen und in der Begegnung viele interessante Informationen über ihre Kolonie erfahren und etwas vom genossenschaftlichen Gedankengut erleben können.

Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Bauchmuskulatur im Circus Conelli testen und die Senioren ihre Tanzkünste mit dem Trio Party-Tramps am Seniorennachmittag. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieterinnen und Mieter endete unsere schöne Mitarbeit im Jahr 2009, um schon bald wieder von Neuem zu starten.



Agenda 2009

Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 28.04.09 Seebahn
- 04.05.09 Industrie
- 07.05.09 Letten-Wasserwerk
- 12.05.09 Bändli, Urdorf
- 14.05.09 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen
- 05.06.09 Generalversammlung

Geselliges

- 20.03.09 Spaghetti-Plausch Industrie
- 04.05.09 Apéro für Neuzuzüger Industrie
- 05.05.09 Ausflug der Koloniekommissionen
- 12.05.09 Apéro für Neuzuzüger Bändli
- 04.07.09 Genossenschaftsfest Letten-Wasserw.
- 05.09.09 Kolonieausflug Bändli
- 13.09.09 Koloniefest Industrie
- 23.09.09 Kindernachmittag Letten-Wasserwerk
- 01.10.09 Quartierrundgang Letten-Wasserwerk
- 10.10.09 Jahrestreff der Nebenamtlichen
- 22.10.09 Seniorennachmittag

- 06.11.09 Stubete Industrie
- 25.11.09 Kindernachmittag

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2009 sind folgende Mitglieder aus der Koloniekommission ausgetreten:

- Alfred Gäumann, KoKo Letten-Wasserwerk
- Rudolf Wachter, KoKo Seebahn

Die folgenden Personen wurden neu gewählt:

- Hansruedi Schrag, KoKo Letten-Wasserwerk
- Giovanni Bianchini, KoKo Letten-Wasserwerk
- Marianne Berna, KoKo Stüssi
- Fernandes Nelzina, KoKo Bändli

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen

Geschäftsstelle

In den letzten Jahren wurden grössere Sanierungen und Renovationsarbeiten in einem Intervall von zwei bis drei Jahren durchgeführt. Aufgrund der Langzeitplanung muss jährlich ein Projekt gestartet werden. Dies hat zur Folge, dass sich mehrere Projekte zugleich in der Planungs- oder Ausführungsphase befinden.

Diese Tatsache bewirkt einen grossen Mehraufwand, welcher durch die Geschäftsstelle bewältigt werden muss: Die Finanzierung muss im Vorfeld sichergestellt werden, Ersatzwohnungen müssen für umzusiedelnde BewohnerInnen zur Verfügung gestellt werden. Weiter müssen die Projektierungsarbeiten begleitet sowie die Bauausführung überwacht werden. All diese Aktivitäten haben eine Erhöhung des Personalbestands zur Folge.

Verwaltung

Eine der Hauptaufgaben innerhalb der Verwaltung bestand in der Umsiedlung der 91 Mietparteien infolge Totalerneuerung der Kolonie Letten 1–3 in

den kommenden zwei Jahren. Dank der gewonnenen Erfahrung mit der Kolonie Industrie 1 sowie der guten Kooperation der BewohnerInnen konnte bis Jahresende für 71 von 91 Mietparteien eine Lösung gefunden werden.

In den Kolonien Industrie 2, 3 und 4 werden die fre werdenden Wohnungen im Sinne einer Zwischennutzung an Institutionen wie zum Beispiel das Jugendwohnnetz vermietet, dies aufgrund der geplanten Sanierungen der Kolonien Industrie 2 und 3. Durch diese Massnahme schaffen wir zum gegebenen Zeitpunkt Ersatzwohnungen für die Umzusiedelnden.

Im Zusammenhang mit den Über- und Unterbelegungsvorschriften können wir Erfreuliches berichten: Von anfänglich 25 waren Ende Jahr noch 19 Wohnungen unterbelegt. Viele MieterInnen zeigten sich kooperativ, indem sie ein Angebot für eine kleinere Wohnung angenommen haben. Eine Minderheit hingegen entschloss sich, den reglementarischen Unterbelegungszuschlag zu zahlen.



Sitzung von Vorstand und Kontrollstelle

Die seit mehreren Jahren gültigen Tarife für die Benutzung der Waschmaschinen sowie Tumbler sind den neuen Gegebenheiten angepasst worden.

Vermietung

Die Zahl der Wohnungswechsel stieg im Berichtsjahr auf 160 (+12.6%). Dieser starke Anstieg ist hauptsächlich auf die Umsiedlung der BewohnerInnen der Kolonie Letten 1–3 zurückzuführen. Aufgrund der geplanten Sanierungen wird sich die Fluktuation in den kommenden Jahren auf hohem Niveau bewegen.

Der Anteil der internen Wohnungswechsel beträgt in der Zwischenzeit rund 40%, dies aufgrund der Umsiedlungen sowie der Wechsel in kleinere Wohnungen im Zusammenhang mit der Unterbelegung. Die Nachfrage nach Wohnungen, welche mit einem Lift erschlossen sind, ist besonders hoch bei den SeniorInnen. Dadurch bestehen längere Wartezeiten bei diesen Wohnungen.

Rund 90 Wohnungen werden von Institutionen gemietet. Dies entspricht einem Anteil von 7%. Der grösste Teil davon befindet sich in der Kolonie Seebahn.

Der seit 2008 geltende Aufnahmestopp für MieteressentInnen gilt weiterhin – mit Ausnahme der Gesuche für interne Wohnungswechsel.

Finanzielles

Nettomietzinse

Durch das Büro für Wohnbauförderung wurden wir informiert, dass das Mietzinsreglement eine Anpassung erfahren hatte. Für die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme wird statt dem bisherigen Richtsatz der Zürcher Kantonalbank ZKB der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO angewendet. Bei der letzten Mietzinsanpassung per 1. April 2009 wurde ein Finanzierungssatz von 2.5% zugrunde gelegt. Der Vorstand beschloss im Herbst, die Mietzinse per 1. April 2010 aufgrund der neuen Vorgaben anzupassen. Der Referenzzinssatz betrug zu diesem Zeitpunkt 3.0%. Da

erwartet wurde, dass dieser noch sinken wird, wurde ein Finanzierungssatz von 2.75% angewendet.

Depositenkasse

Aufgrund der Mietzinsanpassung per 1. April 2010 beschloss der Vorstand, den Zins auf die Depositen Guthaben auf denselben Zeitpunkt von 2% auf 2.25% zu erhöhen. Der Stand der Depositenkasse ist leicht von CHF 32.3 Mio. auf CHF 33.5 Mio. gestiegen.

Energie, Ökologie

Aufgrund verschiedener Faktoren betrugen die Rückzahlungen der Heizkosten rund CHF 472'000. Einerseits sind die Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr um 6% gesunken, andererseits liegt der intern weiterverrechnete Heizölpreis 16% tiefer. Und zu guter Letzt ist der Gesamtenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser um 4% zurückgegangen. Der Anteil fossiler Energie betrug 59% gegenüber 54% im Vorjahr. Für das Folgejahr belassen wir die Höhe der Akontozahlungen, da in der Zwischenzeit der Ölpreis wieder stark gestiegen ist.

Eine erfreuliche Tatsache hat die Auswertung der BewohnerInnen-Daten zu Tage gebracht: Der Wohnraumbedarf beträgt bei der BEP 34m² pro BewohnerIn. Damit liegt dieser Wert unter dem städtischen Schnitt von deutlich über 40m² und bedeutet einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft.

Betrieb

Hauptamtliche MitarbeiterInnen

Mitte Jahr stiess Bruno Hadorn zum Hauswart-Team. Er löste André Walser ab, welcher eine neue Herausforderung bei der Stadt Zürich gefunden hatte. Durch die grosse Anzahl von Wohnungswechseln wurde eine zusätzliche Stelle im Bereich Technische Bewirtschaftung (früher Technischer Dienst) bewilligt. Im Herbst übernahm der langjährige Mitarbeiter Mario Rigamonti die Leitung dieses Bereichs. Seine frei werdende Stelle als Technischer Hauswart übernahm Zoran Velickovic.

Wegen der grossen Anzahl Sanierungen und der zukünftigen Kolonie Waid wurde im Bereich Bau



die Stelle Projektleiter Bau geschaffen und mit Orlando Allera besetzt. Insbesondere während der Ausführungsphase überwacht und begleitet er die verschiedenen Projekte.

Als erster im Bereich Technische Bewirtschaftung hat Mario Rigamonti die Prüfung für die Instandhaltung von elektrischen Betriebseinrichtungen mit Erfolg bestanden. Ziel ist, dass alle Technischen Hauswarte diese Bewilligung erhalten, damit sie einfache Arbeiten an den elektrischen Installationen durchführen können.

Für das neue Liegenschaftenprogramm MOR sind die MitarbeiterInnen der Administrativen Bewirtschaftung intensiv geschult worden. Auch individuell haben die MitarbeiterInnen ihre PC-Anwenderkenntnisse verbessert.

Zwei Mitarbeitende konnten ein Dienstjubiläum feiern: Erwin Ehrat, Leiter Malerbetrieb, ist seit 35 Jahren bei der BEP tätig, Eugen Kuster, Technischer Hauswart, seit 20 Jahren. In einer kleinen Feier wurde die langjährige Firmentreue verdankt.

Der diesjährige Personalausflug führte die Mitarbeitenden in die Flumserberge. In einer Bergkäserei wurde ihnen das Käseherstellen beigebracht. Der Reisetag wurde mit einer Schifffahrt auf dem Walensee und einem Zvieri im malerischen Dörfchen Quinten abgerundet.

Nebenamtliche MitarbeiterInnen

Zur Zeit pflegen über 20 GartenwartInnen, welche diese Arbeiten nebenamtlich ausführen, die Aussenanlagen der BEP. Im Berichtsjahr haben folgende Wechsel stattgefunden: Das Gebiet Wasserwerk 2 hat Qamil Nrecaj von Angel Cebellan übernommen, Mujo Hasic übergab die Kolonie Oerlikon an Augusto Patricio und zu guter Letzt wechselte die Kolonie Letten 8 vom Ehepaar Gäumann zu Josef Birri. Der traditionelle Jahresanlass fand in der Baumschule der Firma Lüscher Gartenbau statt. Nebst der Weiterbildung kam das Gesellige nicht zu kurz.

Informatik / Kommunikation

Seit 11 Jahren war das Finanzprogramm AS 400 im Einsatz. Nach einer langen Evaluationsphase entschlossen wir uns für das Produkt der Firma MOR. Im

Präsident Kunz und Sekretär Hofmann an der Arbeit



zweiten Halbjahr wurde mit der Installation und später mit der Migration der Daten begonnen. Wie geplant werden seit Ende Jahr alle finanziellen Tätigkeiten mit dieser Applikation abgewickelt.

Geschäftsgebäude

Im ehemaligen Schalterraum, welcher sich im Erdgeschoss befindet, sind zwei Arbeitsplätze für die Mitarbeiter des Bereichs Bau eingerichtet worden.

Bau und Unterhalt

Die grösseren Bauprojekte sind im separaten Beitrag des Fachbereichs Bau beschrieben. In diesem Abschnitt beschränken wir uns auf die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Das BEP-Malerteam hat das Treppenhaus der Kolonie Industrie 4 gestrichen. Für den Hochwasserschutz ist eine feste Installation eingerichtet worden. Leider kam diese noch nicht zum Einsatz, als Ende Jahr eine grosse Wasserleitung in der Limmatstrasse barst und die Untergeschosse sowie Tiefgarage unter

Wasser setzte. Es entstanden beträchtliche Schäden, welche durch die Stadt Zürich gedeckt werden. Durch die andauernden Fassadenschmierereien entschied man sich für einen neuen Graffitienschutz.

Trotz grossen Bemühungen konnte in der Kolonie Seebahn ein Heizkesslersatz nicht vermieden werden, obwohl in Kürze ein Ersatzneubau erstellt wird. Daneben sind die Grundleitungen gespült worden.

Auch in der Kolonie Bändli fand ein Heizkesslersatz statt, dies in Zusammenarbeit mit dem ewz. Ziel ist, baldmöglichst einen Wärmelieferungsvertrag mit dem Elektrizitätswerk abzuschliessen, wie dies bereits im Letten- sowie Industriequartier der Fall ist. Das Malerteam begann mit dem Streichen der Treppenhäuser. Im Spätsommer ist die vierte und letzte Etappe des Fensterersatzes erfolgt.

Turnusgemäss sind die Grundleitungen der Kolonien Wasserwerk 1 und 2, Letten 8 sowie Stüssi gereinigt worden.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Mitgliederbewegung 2009

Stand 1. Januar 2009		1863
Eintritte	37	
Austritte	-100	-63
Stand 31. Dezember 2009		1800

Sozialberatung BEP

Bereits zu Beginn des Jahres standen Gespräche mit den BewohnerInnen der Kolonie Letten 1–3 im Vordergrund. Im Bewusstsein, dass vor allem für ältere Menschen und für Familien mit Kindern eine Umsiedlung ein lebenskritisches Ereignis darstellt, führte die Sozialberatung einen Teil der Gespräche. Ziel war es, zusammen die Wohnsituation zu klären, Perspektiven und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die BewohnerInnen suchten daraufhin möglichst selbständig nach Überbrückungslösungen innerhalb der Genossenschaft oder entschieden sich für eine externe Wohnmöglichkeit.

Die Gespräche im Zusammenhang mit Nachbarschaftskonflikten verdeutlichten, dass für das Zusammenleben Toleranz und Respekt gefordert werden. Altbauten sind ringhörig und Kinder brauchen Bewegungsraum für ihre Entwicklung. Diese Diskrepanz galt es aufzuzeigen, mögliche individuelle Regeln aufzustellen und die Betroffenen zur persönlichen Kontaktaufnahme miteinander zu motivieren.

Bei finanziellen Engpässen oder Mietausständen arbeitete die Sozialberatung mit den Betroffenen und der Liegenschaftsbuchhaltung zusammen. Die Vermittlungstätigkeit zwischen sozialen Institutionen und ratsuchenden BewohnerInnen hatte auch dieses Jahr Priorität. Die Sozialberatung versteht sich als Anlaufstelle für Anliegen der BEP-BewohnerInnen. Sie bietet Kurzberatungen an und versucht, für die BewohnerInnen im bereits bestehenden Netz von sozialen Institutionen die geeignete Fachstelle zu finden.

Der angespannte Wohnungsmarkt führte zu vermehrten Telefongesprächen mit Wohnungssuchenden, die an die Sozialberatung gelangten, um auf ihre Situation aufmerksam zu machen.

Das Projekt Zusammenleben im Bändli wurde per Ende Dezember 2009 abgeschlossen. Während drei Jahren beschäftigten sich verschiedene Gremien und Gruppen mit den Themen Gemeinschaftsraum, Waschküchen, Spiel- und Begegnungsräume, Verkehr, Kommunikation und Integration. Die Projektleitung übernahm die Sozialberatung.

Der fehlende Gemeinschaftsraum nahm 2009 eine zentrale Rolle ein. Der Bauausschuss (Vorstand) und die Geschäftsstelle beauftragten ein Architektenteam, Abklärungen bezüglich Standorten zu machen. Am Tag der Nachbarn wurde in der Kolonie Bändli eine Variante vorgestellt. Die anwesenden BewohnerInnen äusserten sich skeptisch. Daraufhin sammelten BefürworterInnen Unterschriften. Trotzdem entschied der Vorstand, eine konsultative Umfrage in der ganzen Kolonie Bändli durchzuführen. Die Auswertung zeigte, dass ein Gemeinschaftsraum aus Bedarfs- und finanziellen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt auf kein Echo stiess. Im Rahmen der Langzeitplanung und mit dem Blick auf die gesamte Baugenossenschaft entschied der Vorstand, dass Gemeinschaftsräume als gemeinschaftsfördernde Massnahme in allen BEP-Kolonien als Standard eingeplant werden.

Das Pilotprojekt Kontaktperson wurde ebenfalls in der Kolonie Bändli durchgeführt. Die Integration von Neuzugezogenen wird durch dieses Teilprojekt besonders gefördert. Die Kontaktperson begrüsst die Neuen mit einem Blumenstrauss und beantwortete



Die Heizungsanlage der Kolonie Letten IV

Fragen zur Haus-, Siedlungs-, Genossenschafts- und Quartierkultur. Gespräche mit den betroffenen BewohnerInnen zeigten, dass diese Form der Integrationsunterstützung sehr geschätzt wird. Über die Weiterentwicklung und Ausweitung auf andere BEP-Kolonien soll im Laufe des Jahres 2010 entschieden werden. Am 16. September organisierte die Sozialberatung im Auftrag der Sozialkommission den NeuzuzügerInnen-Apéro für die ganze Genossenschaft. 59 Neuzugezogene wurden eingeladen und 12 Erwachsene und zwei Kinder nahmen die Gelegenheit wahr, mehr über die BEP als Organisation zu erfahren, sich gegenseitig kennenzulernen und mit Vorstands- und Kommissionsmitgliedern in Kontakt zu kommen.

Die Vorbereitungsarbeiten für das Jubiläumsjahr 2010 begannen bereits zu Beginn 2009. Der Präsident, der Geschäftsleiter und die Sozialarbeiterin bildeten das Organisationskomitee (OK) für das Jubiläumsjahr, das in drei Schwerpunkte Kulturprojekte, Jubiläumsbuch und Jubiläumsfest gegliedert wurde. Es zeigte sich bereits zu Beginn, dass die Mitwirkung der Sozialberatung in allen drei Schwerpunktthemen sinnvoll

war. Der Einbezug von BEP-BewohnerInnen stand im Vordergrund. Deshalb wirkte die Sozialberatung als Türöffnerin für die Realisierung der Buchbeiträge. Weiter gab sie inhaltliche Inputs und Ideen weiter. Für den Kulturteil übernahm die Sozialberatung die Projektleitung. Sie entwickelte zusammen mit einer OK-Gruppe sieben Kulturprojekte, die vom Mai bis Ende August den Jubiläumskalender betonen.

Ein Gewitter braute sich zusammen am Tag der Nachbarn im Mai 2009 und die grau-schwarzen Wolken liessen nichts Gutes ahnen. Trotzdem trafen sich in fünf verschiedenen BEP-Kolonien die BewohnerInnen im Trocknungsraum, in der Waschküche, unter einem Torbogen, im Hausgang und in einer Tiefgarage. Alle brachten etwas Süßes oder Salziges mit und die Genossenschaft offerierte Mineralwasser und Orangensaft. Rund 100 Erwachsene und circa 16 Kinder setzten somit ein nachbarschaftliches Zeichen. Die Sozialberatung publizierte die verschiedenen Fotos in den BEP-Nachrichten.

In der Kolonie Industrie 1 engagierten sich eine Bewohnerin und ein Bewohner als Freiwillige für

die Vermietung des Gemeinschaftsraums. Kindergeburtstage, Essen für Erwachsene, Proben oder Sitzungen finden in diesem Raum statt. Durch die unkomplizierte Vermietungspraxis und die günstige Miete, wird dieses Raumangebot rege genutzt. Einmal pro Jahr findet ein Auswertungsgespräch mit der Sozialberatung statt.

Auf Initiative einer Bewohnerin wurde im Mai 2009 ein BewohnerInnentreffen durchgeführt. Die Moderation übernahm die Sozialberatung. Anhand von konkreten Themen und Problemen im und ums Haus diskutierten die Anwesenden über Lösungen. Diese wurden schriftlich zu hausspezifischen Regeln überarbeitet und allen BewohnerInnen verteilt.

Die Sozialberatung ist innerhalb der Baugenossenschaft und ausserhalb mit sozialen Institutionen gut vernetzt.

Silvia Egli
Sozialarbeiterin

Todesfälle

Im Jahr 2009 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

21.08.2009	Baumann Eric	1970	Röntgenstrasse 49	8005 Zürich	Industrie
08.05.2009	Egli-Niederer Gertrud	1925	Stüssistrasse 21	8006 Zürich	Stüssi
09.05.2009	Egli-Niederer Walter	1929	Stüssistrasse 21	8006 Zürich	Stüssi
15.04.2009	Farina Peter	1941	Rousseaustrasse 75	8037 Zürich	Letten
27.12.2009	Gastl Eduard	1933	Röntgenstrasse 87	8004 Zürich	Industrie
18.03.2009	Gautschi Beat	1925	Fabrikstrasse 41	8005 Zürich	Industrie
02.08.2009	Hadorn Willy	1935	Bändlistrasse 49	8064 Zürich	Bändli
10.10.2009	Klauebösch Eduard	1936	Gartenwart Kolonie	Industrie 1	
16.12.2009	Leuenberger Hans	1920	Erismannstrasse 41	8004 Zürich	Seebahn
16.03.2009	Müller-Jucker Arthur	1922	Bändlistrasse 51	8064 Zürich	Bändli
25.06.2009	Niffeler Hedwig	1921	Erismannstrasse 39	8004 Zürich	Seebahn
01.04.2009	Spiess Bernadette	1942	Rousseaustrasse 97	8037 Zürich	Letten
11.09.2009	Stierli Hans	1925	Imfeldstrasse 68	8037 Zürich	Letten
12.01.2009	Sürenkök Renata	1939	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie
06.06.2009	Tanner Anna	1926	Stüssistrasse 27	8006 Zürich	Stüssi
31.12.2009	von Ah Karl	1964	Stüssistrasse 25	8006 Zürich	Stüssi
15.01.2009	Zemp Franz	1912	Stüssistrasse 23	8006 Zürich	Stüssi

Geburten

Im Jahr 2009 wurden der Geschäftsstelle 21 Geburten gemeldet.

Bilanzen per 31. Dezember 2009 und 2008

Aktiven

	CHF	2009 CHF	CHF	2008 CHF
Flüssige Mittel		8'765'171.09		4'717'109.23
Wertschriften		13'500'000.00		16'500'000.00
Guthaben		239'344.40		288'333.45
Heizöl- und übrige Vorräte		381'416.70		452'283.80
Transitorische Aktiven		332'257.00		4'069.84
Umlaufvermögen		23'218'189.19		21'961'796.32
Bebautes Land		2'686'510.45		2'686'510.45
Gebäude		164'718'056.80		162'512'813.50
- auf Eigengrund	117'153'239.50		117'153'239.50	
- auf Land im Baurecht	45'164'817.30		44'633'817.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	2'400'000.00		725'756.70	
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Mobilien		72'003.00		31'005.00
Finanzanlagen		830'406.00		8.00
Anlagevermögen		169'212'562.10		166'135'922.80
Aktiven		192'430'751.29		188'097'719.12

Passiven

	CHF	2009 CHF	CHF	2008 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1'425'903.65		1'205'443.85
Rückstellungen		380'878.55		428'000.00
Transitorische Passiven		1'815'357.69		1'393'096.41
Depositenkasse		33'548'509.94		32'292'348.24
Hypotheiken und Baukredite		81'490'000.00		83'710'000.00
Fremdkapital		118'660'649.83		119'028'888.50
Erneuerungsfonds		23'035'900.00		18'933'100.00
Amortisationskonto		44'576'443.50		43'708'993.50
Sozialfonds		438'535.35		431'490.75
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5'488'567.75		5'768'376.00
Reservefonds		226'000.00		224'000.00
Gewinnsaldo		4'654.86		2'870.37
- Vortrag aus Vorjahr	870.37		521.14	
- Jahresergebnis	3'784.49		2'349.23	
Eigenkapital		5'719'222.617		5'995'246.37
Passiven		192'430'751.29		188'097'719.12

Erfolgsrechnungen 2009 und 2008

	CHF	2009 CHF	CHF	2008 CHF
Mietertrag Wohnungen		13'899'191.05		13'699'178.20
Übriger Mietertrag		564'833.35		567'646.40
Finanzertrag		1'307'963.85		452'731.55
Sonstiger Ertrag		878.60		28'395.35
Total Ertrag		15'772'866.85		14'747'951.50
Finanzaufwand		-3'624'128.10		-3'925'625.10
Unterhalt und Reparaturen	-4'182'340.96		-4'047'341.00	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	456'000.00	-3'726'340.96	91'000.00	-3'956'341.00
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-850'581.92		-913'530.51
Versicherungsprämien		-140'781.55		-135'087.60
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'810'789.33		-1'196'252.46
Rückstellungen 100 Jahre BEP		-80'000.00		-80'000.00
Rentenzahlungen		-13'006.20		-14'946.15
Steuern		-11'700.25		-11'602.00
Abschreibungen		-85'504.05		-25'467.45
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-789'300.00		-1'381'700.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-78'150.00		-111'050.00
Einlage in Erneuerungsfonds		-4'558'800.00		-2'994'000.00
Total Aufwand		-15'769'082.36		-14'745'602.27
Jahresergebnis		3'784.49		2'349.23
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95'037.40		95'022.00
Vorstandsentschädigung aus Bauprojekten				92'888.60 ¹

¹ inklusive aufgelaufene Bauentschädigung Kolonie Industrie 1 (2001–2008)

Kommentar zur Jahresrechnung 2010

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag hat aufgrund der Mietzinsanpassung per April 2009 um TCHF 200 zugenommen. Beim Finanzertrag ist eine Ertragssteigerung von rund CHF 855 erfolgt. Dieser setzt sich vor allem aus den verbuchten Marchzinsen auf dem Wertschriftenbestand und der Wertberichtigung auf Finanzanlagen zusammen.

Die Abnahme des Finanzaufwandes (TCHF 301) ist auf den fallenden Hypothekarzinsfuss und auf eine tiefere Verschuldung zurückzuführen. Auch die Depositenkassenverzinsung hat zur Finanzaufwandminderung beigetragen. Bei Unterhalt und Reparaturen ist eine Kostensteigerung (+TCHF 140) erfolgt. Die Verwaltungskosten erhöhten sich um TCH 614. Dies resultierte aus der Personalaufstockung beim Bau, den Notariatskosten für die Erhöhung der Schuldbriefe im Eigenbesitz sowie bei der EDV.

In den Erneuerungsfonds wurde 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Zusätzlich wurde für die Kolonie Letten 1–3 eine Einlage von CHF 1.4 Mio. getätigt.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um rund CHF 4.3 Mio. zugenommen. Dies betrifft auf der Aktivseite im Wesentlichen die Positionen Flüssige Mittel (CHF 1.2 Mio.), laufende Umbauten (1.6 Mio.) sowie Finanzanlagen (CHF 0.8 Mio.).

Auf der Passivseite haben einerseits die Kurzfristigen Verbindlichkeiten (+TCHF 220), das Kapital der Depositenkasse (+CHF 1.25 Mio.) und der Erneuerungsfonds um 4.1 Mio. zugenommen und anderseits wurden Hypotheken im Umfang von CHF 2.2 Mio. zurückbezahlt.. Das Genossenschaftskapital reduzierte sich durch die temporäre Vermietung an NichtgenossenschafterInnen um TCHF 279.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 4'654.86 CHF 4'000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 654.86 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, S. 48-50) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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

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

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 34 der Statuten darin besteht, diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

BDO AG

Zürich, 9. März 2010

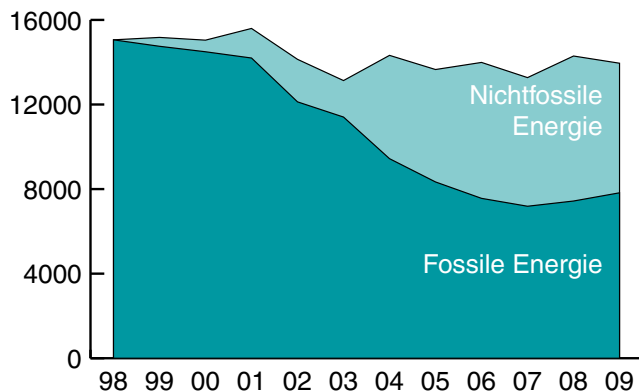
Andreas Blattmann, Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Egger
Zugelassener Revisionsexperte

Heizzentralen-Rechnung 2009

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1'873'906.00	
Verrechnungen	8'782.20	1'882'688.20
Ausgaben		
Heizkosten EWZ:		
- Letten 1–3, 4, 5–6, 8	467'912.70	
- Wasserwerk 2	134'533.50	
- Industrie	264'275.95	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	23'885.95	
Schnitzelheizung Wallisellen	15'670.40	
Ölverbrauch	355'798.75	
Pumpenstrom	24'690.75	
Bedienung, Kaminfeger	18'266.70	
Service, Tankreinigung		
inkl. NeoVac	69'162.76	
Rückstellungen NeoVac		
Anteil Batterien Messgeräte	9'847.35	
Verwaltungskosten 2%		
exkl. NeoVac	26'556.85	1'410'601.66
Minderausgaben		472'086.54

Energieverbrauch in Megawattstunden



Details zur Jahresrechnung 2009

Kumulierte Abschreibungen 1'000 CHF 1'000 CHF

Amortisationskonto

Stand am 1. Januar 2009		32'838
Zuweisung 2009		628
Stand am 31. Dezember 2009	33'466	
	33'466	33'466

Heimfallfonds

Stand am 1. Januar 2009		10'871
Zuweisung 2009		239
Stand am 31. Dezember 2009	11'110	
	11'110	11'110

Kumulierte Abschreibungen **44'576**
(laut Bilanz)

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

Stand am 1. Januar 2009		431
Mieterbeiträge und Vergabungen		46
Aufwendungen	39	
Stand am 31. Dezember 2009	438	
	477	477

Depositenkasse 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2009		32'292
Einlagen		4'336
Rückzüge	3'080	
Stand am 31. Dezember 2009	33'548	
	36'628	36'628

Erneuerungsfonds 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2009		18'933
Zuweisung		4'559
Entnahme	456	
Stand am 31. Dezember 2009	23'036	
	23'492	23'492

Budget 2010

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	14'296'803	
Übriger Mietertrag	679'586	
Finanzertrag	530'000	
Sonstiger Ertrag	8'603	15'514'992
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-360'000
Total Ertrag		15'154'992
Aufwand		
Finanzaufwand	3'552'000	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	4'380'766	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-225'000	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	844'408	
Versicherungsprämien	144'860	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'738'036	
Rückstellungen für 100 Jahre BEP	170'000	
Rentenzahlungen	13'000	
Steuern	12'000	
Abschreibungen	63'000	10'693'070
Einlage in den Amortisationsfonds		877'500
Einlage in den Erneuerungsfonds		3'154'000
Total Aufwand		14'724'570
Jahresergebnis		430'422
		15'154'992

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2009

Kolonie	Baujahr	Anlagewert	Anzahl	—Anzahl Wohnungen nach Zimmern—												Whg.	Vers. Werte**
		CHF 1'000	Häuser	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Total	CHF 1'000	
01 INDUSTRIE 1	1913-15/2005-06	16'182	8			6		5	11		13		11	4	50	20'599	
02 STÜSSI	1916-17	3'836	7					20		8					28	8'841	
03 INDUSTRIE 2	1919-20	5'903	10	2		2		66		13					83	17'860	
04 LETTEN 1-3	1921-23	7'453	14			14		53	10	14					91	20'351	
05 LETTEN 4	1924-25	8'542	13			24		38		38					100	22'199	
06 INDUSTRIE 4	1965-67	15'815	1			25		45		12	8				90	22'926	
07 INDUSTRIE 3	1925-26	8'172	11			15		66		14					95	20'525	
08 LETTEN 5	1927-28	6'954	11			12		40		9					61	15'160	
09 SEEBAHN	1929-30	9'207	16	3		24		61		22		3			113	26'263	
10 LETTEN 6	1933	5'050	7			18		27		3					48	10'686	
11 WASSERWERK 1	1944-45	6'564	12			17		54							71	16'178	
12 WASSERWERK 2	1946-47	6'358	12			6		60		6					72	17'190	
13 LETTEN 7	1947-48	4'563	7					36		4					40	9'690	
14 LETTEN 8	1958-60	11'659	4			31		20			20				71	19'629	
15 OERLIKON*	1968-69	10'193	2			12		20		4					36	9'451	
16 URDORF*	1968-69	3'420	5			5		13		8					26	6'827	
17 OBERGLATT*	1973	3'156	2		1		3		6		6				16	4'851	
18 WALLISELLEN*	1973-74	3'511	2		1				3		9				13	4'393	
19 BÄNDLI*	1973-74	24'884	15					87		65					152	34'927	
20 LETTEN 9	1973-74	2'186	3	9		9									18	2'765	
21 Chalet	1886	36	1												1	472	
23 Genossenschaftshaus	1947-48	1'360	2													3'531	
Total Anschaffungswert inkl. Land		165'004	165	14	2	220	3	711	30	220	56	3	11	4	1'275	315'314	

* Kolonien befinden sich
auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	13
Kellerlokale	62
Kindergärten	3

Autogaragen und Einstellplätze	137
Abstellplätze im Freien	84
Moped- und Veloeinstellplätze	144
Kühlfächer	214

** Index 1025%

Hypothekenverzeichnis

Angaben in CHF 1'000

Kolonie	SBB	ZKB	EGW	Total
01 INDUSTRIE 1		7'000	3'000	10'000
02 STÜSSI	569			569
03 INDUSTRIE 2	2'136			2'136
04 LETTEN 1-3	290			290
05 LETTEN 4	1'850			1'850
06 INDUSTRIE 4	10'484			10'484
07 INDUSTRIE 3	2'195			2'195
08 LETTEN 5	2'855			2'855
09 SEEBAHN	2'735			2'735
10 LETTEN 6	884			884
11 WASSERWERK 1	1'400			1'400
12 WASSERWERK 2	2'180			2'180
13 LETTEN 7	2'789			2'789
14 LETTEN 8	8'656			8'656
15 OERLIKON	7'796			7'796
16 URDORF	1'907			1'907
17 OBERGLATT	2'086			2'086
18 WALLISELLEN	2'130			2'130
19 BÄNDLI	17'868			17'868
20 LETTEN 9	680			680
21 Chalet				0
22 Landreserven				0
23 Genossenschaftshaus				0
Total	71'490	7'000	3'000	81'490

Anfangsbestand per 1.1.2009 83'710
 Rückzahlungen Hypotheken 2009 -2'220
 Schlussbestand 31.12.2009 81'490

Mieterschaft nach Arbeitgeber

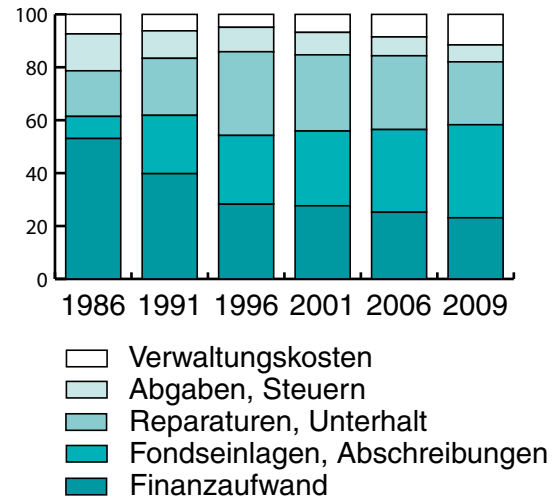
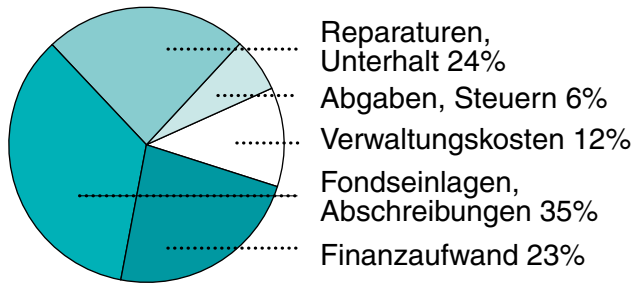
Wohnungen In Prozent*

SBB		32%
– Aktive	272	22%
– Pensionierte	68	5%
– Witwen	69	5%
Übrige Bund		16%
– Post	89	7%
– Swisscom	15	1%
– ETH etc.	105	8%
Kanton	108	9%
Stadt	255	20%
Private	284	22%
Leerwohnungen	10	1%
Total	1'275	100%

* Prozentangaben sind gerundet

Mieterfranken 2009

58



Geschäftsstelle

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
EGLI Silvia	Sozialarbeiterin	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
MEIER Erich	Leiter Bau	044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
ALLERA Orlando	Projektleiter Bau, seit 01.09.09	044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch
HERTIG Suzanne	Sachb. Administration	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
REISER Sarah	Sachb. Verwaltung	044 368 66 25	sarah.reiser@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Verwaltung	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
RIGAMONTI Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
DÄLLENBACH Rudolf	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rudolf.daellenbach@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart	079 609 48 91	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
HADORN Bruno	Technischer Hauswart, seit 01.07.09	079 609 48 93	bruno.hadorn@bep-zuerich.ch
VELICKOVIC Zoran	Technischer Hauswart, seit 01.11.09	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler	079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin	079 609 48 81	
RUGGIERO Dave	Maler	079 609 48 80	
HUSISTEIN Philipp	Maler in Ausbildung		
MARIC Kristijan	Betriebspraktiker in Ausbildung		

Genossenschaftsbehörde – Stand 30. März 2010

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rietgass 13b, 8197 Rafz	079 316 41 71 kurt.altenburger@bluewin.ch
2008	BRÄNDLE Peter Fachspezialist SBB	Vorstandsmitglied Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2002	ESCHER Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Röntgenstrasse 41, 8005 Zürich	044 271 33 92 hans.galbier@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Fachspezialist SBB	Vorstandsmitglied Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Soziologe	Vorstandsmitglied Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
1994	MONTANARI Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin FH	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
2009	STEINER Alois dipl. NPO-Manager VMI	Fachvorstand Finanzen, seit 05.06.09 Haltenrebenstrasse 164, 8408 Winterthur	052 222 71 43 asteiner@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2007	WELLINGER Toni Kleinkindererzieher	Sozialkommission Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 317 19 05 t.wellinger@bluewin.ch
2009	BAUMANN Ruth Lehrerin	Sozialkommission, seit 19.05.09 Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch

Revisionsstelle

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

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Corinthio Alois	Protokoll	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni	seit Mai 2009	Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Escher Olga		Lettenstrasse 18	044 363 47 11
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Marti Dorothea		Bachmannweg 45	044 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schneider Irene	ab Mai 2010	Imfeldstrasse 40	044 362 97 14
Schrag Hansruedi	seit Mai 2009	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 74	044 364 09 90
Vontobel Erb Claudia	ab Mai 2010	Imfeldstrasse 103	044 361 99 33
Beerle Werner	bis Mai 2010		

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Marianne Berna	Protokoll, seit Mai 2009	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	043 233 89 48
Feer Peter	Helfer	Hofwiesenstr. 307	
Wasem Frieda	Helferin	Wiesenrain 6, 8154 Oberglatt	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 730 81 26
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91

Bändli / Urdorf

Meier Reinhard	Vorsitz	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Abt Fritz	Protokoll	Bändlistrasse 61	044 432 30 83
Fernandes Nelzina	seit Mai 2009	Bändlistrasse 57	044 432 42 19
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita		Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 04 49

Vermietung Kolonielokal Industrie

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

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Montag bis Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen