

BEP

2011



Illustrationen

- Fotos auf Seiten 15, 33: Fritz Abt, Zürich
- Übrige Fotos: ©2011 Franco Bottini, Zürich

Titelbild

- Eröffnung des BEP-Ateliers an der Rousseaustrasse 28

Geschäftsstelle

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Projekte

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

Notfall-Dienst

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

Einladung zur 102. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1 Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
- 2 Protokoll der 101. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2011
- 3 Geschäftsbericht 2011
- 4 Jahresrechnung
- 4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
- 4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
- 4.3 Entlastung des Vorstandes
- 5 Wahl der Revisionsstelle
- 6 Varia

Organisation

Freitag, 15. Juni 2012

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.**



Inhalt

Fachgebiet Präsidiales	4
Fachgebiet Finanzen	17
Fachgebiet Bau	18
Fachgebiet Soziales	27
Koloniekommissionen.....	28
Geschäftsstelle	30
Jahresrechnung.....	40
Liegenschaftenverzeichnis	48
Mieterschaft nach Arbeitgeber	49
Genossenschaftsgremien.....	50

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Grossraum Zürich boomt. Sein Erfolg droht finanziell Schwache und den breiten Mittelstand zu verdrängen. Diese Verdrängung ist staats- und sozialpolitisch gefährlich und hat negative Folgen für die Volkswirtschaft und die Umwelt. Die Städte – allen voran Zürich, aber auch Winterthur und immer mehr Gemeinden – sind sich dieser Herausforderungen bewusst. Deshalb braucht es mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau. Er erlebt eine markante Belebung und wachsende Anerkennung.

Die öffentliche Diskussion darüber zeigt aber auch, dass die Bedeutung und die gesellschaftlichen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt sind. Es kursieren Vorurteile über die Bewohner und über die Praxis der Genossenschaften und zur Rolle der öffentlichen Hand.

Diese Erkenntnis hat die Zürcher Baugenossenschaften dazu bewogen, mit einer breit abgestützten Erklärung eine Kampagne über den Nutzen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu lancieren. Die Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik sagt, wie es wirklich ist. Sie sagt, welche Leistungen Genossenschaften für die Gesellschaft erbringen. Sie sagt, was es braucht, damit mehr genossenschaftlicher Wohnungsbau möglich wird und hält deshalb fest: Wohnbaugenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen. Sie erbringen ihre Leistungen weitgehend aus eigener Kraft. Die grosse Mehrheit ihrer Siedlungen steht auf Land, das sie mit eigenen Mitteln auf dem freien Markt erworben haben. Sie sind heute so günstig, weil sie über Jahrzehnte der Spekulation entzogen waren. Dank der Kostenmiete werden keine Gewinne abgeschöpft.

Nur ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich wird mit Mitteln der Wohnbauförderung und/oder vergünstigter Landabgabe (Baurecht oder Verkauf) verbilligt. Diese Förderung kommt gezielt nur Haushalten zugute, die tiefe Einkommen haben und strenge Belegungsvor-



schriften einhalten. Die Genossenschaften selbst werden nicht subventioniert, sondern leisten einen Mehraufwand! Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Miteigentümergeinschaften. Sie können (wie alle anderen privaten Besitzer) nicht zu Belegungs- oder Einkommensvorschriften verpflichtet werden – ausser wenn sie vergünstigtes Land oder Mittel der Wohnbauförderung erhalten haben. Doch sehr viele Genossenschaften wenden – wie die BEP – freiwillig Vermietungsvorschriften an. Die genossenschaftliche Form des Eigentums ist steuerrechtlich benachteiligt und profitiert nicht von den zahlreichen Erleichterungen für das Wohneigentum. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und die vielen im Nebenamt tätigen Personen erbringen somit grosse Leistungen für die Gesellschaft. Das genossenschaftliche Modell des Zusammenlebens und Wirtschaftens ist nachhaltig, innovativ und erfolgreich.

Das Zürcher Stimmvolk hat sich anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2011 mit einem überwältigenden JA-Stimmenanteil von 76% klar zum vorgeschlagenen wohnpolitischen Grund-

satzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich ausgesprochen. Dies ist ein klares Votum für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wollen, dass die Stadt ihre erfolgreiche Kooperation mit jenen Bauträgern fortführt, die mit dem Wohnungsbau nicht möglichst viel Geld verdienen, sondern ein Grundbedürfnis befriedigen wollen. Die Annahme dieses Grundsatzartikels lag im Interesse der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und stimmt auch überein mit den Zielen der Baugenossenschaft BEP.

Der neue Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert die Wohnungspolitik erstmals ausdrücklich als Gemeindeaufgabe und bildet damit eine rechtssichere Grundlage für Baurechtsabgaben, Wohnbauaktionen und andere Aktivitäten für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Er formuliert das Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau anteil- und zahlenmässig zu vergrössern; es sollen preisgünstige und ökologische Wohnungen sein.

Das Abstimmungsergebnis ist aber auch ein klares Signal für weitere Städte, Gemeinden und Kantone, in dieser Hinsicht politische Meilensteine zu setzen. Das Ja ist ein Auftrag an die politischen Akteurinnen und Akteure, die Anstrengungen zur Ausdehnung und zur Förderung des nichtspekulativen Wohnungsbaus zu verstärken und das breit gefächerte Angebot der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erweitern.

Das Votum der Stadtzürcher Bevölkerung ist aber auch ein Signal an den Kanton Zürich. Mit seiner marktorientierten Land- und Immobilienpolitik und der Blockierung von Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus hat der Kanton bisher die Anstrengungen vieler Städte und Gemeinden unterlaufen. Es ist Zeit, dass auch der Kanton die wohnpolitischen Herausforderungen anerkennt und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und sozialer Durchmischung eine hohe Priorität einräumt.

Dass die Rechtsform einer Genossenschaft kein „Auslaufmodell“ ist, hat auch die UNO erkannt: Das Jahr 2012 wurde zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit wollen die Vereinten

Nationen die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf den wertvollen Beitrag der genossenschaftlichen Unternehmen für die Gesellschaft lenken. Auf der ganzen Welt sollen genossenschaftlich organisierte Unternehmen auf die Besonderheiten der Genossenschaftsform als alternatives, soziales und nachhaltiges Wirtschaftsmodell aufmerksam machen. In der Schweiz nutzen die Wohnbaugenossenschaften dieses Jahr, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger für die Gesellschaft, zum Beispiel für die Versorgung mit zahlbarem Wohnraum, zu betonen. Auch auf politischer Ebene wollen sie sich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (etwa mit Fördermitteln oder mit der Abgabe von Bauland) einsetzen. Unter dem Motto „mehr wohnen“ lanciert der SVW, der Dachverband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, eine nationale Kampagne.

Zum Schluss lade ich Sie zur Teilnahme an der ordentlichen Generalversammlung der BEP ein und freue mich, Sie am 15. Juni 2012 an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen.



Ausserordentliche Generalversammlung vom 21. Januar 2011

Am 21. Januar 2011 fand im Kirchgemeindehaus Industriequartier in Zürich eine ausserordentliche Generalversammlung der BEP statt. In seiner Einleitung legte der Präsident dar, dass sich für die BEP die Vision für ein mögliches Neubauprojekt in Dietikon konkretisiert hat. Damit ergibt sich eine Chance für einen weiteren Schritt zur positiven Weiterentwicklung der BEP. Der Präsident skizzierte den Inhalt des Kreditantrags und die Bedeutung des Landkaufs für die BEP.

Das Kaufobjekt bezieht sich auf das Grundstück „Rüchlig-Areal“ in Dietikon. Das betreffende Grundstück gehört dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ). Das gut erschlossene Bauland gehört zum privaten Gestaltungsplan Limmatfeld, welcher 2005 genehmigt wurde. In Fusswegdistanz zum Bahnhof Dietikon entsteht hier ein neues Wohn- und Stadtquartier. Auf dem Areal könnten nach heutiger Abschätzung gegen 200 Wohnungen realisiert werden.

Im Rahmen der Mitgliedschaft in der Interessengemeinschaft „IG neues Wohnen Zürich“ wurde die BEP darüber informiert, dass die ökologisch-ethische Pensionskasse NEST (PK NEST) für das „Rüchlig-Areal“ in Dietikon zu einem Kaufangebot eingeladen wurde. In der Folge suchte die PK NEST die Partnerschaft mit einer Baugenossenschaft. Der BEP-Vorstand betrachtete die Offerte für den Landkauf in Dietikon als eine weitere Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau und entschloss sich deshalb, ein verbindliches Kaufangebot einzureichen. Mit dem Landkauf ergibt sich für die BEP eine realistische Weiterentwicklung in der gewünschten räumlichen Distanz zu den Stammsiedlungen der BEP. Das Neubauprojekt in Dietikon würde auch aus strategischer Sicht in der definierten Stossrichtung liegen.

In der weiteren Zeitachse ist es Tatsache geworden: Die BEP hat aus einer Reihe von Bewerbungen den Zuschlag für das „Rüchlig-Areal“ in Dietikon erhalten! Die erfolgreiche Bewerbung der BEP ist als Glücksfall für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu bezeichnen. Mit diesem Grundstückkauf wird ein

ergänzender Schritt in Bewegung gesetzt, um das Wohnungsportefeuille der BEP zu komplettieren.

Damit längerfristig genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, ist es wichtig, dass der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehalten werden kann. In der Agglomeration Zürich – dazu gehört auch das Limmattal – wird es noch während Jahren an Wohnraum mangeln. Daher ist es auch wichtig, dass neben dem privaten Wohnungsbau – der ja ebenfalls stattfindet – auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften an der weiteren Entwicklung teilhaben können.

Die Realisierung von Neubauvorhaben setzt eine gesicherte Finanzierung voraus. Die BEP verfügt über eine gute finanzielle Basis und hat eine tiefe Fremdverschuldung. Diese finanziellen Strukturen bieten die notwendige Grundlage für die sichere Finanzierung der kommenden Bauvorhaben. Auch bei diesem Projekt 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. Diese

ökonomische Rahmenbedingung ist Bestandteil der Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs.

Nach den Ausführungen des Präsidenten stellte Riccardo Wahlenmayer, Mitglied der Geschäftsleitung EKZ, die Geschäftsfelder des EKZ vor und orientierte über den Entscheid und den Willen des EKZ, das Grundstück „Rüchlig-Areal“ an die BEP veräussern zu wollen. Die Struktur und die Geschäftsstrategie der Pensionskasse NEST – Projektpartnerin der BEP beim geplanten Neubauprojekt „Rüchlig-Areal“ – wurde durch Gianni Bottegal, Vertreter PK NEST, näher vorgestellt.

Die Ausgangslage für den Kauf des Grundstücks „Rüchlig-Areal“ und die Rahmenbedingungen (Gestaltungsplan / Erschliessung) für die Realisierung eines Neubauprojekts wurden durch Erich Meier, Leiter Bau, skizziert und erläutert. Die Finanzinformationen über die Kalkulation der Mietzinse und der vorgesehenen Projektfinanzierung wurden durch Geschäftsleiter Urs Baumann dargelegt.

Nach diesen Ausführungen entwickelte sich eine Frage- und Diskussionsrunde zur Absicht der BEP, mit der Projektpartnerin Pensionskasse NEST in Dietikon eine Neubausiedlung realisieren zu wollen. Dabei wurde neben der Altlastenfrage und der Nachfrage betreffend Minergie-Bauweise vor allem der mögliche Kosten- und Mietzinsrahmen, insbesondere der zur Diskussion stehende Landpreis kritisch hinterfragt. Nach der Beantwortung der wichtigen Frage über die Finanzierbarkeit des Projekts wurde Beschluss gefasst.

Der Kreditantrag des Vorstandes, wonach der Vorstand ermächtigt werden sollte, den Abschluss und die Unterzeichnung des Kaufvertrags mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich über das Grundstück „Rüchlig-Areal“ mit einer Kaufsumme von 15.6 Mio. CHF zu vollziehen, wurde mit 61 Ja-Stimmen gegen 11 Nein-Stimmen mehrheitlich angenommen.

Präsident Kurt Altenburger hielt abschliessend fest, dass die ausserordentliche Generalversammlung einen wegweisenden Beschluss für ein weiteres Neubauprojekt gefasst hat. Über das konkrete Neubau-

projekt und seine Finanzierung (Baukredit) wird die Generalversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben. Das Neubauprojekt eröffnet der BEP im Limmattal eine neue Perspektive und wird ein positives Signal für die Gesamtgenossenschaft setzen. Er dankte den GenossenschaftlerInnen für das erwiesene Vertrauen und versicherte, dass der Vorstand das Projekt mit der gebotenen Aufmerksamkeit und Sorgfalt weiterentwickeln wird. Über die Projektentwicklung wird die Mitgliedschaft regelmässig informiert. Im Anschluss an die ausserordentliche Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein Apéro offeriert.



Kolonieversammlungen

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2011 wurden vier Kolonieversammlungen durchgeführt. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen legten ihren Tätigkeitsbericht vor und informierten über die geplanten Aktivitäten im laufenden Jahr. Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und informierte über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle. Präsident Kurt Altenburger ging im Vorfeld zur Generalversammlung auf die traktandierten Geschäfte ein und legte die diesbezügliche Haltung des BEP-Vorstandes dar. Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde wie immer rege benutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen damit eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP-Gemeinschaft.

Ordentliche 101. Generalversammlung

Die 101. ordentliche Generalversammlung fand am 26. Mai 2011 im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt. Die Stadtjugendmusik Zürich unter der Leitung von Adrian Nörr gab der Generalversammlung den traditionellen Startschuss. Präsident Kurt Altenburger dankte das musikalische Gastspiel und verwies auf die unterstützungswürdige Rolle der Stadtjugendmusik, indem sie der Jugend ein faszinierendes musikalisches Erlebnis in einem Blasorchester ermöglicht.

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



Zukunft bezahlbares Wohnen sowie eine überdurchschnittliche Lebensqualität in der Agglomeration und mitten in der Stadt Zürich ermöglichen. Der Präsident hielt in seiner Einleitung abschliessend fest, dass die Frage des Wohnens die Öffentlichkeit und die Politik auch in Zukunft stark beschäftigen wird. Es wird eine politische Entscheidung notwendig sein, die Plattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erweitern oder mindestens zu wahren, um auf breiter Ebene dem Grundsatz der Kostenmiete nachleben zu können.

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

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

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

Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend schloss der Präsident die 101. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine unterhaltsame Darbietung durch Sergio Sardella, Preisträger Swiss Comedy Award 2011, geboten.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 8. Dezember 2011

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 8. Dezember 2011 ging es wiederum darum, über einen Landkauf zu befinden, und zwar für eine sinnvolle Erweiterung des bereits erfolgten Landkaufs auf dem „Rüchlig-Areal“ in Dietikon. Obwohl Geschäfte bis 6 Millionen CHF in der Kompetenz des Vorstands liegen würden, war es dem BEP-Vorstand ein Anliegen, den Kredit, im Sinne der Transparenz, einer ausserordentlichen Generalversammlung vorzulegen.

Nachdem die ausserordentliche Generalversammlung vom 21. Januar 2011 dem Landkauf des EKZ-Grundstücks bereits zugestimmt hatte, stellte die BEP im Rahmen der notwendigen Koordinationsgespräche fest, dass das benachbarte Grundstück eventuell zu kaufen wäre. Nach einigen Verhandlungsrunden wurde die BEP mit der Verkäuferin handelseinig. Das betreffende Grundstück gehörte der Fincasa AG mit Sitz in Uitikon. Die Fincasa AG ist eine Schwester-



firma der Halter AG, diese gehört zu den führenden Unternehmen für Bau- und Immobilienleistungen in der Schweiz. Die Unternehmensgruppe Halter ist eigentlich die treibende Kraft für die Entstehung eines neuen Stadtquartiers im Dietiker Limmattfeld.

Damit die BEP den Kauf dieses Baugrundstücks rechtmässig vollziehen konnte, wurde innerhalb der statutarischen Frist eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Damit hatten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erneut die Gelegenheit, die strategische Weiterentwicklung der BEP ins Limmattal mit dem zusätzlichen Landkauf „Fincasa-Grundstück“ zu bestätigen. Der zusätzliche Landteil ermöglichte der BEP und ihrer Projektpartnerin (Pensionskasse NEST) eine sinnvolle Erweiterung des vorgesehenen Neubauprojekts.

Die stimmberechtigten Teilnehmenden der ausserordentlichen Generalversammlung nahmen das Einleitungsreferat des Präsidenten Kurt Altenburger wie auch die spezifischen Erläuterungen zum Kaufobjekt und zu den weiteren geplanten Projektschritten durch Fachvorstand Ralf Escher und Geschäftsleiter Urs

Baumann wohlwollend zur Kenntnis und stimmten dem Antrag des Vorstandes grossmehrheitlich zu. Damit wurde der Weg frei, um ein weiteres Baugrundstück für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern. Nach diesem Entschluss war das erweiterte Baufeld für die Planung und Konkretisierung des Neubauprojekts abgesteckt. Das konkrete Neubauprojekt wird zu einem späteren Zeitpunkt einer BEP-Generalversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Vorstand und Präsidialkommission

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

Die Ansprüche an die strategische Führung einer Baugenossenschaft sind nicht unerheblich. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, braucht es innerhalb des Führungsgremiums auch eine Plattform für die Erörterung von strategischen Grundsatzfragen.

Der BEP-Vorstand traf sich deshalb Ende Oktober zu einer Klausurtagung in der Kartause Ittingen. Diese Umgebung bot die idealen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Arbeitstagung. Drei Themenschwerpunkte bildeten den inhaltlichen Rahmen und werden die künftige Arbeit der BEP nachhaltig beeinflussen.

Der erste Schwerpunkt umfasste die Vornahme einer „Risikoanalyse“. Die unternehmerische Tätigkeit setzt zwangsläufig die Auseinandersetzung und den Umgang mit Risiken voraus. Im ständigen Wandel der Umwelt ist das Erkennen und Hinterfragen möglicher Gefahren sehr anspruchsvoll. Die wesentlichen Fragen lauten: Welchen Risiken sind wir ausgesetzt? Wie bedrohend sind sie für uns und welche Tragweite können Schäden einnehmen? Der Vorstand befasste sich dabei mit den möglichen Risiken, denen die BEP

im Geschäftsalltag ausgesetzt ist. Die Risiken wurden identifiziert und bewertet sowie allfällige Massnahmen festgehalten. Damit wurde ein Frühwarnsystem entwickelt, das uns ein rechtzeitiges Reagieren auf Unvorhergesehenes ermöglicht. Diese Risikobeurteilung wird nun jährlich und systematisch wiederholt.

Ein weiterer Themenschwerpunkt beinhaltete eine Standortbestimmung zur eingeschlagenen Wachstumsstrategie BEP, die an der Klausurtagung im November 2008 definiert wurde. Die definierten Grundsätze wurden überprüft und punktuell angepasst.

Die heutige Vorstandsorganisation der BEP, die 2008 eingeführt wurde, war ebenfalls das Thema einer Standortbestimmung. Dabei wurden die internen Schnittstellen und Abläufe analysiert. Grundsätzlich hat sich die heutige Ausrichtung der Vorstandsorganisation bewährt. Einzelne Prozesse wurden der Entwicklung angepasst und zusätzliche Handlungsfelder bestimmt. Die erzielten Erkenntnisse der Klausurtagung sowie die bestimmten Handlungsfelder werden durch den Vorstand weiterbearbeitet und



fortlaufend in die Entscheidungen des Vorstandes einbezogen.

Entsprechend der strategischen Zielsetzung der BEP, die neben der stetigen Erneuerung der bestehenden Liegenschaften auch ein vertretbares und überblickbares Wachstum anstrebt, beeinflussten im Berichtsjahr die verschiedenen laufenden Projekte im baulichen Bereich und die Evaluation von möglichen Neubauprojekten die Vorstandsarbeit massgeblich. Der Vorstand befasste sich mit den laufend eingehenden Projektunterlagen der IG neues Wohnen und meldete bei einzelnen Projekten in der Stadt und Agglomeration Zürich auch das grundsätzliche Interesse der BEP an. Für die BEP ergab sich dabei kein zusätzliches Neubauprojekt. Hingegen durften wir mit Genugtuung zur Kenntnis nehmen, dass aus der breiten Angebotspalette einzelne Projekte für den gemeinnützigen Wohnungsbau realisiert werden konnten.

Der hohe Anteil an Liegenschaften, die im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind, stellt für die BEP bei der Planung von Erneu-

erungsprojekten eine besondere Hürde dar. Ein „Dauerbrenner“ stellte in diesem Zusammenhang bekanntlich der geplante Ersatzneubau „Seebahn“ dar. Die Absicht der BEP, an dieser exponierten Lage einen zeitgemässen Ersatzneubau zu realisieren, nahm nach einem grossen Einsatz aller Beteiligten und einer intensiven Debatte mit den Behörden eine wichtige Hürde. Der Weg zum Ziel kann nun mit einer konkreten Projektierung weiterverfolgt werden, nachdem sich das bisherige Verfahren doch sehr schleppend, nervenaufreibend und zeitlich aufwändig gestaltete.

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

Die Vorstandsmitglieder wirkten neben ihrer ordentlichen Vorstandsarbeit in ihren zugeteilten Ressorts

sowie in den einzelnen Baukommissionen mit. Zusätzlich nahmen sie einzelne Spezialaufgaben wahr, die innerhalb des Vorstandes abgesprochen wurden.

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen. Das breite Veranstaltungs- und Weiterbildungsangebot des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) wurde regelmässig genutzt. Zum Thema „Wohnbaugenossenschaften in einer vernetzten Welt“ nahm am 23. September eine BEP-Delegation am SVW-Forum in Luzern teil. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch an den SVW-Anlässen erweist sich für die BEP als sehr sachdienlich. Zu dieser Sparte gehörte auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften.

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

im Berichtsjahr wie folgt zusammen: Kurt Altenburger, Monika Voser, Hans Galbier.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Fachgebiet Finanzen

Für dieses Fachgebiet verlief das Jahr 2011 eher ruhig. Es waren Zahlungen zu leisten für die Bauprojekte Letten 2, Letten 3, Industrie 3 sowie Urdorf. Im Januar wurde das Grundstück in Dietikon, welches wir vom EKZ erworben haben, bezahlt.

An der Zinsfront gab es keine bemerkenswerten Veränderungen. Der Referenzzinssatz sank anfangs Dezember von 2.75% auf 2.50%. Dadurch werden die Nettomietzinse eine Senkung per 1. Mai 2012 erfahren. Der Referenzzinssatz ist ein statistischer Zinssatz und bewirkt keine tieferen Darlehenszinsen. Die Senkung der Mietzinse geht also voll zu Lasten des Jahresergebnisses.

Alois Steiner
Fachvorstand Finanzen

Gestützt auf Art. 18 der Statuten vom 27. Mai 2005 erlässt der Vorstand der BEP das folgende Reglement.

1. Zweck

Die Mitglieder der Genossenschaft BEP können in der Depositenkasse Geld zinslegend anlegen.

Mit dem Depositenkassengeld soll

- 1.1 eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der Liegenschaften der Baugenossenschaft erreicht werden,
- 1.2 den Mitgliedern der Genossenschaft Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden,
- 1.3 für die Genossenschaft und den Kontoinhaber ein Zinsvorteil angestrebt werden.

Die Geldanlagen auf dem Depositenkonto sind als längerfristige Anlage und nicht für den persönlichen Zahlungsverkehr gedacht.

2. Berechtigung zur Kontoeröffnung

Berechtigt zur Kontoeröffnung sind die Mitglieder der BEP. Sie müssen die auf sie entfallenden Genossenschaftsteile voll einbezahlt haben. Die Genossenschaft kann die Eröffnung eines Kontos ohne Angaben von Gründen ablehnen.

2.1 Bei Neumitgliedern (ersttaufgeführter Mieter auf Vertrag) wird automatisch ein Depositenkonto eröffnet. Es wird von der BEP als Abwicklungskonto für alltägliche Guthaben benutzt.

2.2 Bei Nicht-Mitgliedern wird das Konto mit der ersten Einzahlung eröffnet. Vor der Eröffnung des Depositenkontos muss der neue Kontoinhaber (Mitglied der BEP) eine Unterschriftenkarte ausfüllen und diese mit einem amtlichen Ausweis (Pass, Identitätskarte, Ausländerausweis) einreichen.

Fachgebiet Bau

Aktualisierung der strategischen Langzeitplanung

Die Langzeitplanung ist ein zentrales Instrument für die BEP. Sie ermöglicht dem Vorstand, seine strategischen Ziele in Bezug auf den Liegenschaftenbestand festzulegen sowie den notwendigen Mittelbedarf abzuschätzen. Der Geschäftsstelle dient sie als Basis für die Ressourcenplanung im Bereich Bau und Vermietung sowie für die Finanzplanung. Wichtig ist auch ihre Funktion als Kommunikationsmittel, mit dem die Genossenschafterinnen und Genossenschafter weit im Voraus auf mögliche Veränderungen in ihrer Wohnsituation aufmerksam gemacht werden können.

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

schaften, Gelegenheiten für Neubauten, veränderte Ziele oder Randbedingungen.

Nachdem die strategische Langzeitplanung zuletzt vor zwei Jahren eine Überarbeitung erfahren hatte, wurde es aufgrund der neueren Entwicklungen wieder Zeit für eine Aktualisierung. Auf Antrag des Fachvorstands Bau hat der Vorstand die Anpassung gutgeheissen. Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind folgende:

- Die Kolonien Dietikon (Rüchlig-Areal) und Effretikon wurden neu in die Planung aufgenommen.
- Der Baubeginn des Ersatzneubaus für die Kolonie Seebahn wurde angesichts der noch zu überwindenden Hürden vorsorglich von 2013 ins Jahr 2017 verschoben.
- Für die Kolonien Letten 5, 6, 7, 8 und 9, die sich um die Spielwiese gruppieren, soll ab 2012 zunächst eine strategische Gesamtbetrachtung durchgeführt werden. Dadurch verschiebt sich der Bautermin für die Alterswohnungen (Letten 9) um etwa 3 Jahre nach hinten.
- Die Erneuerung von einzelnen Kolonien wurde



geringfügig (ca. 1 Jahr) nach hinten verschoben. Ein Vorziehen baulicher Massnahmen ist dagegen bei keiner Kolonie vorgesehen.

Neubau Waid

Nach längerer Vorbereitung startete die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich anfangs 2011 den Investorenwettbewerb für den zum Verkauf vorgesehenen Teil des Grundstücks an der Tièchestrasse. Die BEP, welche die Unterlagen ebenfalls angefordert hatte, musste bereits nach der ersten Angebotsrunde – wie vermutet – konstatieren, dass die angebotenen Kaufpreise und Baurechtszinsen massiv über den von der Genossenschaft als noch verträglich beurteilten Summen lagen. Auf eine Nachbesserung ihres Angebots verzichtete sie deshalb dankend.

In einem langwierigen Auswahlprozess, der bis Oktober dauerte, entschied sich die Stadt Zürich zuletzt für HRS, einen Totalunternehmer aus dem Raum Ostschweiz, als Investor für den Eigentumsteil an der Tièchestrasse. Das Grundstück soll an den Investor im Baurecht abgegeben werden.

Die BEP nutzte die Zeit der Investorensuche, um zusammen mit den Architekten und einer unabhängigen Kostenplanerin das Projekt bezüglich der Kosten und möglicher Einsparpotentiale zu überprüfen. Nach Bekanntgabe des Investors wurde schliesslich der städtische Baurechtsvertrag mit der BEP bereinigt und im Dezember beurkundet. Die Verträge für beide Grundstücksteile müssen nun noch vom Gemeinderat genehmigt werden.

Noch im Berichtsjahr haben die BEP und HRS erste Kontakte geknüpft und sich über die weitere Zusammenarbeit ausgetauscht. Angesichts der vielfältigen rechtlichen und baulichen Schnittstellen und Abhängigkeiten liegt eine gemeinsame Weiterentwicklung des Projekts im Interesse beider Parteien. Als erster Schritt der weiteren Planung wird abgeklärt, ob und inwieweit ein neuartiges energetisches Konzept, das von der Professur für Gebäudetechnik der ETH Zürich entwickelt wurde, im Rahmen eines Forschungsprojekts in der Kolonie Waid zur Anwendung kommen soll.

Küche Urdorf



Gesamterneuerung Letten 1–3

Ende Februar konnte die letzte Etappe der erneuerten Wohnungen in der Kolonie Letten 3 bezogen werden. Die neuen MieterInnen zeigten sich sehr zufrieden mit ihrem neuen Zuhause. Mit dem Abschluss der Umgebungsarbeiten kamen die eindrücklichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der erneuerten Kolonie wieder richtig zur Geltung.

Der Baubeginn für die Kolonie Letten 2 erfolgte unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten in der Kolonie Letten 3. Die Erneuerung wurde nach einem straffen Fahrplan vorgenommen, so dass die Liegenschaft – innen wie aussen wieder ein „Bijou“ – bereits im Oktober/November wieder bezogen werden konnte. Im ehemaligen Laden konnte das neue „BEP-Atelier“ erfolgreich eröffnet werden und hat bereits seine ersten Veranstaltungen hinter sich. Ab nächstem Jahr werden auch zwei neue Gästewohnungen für Besucherinnen und Besucher zur Verfügung stehen – auch das ein Novum für die BEP.

Anfang 2011 erfolgte die Baueingabe für die Kolonie Letten 1. Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung war der Abschluss eines Schutzvertrags über die Kolonie Letten 1–3 mit der Stadt Zürich. Nach Bereinigung und Unterzeichnung des Vertrags ging Ende Juli endlich die Baubewilligung für die Kolonie Letten 1 ein; sie wurde im August rechtskräftig, nachdem die Rekursfrist ungenutzt verstrichen war. Unter Berücksichtigung der halbjährlichen Kündigungsfrist für das Jugendwohnnetz als Zwischenmieterin wurde der Baubeginn auf Frühling 2012 festgelegt.

In der Zwischenzeit ging die Detail- und Ausführungsprojektierung weiter. Bereits wurde auch ein grosser Teil der Unternehmenssubmissionen durchgeführt. Deren Ergebnisse sowie die nachgeführte Kostenprognose zeigen, dass mit einer Überschreitung des Gesamtkredits gerechnet werden muss.

Gesamterneuerung Industrie 2

Wie bei der Kolonie Letten 1–3 war der Abschluss eines Schutzvertrags für die Kolonie Industrie 2, die punkto sozialhistorischer Bedeutung von der Denk-



malpflege übrigens auf die gleiche Stufe gestellt wird wie der berühmte Karl-Marx-Hof in Wien, Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Der Vertrag konnte unter Beizug einer Baujuristin zwischen der städtischen Denkmalpflege und der BEP einvernehmlich bereinigt werden. Anfang Juni erfolgte die Unterzeichnung durch den Stadtrat, gleichzeitig wurden das Hofgebäude und die hofseitige Fassade aus dem Schutzinventar der Denkmalpflege entlassen.

Gegen diesen Entscheid legte der Zürcher Heimatschutz (privater Verein, nicht zu verwechseln mit der städtischen Denkmalpflege) in der Folge Rekurs ein. Der Heimatschutz vertritt die Auffassung, das Interesse an einem integralen Erhalt der gesamten Siedlung als wichtige Zeugen der damaligen genossenschaftlichen Bauweise überwiege dasjenige an einer zeitgemässen baulichen Weiterentwicklung. Entsprechend habe die Stadt eine unzureichende bzw. unzutreffende Beurteilung der Schutzwürdigkeit vorgenommen. Am Schriftenwechsel, den das Baurekursgericht veranlasst hatte, beteiligte sich die BEP – vertreten durch eine Rechtsanwältin – mit eigenen Stellungnahmen. Im Dezember nahm das

Gericht in Anwesenheit der Parteien zudem einen Augenschein vor.

Das Urteil des Baurekursgerichts wird für Februar 2012 erwartet. Selbst wenn der Entscheid nicht an die nächsthöhere Instanz weitergezogen werden sollte, resultiert daraus eine Bauverzögerung von mindestens einem Jahr.

Diese Entwicklung ist für die BEP in zweierlei Hinsicht ärgerlich. Zum einen musste die weitere Projektierung im Herbst gestoppt werden, nachdem das Planungsteam bereits viel Detailarbeit geleistet hatte – unter anderem waren in einer Musterwohnung bautechnische Möglichkeiten und verschiedene Materialisierungen im Hinblick auf die Realisierung geprüft worden. Zum anderen waren im Hinblick auf den vorgesehenen Baubeginn 2012 mit allen 83 Mietparteien bereits Lösungen für eine Umsiedlung gefunden und vereinbart worden. Wenigstens erwächst der Genossenschaft aus der Verzögerung kein finanzieller Schaden, da die Wohnungen bis zum Bau an das Jugendwohnnetz zwischenvermietet werden können.



Instandstellung Industrie 3

Ende März begannen die Arbeiten für die Instandstellung der Kolonie Industrie 3. Nach strengem Fahrplan wurde Strang um Strang (Treppenhaus um Treppenhaus) in Angriff genommen, während parallel dazu Fassade und strassenseitige Fenster erneuert wurden. Trotz einiger anfänglicher Schwierigkeiten kamen die Arbeiten gut voran und konnten Mitte Oktober mit der 19. Etappe termingerecht abgeschlossen werden. Die Umgebungsgestaltung wurde in einem separaten partizipativen Verfahren mit interessierten GenossenschaftlerInnen angegangen; sie wird im nächsten Frühling mit der Wiederinstandstellung der Vorgärten umgesetzt. Ebenfalls nächstes Jahr sollen noch die hofseitigen Fenster ersetzt, der Estrichboden isoliert und die Waschküchen erneuert werden.

Die Reaktionen der Mieterschaft auf die ausgeführten Arbeiten, insbesondere auf die neuen Küchen, sind sehr positiv. Die „brauner Block“ genannte Kolonie Industrie 3 macht jetzt ihrem Namen wieder alle Ehre. Das Gebäude erstrahlt in seiner ursprünglichen, kräf-

tigen Farbigkeit, wozu die weissen Balkonuntersichten, die neuen graugrünen Läden und die gestreiften Sonnenstoren einen frischen Kontrast bilden.

Anlässlich eines Abschlussapéros, zu dem die BewohnerInnen Anfang November eingeladen waren, konnte trotz der Unannehmlichkeiten, die die Instandstellung für die Betroffenen mit sich gebracht hatte, ein positives Fazit gezogen werden. Dazu beigetragen hat nicht zuletzt die Zurverfügungstellung von „Ausweichwohnungen“ in der benachbarten Kolonie Industrie 2. Dieses Angebot wurde von rund einem Drittel der betroffenen Haushalte in Anspruch genommen.

Ersatzneubau Seebahn

Nachdem der langwierige und aufwendige Leitbildprozess Seebahn-Hohlstrasse im Herbst 2010 endlich abgeschlossen werden konnte, wurde von Seiten des Amtes für Städtebau (AfS) im Nachhinein noch einmal ein – für die Genossenschaften substantieller – Änderungsantrag gestellt.



Eine daraufhin anberaumte Aussprache mit dem Vorsteher des Hochbaudepartementes und dem Direktor des AfS brachte zwar eine Klärung bezüglich der ergänzenden städtischen Stellungnahme. Gleichzeitig wurde aber von Seiten der Stadt das Anliegen geäußert, die Machbarkeitsstudie zu ergänzen mit der Untersuchung von Möglichkeiten eines Teilerhalts der inventarisierten Siedlungen von ABZ und BEP. Dieser Aspekt müsse für die Diskussion um eine Inventarentlassung im Gesamtstadtrat ebenfalls untersucht und argumentativ aufbereitet werden.

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt und der Baugenossenschaften machte sich unter hohem zeitlichem Druck an die Arbeit. Dank grossem Einsatz aller Beteiligten konnte die ergänzende Studie innert vier Monaten abgeschlossen werden. Während sich die städtischen Vertreter mit den beauftragten Planern und den beigezogenen Experten primär auf die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekte konzentrierten, stellten ABZ und BEP zusätzlich detaillierte Überlegungen und Berechnungen zu Wohnungszahlen, BewohnerInnenstruktur und

Mietzinsen an und brachten weitere Argumente aus genossenschaftlicher Sicht ein.

Es erstaunt nicht, dass die städtischen Ämter und die Genossenschaften am Schluss zu einer unterschiedlichen Gesamtbeurteilung kamen. Während das Amt für Städtebau klar einen Teilerhalt der Siedlungen favorisierte, kam aus Sicht der Gemeinnützigen weiterhin nur ein Ersatzneubau, wie im ursprünglichen Leitbildprozess vorgesehen, in Frage.

Am 6. Oktober empfing eine Abordnung von ABZ und BEP schliesslich den Gesamtstadtrat zu einem Augenschein in ihren Siedlungen und erhielt die Gelegenheit, dem Stadtrat die genossenschaftliche Sicht der Dinge nahezubringen. Für einige Stadtratsmitglieder war dies nach vier Jahren bereits das zweite Mal, dass sie sich an der Seebahnstrasse mit diesem Thema befassen durften...

Nachdem sich der Stadtrat mehrfach und eingehend mit der komplexen Thematik beschäftigt hatte, wurde einer Abordnung von BEP und ABZ anlässlich eines persönlichen Gesprächs mit dem Hochbauvorsteher

am 6. Dezember beschieden, dass die Stadt grünes Licht für einen Ersatzneubau der beiden Siedlungen gebe, sofern das neue Projekt die vereinbarten Zielsetzungen erfülle. Damit hat die BEP nach acht Jahren Vorbereitungsarbeit die wichtigste Hürde erfolgreich genommen – ein Anlass zur Freude, auch wenn noch viel Arbeit bevorsteht, bis in einigen Jahren hoffentlich die Bagger auffahren können.

Instandstellung Urdorf

In Urdorf war Mitte Mai Baubeginn für die Erneuerung von Küchen und Bädern sowie für die Umgestaltung der Waschküchen. Ein sehr sportlicher Terminplan verlangte den Unternehmern und der Bauleitung einiges ab; trotzdem konnten die Arbeiten ohne Qualitätseinbussen zeitgerecht abgeschlossen werden. Die prognostizierten Kosten wurden erfreulicherweise unterschritten. Der Vorstand, der die laufenden Arbeiten anlässlich eines Kolonierundgangs begutachten konnte, war vom erzielten Resultat sehr angetan – wie auch die Mieterinnen und Mieter, die sich über den neuen zeitgemässen Standard freuen.

Zum Abschluss der Arbeiten fand am 30. November ein Waschküchenapéro statt, zu dem die Bewohnerschaft eingeladen wurde.

Erneuerung Letten 4 und Wasserwerk-Kolonien

Gemäss strategischer Langfristplanung sollen die Kolonien Wasserwerk 1 und Letten 4 im Zeitraum ab 2015 erneuert werden. Da beide Kolonien im Inventar der städtischen Denkmalpflege figurieren, hatte sich das Ressort Bau aufgrund einschlägiger Erfahrungen entschlossen, frühzeitig eine strategische Planungsphase über beide Kolonien auszulösen. Die Kolonie Wasserwerk 2, an sich baugleich mit Wasserwerk 1, weist einen neueren Ausbaustandard auf, weshalb sie erst etwa ab 2025 für eine Erneuerung vorgesehen ist. Nichtsdestotrotz soll sie in die strategischen Überlegungen einbezogen werden.

Die BEP beauftragte den Architekten Rolf Schaffner, eine Analyse des Bestandes, seiner Stärken und Defizite vorzunehmen und daraus mögliche Erneue-



erungsvarianten abzuleiten. Nachdem der Vorstand die Ergebnisse der Untersuchung zustimmend zur Kenntnis genommen hatte, konnte eine erste Besprechung mit Vertretern der städtischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Diese nimmt nun ihrerseits eine vertiefte Beurteilung der inventarisierten Kolonien vor. Im Frühjahr 2012 soll dann die Thematik in der Denkmalpflegekommission, einem mit externen Experten besetzten Beratungsgremium des Stadtrates, zur Diskussion gebracht werden. Die BEP erwartet davon einen massgeblichen Richtungsentscheid für das weitere Vorgehen.

Neubau Dietikon (Rüchlig-Areal)

Der Zuschlag für das Grundstück in Dietikon, welchen die BEP und ihre Partnerin, die ökologisch-ethische Pensionskasse NEST, kurz vor dem Jahreswechsel 2010/11 erhalten hatten, bedingte noch der Genehmigung durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Zu diesem Zweck wurde eine ausserordentliche GV organisiert. Am 21. Januar stimmten die Anwesenden grossmehrheitlich einem Kaufvertrag in der Höhe von 15.6 Millionen Franken zu.

Das Grundstück, welches die BEP vom Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ) erwerben konnte, ist (der lagemässig beste!) Teil des grossen Entwicklungsgebiets „Limmatfeld“, auf dem ein neuer Stadtteil von Dietikon entsteht. Seit 2001 wurde für das insgesamt 86'000 m² grosse Gebiet ein privater Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist für die verschiedenen Eigentümer seit der 2005 erfolgten Gemeindeabstimmung rechtsverbindlich. Im Falle der BEP umfasste das Grundstück eineinhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder. Die andere Hälfte des zweiten Baufelds gehörte der Fincasa AG, die für den Grossteil der baulichen Entwicklung im Limmatfeld verantwortlich zeichnet. Da die Bebauung eines halben Baufelds einen zusätzlichen Teilgestaltungsplan erforderlich gemacht hätte, ging die BEP auf die Fincasa AG zu, um deren Absichten betreffend ihre Hälfte in Erfahrung zu bringen. In der Diskussion zeigte sich schnell, dass die Fincasa AG sich vorstellen könnte, ihr Grundstück an die BEP zu veräussern.

Die Verhandlungen mit der Fincasa AG verliefen erfolgreich. Die beiden Parteien einigten sich auf

die gleichen Konditionen wie bei der EKZ-Parzelle. Obwohl der Vorstand den Kauf der Fincasa-Parzelle in eigener Finanzkompetenz hätte beschliessen können, entschied er, das Geschäft einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, da es in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem bereits getätigten Landkauf der EKZ-Parzelle stand. Die Einberufung der Generalversammlung – bereits der zweiten ausserordentlichen im Berichtsjahr! – erfolgte auf den 8. Dezember. Auch dieser Vorlage stimmte eine überwältigende Mehrheit der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu. Damit verfügt die BEP nun über eine Grundstücksfläche von etwa 18'000 m², was einem Potential von etwa 270 Neubauwohnungen entspricht. Es ist vorgesehen dass die NEST davon einen Drittel übernehmen wird.

Bereits anfangs Februar hatten sich Vertreter von BEP und NEST zum ersten Mal getroffen, um den Inhalt einer Zusammenarbeitsvereinbarung zu besprechen und die nächsten Schritte zu planen. Für die Planung und Projektierung der neuen Siedlung wählte der Vorstand sodann die Vertreter der BEP, die

Letten 3



in der gemeinsamen Baukommission BEP/NEST Einsitz nehmen. Die Zusammenarbeit entwickelte sich erfreulich. Nachdem im Spätsommer der Zusammenarbeitsvertrag unterschrieben werden konnte, wurde das Mandat für eine externe Planungsunterstützung ausgeschrieben. Bevor in einem Wettbewerbsverfahren ein konkretes Projekt entwickelt wird, soll in einem ersten Schritt eine Markt- und Umfeldanalyse verlässliche Grundlagen für die Ausgestaltung der zukünftigen Kolonie Dietikon bereitstellen.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Im Jahr nach dem Jubiläum stand wiederum die Förderung des Zusammenlebens in der Genossenschaft im Vordergrund. Dem Projekt Integration, welches aus verschiedenen Bausteinen besteht, wurde ein neuer angegliedert, nämlich das BEP-Atelier. Anlässlich des Umbaus der Kolonie Letten 2 konnte die Sozialkommission den Vorstand dazu gewinnen, das Ladenlokal mit den Räumen im Untergeschoss dafür zur Verfügung zu stellen. In diesen Räumlichkeiten soll ein Ort der Begegnung für alle Bewohner/innen unserer Genossenschaft entstehen. Die Anlässe werden von den Genossenschafter/innen gestaltet und umgesetzt. Eine Projektgruppe, bestehend aus interessierten Genossenschafter/innen, wird von der Sozialkommission begleitet. Diese Gruppe erarbeitete unter fachkundiger Leitung des Ressorts Kultur der Sozialkommission (Silvia Egli, Claudia Vontobel, Toni Wellinger) ein Betriebs- und Benutzungskonzept. Nach der Aufbau- und Einführungsphase soll die Projektgruppe den Betrieb des Ateliers übernehmen. Im Berichtsjahr wurde das Projekt entwickelt. Die Genossenschafter/innen erhielten die Aufforderung,



sich mit ihren Ideen und Angeboten an die Sozialkommission zu wenden. Ein Treffen mit allen Interessierten fand statt und die weitere Vorgehensweise wurde besprochen.

Als Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt sind vorgesehen: Treffpunkt für Alt und Jung, Eltern-/Kinder-Treffen, Sitzungen, Kurse/Vorträge, Konzerte, Ausstellungen, Werken, Musizieren etc. Auch die Geschäftsstelle, der Vorstand und die Koloniekommisionen können das Atelier für ihre Veranstaltungen sozialer Natur nutzen. Die Teilnahme an den Veranstaltungen ist gratis. Eine kommerzielle Nutzung ist ausgeschlossen.

Zum Projektstart am 1. Februar 2012 werden die Genossenschafter/innen zu einem Eröffnungsapéro eingeladen. Eine Agenda für das erste Quartal (Programm Februar, März, April) wird an alle Genossenschafter/innen verschickt.

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales

Koloniekommissionen

Die BEP fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Wir möchten diese gelebte Solidarität, das Vertrauen und die gegenseitige Wertschätzung von der älteren und jüngeren Mieterschaft noch fördern und ausbauen. Gemeinsam, mit- und füreinander werden wir dieses Ziel erreichen. Dafür haben die vier Koloniekommissionen 2011 drei Mal eine Vollversammlung abgehalten, um die gemeinsamen Aktivitäten zu planen. Viele andere geselligen Anlässe führten die einzelnen Kommissionen in ihren Kolonien im Jahresverlauf eigenständig durch.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 10. bis zum 19. Mai durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem bauliche Massnahmen im Vordergrund. Die Versammlung diente aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hatten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Durch das ganze Jahr hindurch fanden verschiedene Festivitäten statt. Unser Ziel dabei ist, dass sich die Teilnehmenden untereinander besser kennen lernen und sich die verschiedenen Kulturen näherkommen. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Lachmuskeln im Circus Conelli testen und die Senioren erfreuten sich an den Liedern der Gesangssektion des Lokomotivpersonals Zürich. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieter, endete unsere schöne Mitarbeit, um schon bald wieder von Neuem zu starten.

Agenda 2011

Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 10.05.11 Industrie und Seebahn
- 12.05.11 Letten-Wasserwerk
- 17.05.11 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen und Effretikon

- 19.05.11 Bändli und Urdorf
- 26.05.11 Generalversammlung

Geselliges

- 25.02.11 Genossenschaftsfest; Industrie
- 05.03.11 Schneeschuhtour
- 31.05.11 Tag der Nachbarn
- 02.07.11 Genossenschaftsfest; Wipkingen
- 02.07.11 Genossenschaftsfest; Effretikon
- 04.09.11 Genossenschaftsausflug; Bändli
- 14.09.11 Kindernachmittag; Wipkingen
- 22.09.11 Seniorennachmittag
- 23.11.11 Kindernachmittag
- 30.11.11 Genossenschaftsfest; Industrie
- 05.12.11 Weihnachtsfeier der Nebenamtlichen

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2011 ergaben sich keine Mutationen bei den Koloniekommissionen.

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen



Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Die Geschäftsstelle wurde im Berichtsjahr speziell gefordert durch die drei Bauprojekte Urdorf, Industrie 3 und Letten 2. Zuweilen befanden sich über 130 Wohnungen in der Ausführungsphase. Nebst der Überwachung der Architekten galt es den MieterInnen Lösungen anzubieten, welche das Wohnen während des Umbaus erleichtern.

Die Struktur der Geschäftsstelle ist den neuen Aufgaben angepasst worden. Der Vorstand verabschiedete das entsprechende Organigramm. Neu gibt es fünf Fachbereiche, welche durch je eine verantwortliche Person geleitet werden (siehe Seite 56).

Dieses Jahr feierten drei Mitarbeitende ein Dienstjubiläum. Rudolf Dällenbach, Technischer Hauswart, stiess 1976 zur Genossenschaft: also vor 35 Jahren! Peter Attinger trat die Stelle bei der BEP vor 20 Jahren als Maler an. Bereits 15 Jahre ist Mario Rigamonti, Leiter Technische Bewirtschaftung, bei der BEP tätig. Den Jubilaren sei an dieser Stelle für die langjährige Zusammenarbeit herzlich gedankt.

Seit 2006 bietet die BEP Berufsausbildungsplätze an und leistet so einen wichtigen Beitrag, jungen Menschen eine Ausbildung zu ermöglichen. Bereits drei Lernende haben ihren Abschluss als „Fachmann Betriebsunterhalt“ bei der BEP erfolgreich bestanden. 2007 startete der erste Maler mit seiner Lehre. Aufgrund der positiv gemachten Erfahrungen haben wir uns entschlossen einen dritten Ausbildungsplatz zu schaffen. Im Fachbereich „Administrative Bewirtschaftung“ begann nach den Sommerferien die erste Lernende mit ihrer Ausbildung als Büroassistentin.

Die Weiterbildung ist ein wichtiger Bestandteil im Berufsleben. So besuchten die Mitarbeitenden fachspezifische Kurse und Berufsausstellungen. Während einem Nachmittag nahm das Personal am zweiten Workshop „Kommunikation“ teil.

Administrative Bewirtschaftung

Hier arbeiten Esther Lendenmann als Leiterin und Sandra Weber. Neu hat auch Suzanne Hertig in diesen Fachbereich gewechselt. Nach den Sommer-



ferien begann Valbona Veseli hier ihr zweites Lehrjahr als Büroassistentin.

Per 1. Februar erfolgte der Bezug der zweiten und einen Monat später derjenige der dritten Etappe der Kolonie Letten 3. Von den ehemaligen 36 MieterInnen sind nach der Erneuerung 5 wieder zurückgekehrt. Der Bezug der 10 Wohnungen der Kolonie Letten 2 erfolgte per 1. Oktober sowie 1. November. In diesem Haus befinden sich auch zwei Gästewohnungen. Nach der Erarbeitung des Vermietungskonzepts und der Möblierung können diese durch die Genossenschaftsmitglieder ab nächstem Jahr tageweise gemietet werden. Das ehemalige Ladenlokal ist von der Sozialkommission übernommen worden. Hier entsteht das BEP-Atelier.

Im Vorfeld der Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2, welche im unbewohnten Zustand erfolgen wird, haben 62 Mietparteien innerhalb eines Jahres eine neue Wohnung gefunden. Von den ursprünglich 83 Mietparteien sind deren 53 in eine Wohnung innerhalb der BEP umgezogen. Für den Zeitraum bis zum Baubeginn sind alle Wohnungen durch

das Jugendwohnnetz gemietet worden. Während der Umbauphase der Kolonie Industrie 3, welche im bewohnten Zustand erfolgte, nutzten rund 30 MieterInnen die Chance und belegten während den intensivsten Tagen eine Ausweichwohnung in der Kolonie Industrie 2.

Aufgrund dieser Tätigkeiten sind das erste Mal über 200 Wohnungen innert Jahresfrist bezogen worden. Davon haben 66 MieterInnen innerhalb der BEP die Wohnung gewechselt, 82 Wohnungen sind befristet an Institutionen vermietet worden und 56 neue Genossenschaftsmitglieder haben in der BEP eine Wohnung gemietet.

In Urdorf verlief die Küchen- und Baderneuerung problemlos. Die im Vorfeld gekündigten beiden Wohnungen wurden den BewohnerInnen als Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt.

Nebst den bereits genannten Projekten wurden noch andere Aufgaben gelöst. So sind die alten Mietverträge durch die aktuellen, welche elf Kündigungs-termine vorsehen, ersetzt worden. Weiter sind jetzt

die Verträge bei allen Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften auf beide PartnerInnen ausgestellt. Nachdem im 2008 das erste Mal eine Datenerhebung erfolgte, ist diese nun nach drei Jahren wiederholt worden.

Der Aufnahmestopp, welcher bereits seit Anfang 2010 besteht, gilt wegen der kommenden Umsiedlung der BewohnerInnen der Kolonie Seebahn weiterhin. Die bestehenden Wohnungsbewerbungen haben neu eine Gültigkeit von einem Jahr (für Externe) sowie von fünf Jahren bei einem internen Wechsel.

Technische Bewirtschaftung

In diesem Fachbereich wurden neu das Hauswart- und das Malerteam unter der Leitung von Mario Rigamonti zusammengeschlossen. Verschiedene Wechsel sind bei den Hauswarten zu verzeichnen: So haben sich Rudolf Dällenbach und Eugen Kuster frühzeitig pensionieren lassen. Neu zum Team sind Thomas Sulzer gestossen, welcher sich für die Industrie-Kolonien sowie Urdorf verantwortlich zeichnet und Daniele Sgroi, der einen Teil der Letten-



Kolonien übernommen hat. Ebenfalls ist ein Wechsel bei den Lernenden zu verzeichnen: Auf Igor Jankovic folgt Ronny Pritschens, welcher sich zum Fachmann Betriebsunterhalt ausbilden lässt.

Neu haben die BewohnerInnen die Möglichkeit, ihre Reparaturmeldung via BEP-Website zu melden. Auf diesem Kanal erhalten wir pro Monat rund 40 Meldungen.

Auch das Hauswartteam war durch die über 200 Wohnungswechsel sehr gefordert: Schlussendlich sind sie es, welche die Wohnungen abnehmen und übergeben und die notwendigen Kleinreparaturen ausführen.

Nach einer 6-jährigen Pause haben wir wieder mit den technischen Wohnungskontrollen begonnen. Nebst Effretikon sind die Kolonien Letten 4, Letten 9 und das Hochhaus der Kolonie Letten 8 kontrolliert worden. Die dabei erfassten Mängel wurden nebst den regulären Reparaturen behoben.



Unsere Malerequipe hat nach der Instandsetzung der Kolonie Industrie 3 begonnen, etappenweise die Wohn- und Schlafzimmer neu zu tapezieren resp. zu streichen. Weiter wurden die Tiefgarage der Kolonie Industrie 4, die Haustüren der Letten-Kolonien, verschiedene Waschküchen und die Bezeichnungen der Aussenparkplätze neu gestrichen.

Verschiedene grössere Unterhaltsarbeiten wurden ausgeführt. So mussten die Wasserzuleitungen der Kolonie Stüssi ersetzt werden. In der Kolonie Letten 8 war eine Heizleitung im Aussenbereich defekt und wurde erneuert. In den verschiedenen Heiz-Unterstationen der Kolonien Wasserwerk 1 und 2 sind die Umwälzpumpen ersetzt worden. Die periodischen Reinigungen der Grund- und Sickerleitungen der Kolonien Letten 4, Industrie 1, Industrie 4 und Wallisellen sind dieses Jahr durchgeführt worden. Der Spielplatz der Kolonie Letten 8 ist den Vorschriften entsprechend erneuert worden.

Für den Unterhalt der Aussenanlagen ist neu Thomas Sulzer verantwortlich, als gelernter Gärtner hat er das nötige Wissen. Der einzige Wechsel bei den

nebenamtlichen Gartenwarten war in der Kolonie Bändli zu verzeichnen, hier löste Aciacio Dias Emin Palushi ab.

Finanzen

Im April hat Carmen Salis die neu geschaffene Stelle als Sachbearbeiterin Finanzbuchhaltung angetreten. Sie ist zuständig für die Kreditoren- und Lohnbuchhaltung. Im Anschluss an die Einführung der Finanzsoftware MOR sind notwendige Programmoptimierungen angebracht worden.

Die aktuellen Mietzinse sind seit 1. April 2010 in Kraft. Aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes anfangs Dezember ist die Mietzinssenkung per 1. Mai 2012 vorbereitet worden. Der Bestand der Depositionskasse ist gegenüber dem Vorjahr um 6% gestiegen und beträgt nun CHF 39.4 Mio. Der Zinssatz beträgt per Ende Jahr 2.25%, ab 1. Mai 2012 2.00%.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Heizgradtage um 19% gesunken, in der Folge reduzierte sich der Energieverbrauch um 13%. Der Anteil an fossiler

Energie (Öl und Gas) ist leicht gesunken und beträgt noch 53%. Aufgrund der höheren Energiepreise verminderten sich die Energiekosten nur um 2%. Die Rückzahlungen bewegen sich somit auf dem Niveau des Vorjahrs.

Bau

Die beiden Mitarbeitenden in diesem Fachbereich begleiteten in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Baukommissionen eine grosse Anzahl von Projekten in den verschiedensten Phasen. Im Herbst sind die ersten 5 von 15 Aufzügen der Kolonie Bändli ersetzt worden. In derselben Kolonie wird das EWZ die Heizzentrale im kommenden Jahr übernehmen und umbauen: Hier mussten die Schnittstellen sowie die Umsetzung definiert werden. In der Kolonie Letten 7 ist auf Wunsch von BewohnerInnen ein Treppenlift eingebaut worden.

Die Termine, die Qualität sowie die Kosten der sich in Ausführung befindlichen Kolonien Letten 2, Industrie 3 sowie Urdorf mussten laufend überwacht werden. Mit den Vertretern von EKZ und Fincasa

sind die Verkaufsverhandlungen für die beiden Grundstücke in Dietikon geführt und mit der NEST der Zusammenarbeitsvertrag erstellt worden.

Beim Prozess für den Ersatz der Kolonie Seebahn galt es bei der Machbarkeitsstudie die Interessen der BEP zu vertreten. Der Baurechtsvertrag für die Kolonie Waid wurde in mehreren Schritten mit der Stadt Zürich ausgearbeitet. Mit dem Investor des Nachbargrundstücks sind Verhandlungen bezüglich Koordination der Planung und Ausführung geführt worden.

Über zwei Dutzend Angebote für Grundstücke oder Liegenschaften, welche uns durch den SVW Zürich zugestellt wurden, galt es zu prüfen und Stellung zu nehmen.

Soziales und Projekte

Verschiedene BewohnerInnen nahmen die Gelegenheit wahr und liessen sich durch Silvia Egli beraten, sei es im Zusammenhang mit einer Umsiedlung oder mit bevorstehenden Sanierungen oder dann in



persönlichen Angelegenheiten. Bei nachbarschaftlichen Konflikten, insbesondere wenn es sich um Lärm oder Ordnung handelte, konnte Unterstützung geleistet werden. Bei zwei Bewohnern, welche ihre Wohnungen nicht mehr in Ordnung halten konnten, wurden Standortgespräche geführt und Lösungen gesucht.

Bei verschiedenen Projekten konnten die nötigen Inputs gegeben werden, so zum Beispiel bei den temporären Gärten in der Kolonie Industrie 1, welche aus einer Idee der BewohnerInnen entstanden sind. Beim Mitwirkungsprozess für die Hofgestaltung der Kolonie Industrie 3 vertritt die Leiterin Soziales und Projekte die Geschäftsstelle und koordiniert die verschiedenen Beteiligten. Seit 2009 läuft das Projekt der Kontaktperson in der Kolonie Bändli. Die Auswertung hat gezeigt, dass sich die NeuzuzügerInnen über die zusätzliche Ansprechperson erfreut zeigen.

Das BEP-Atelier bildete sicher den Schwerpunkt der diesjährigen Tätigkeiten des Fachbereichs. Es galt die Grundsätze für die Betriebsgruppe zu definieren, die

Koordinatorin zu rekrutieren und die Aufgabenliste zu erstellen. Weiter mussten InteressentInnen gesucht werden, welche im BEP-Atelier einen Kurs oder eine Veranstaltung anbieten möchten. Mit den Aktivitäten wird im Februar 2012 gestartet. Für die beiden Veranstaltungen „Reisegeschichten“ sind die Räumlichkeiten bereits im November genutzt worden.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Mitgliederbewegung 2011

Stand 1. Januar 2011		1817
Eintritte	66	
Austritte	<u>-29</u>	<u>37</u>
Stand 31. Dezember 2011		1854



Menschen

37

Zahlen

Gremien

Todesfälle

Im Jahr 2011 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

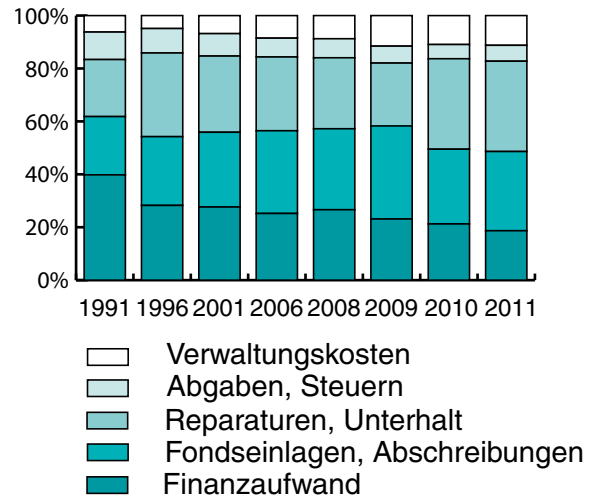
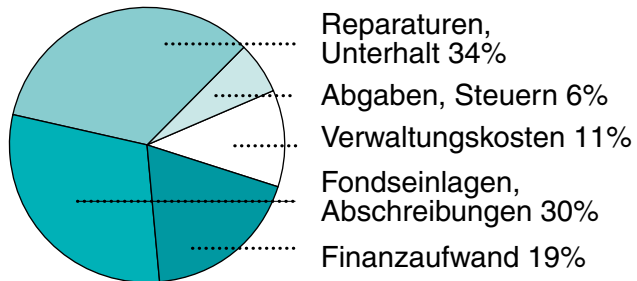
30.01.2011	Trachsel Lorenz	1928	Stüssistrasse 31	8006 Zürich	Stüssi
17.02.2011	Mader-Jauch Franz	1934	Bändlistrasse 61	8064 Zürich	Bändli
02.03.2011	Colucci Christel	1942	Bändlistrasse 37	8064 Zürich	Bändli
02.04.2011	Müllli Jakob	1937	Vogelbuckstrasse 40	8307 Effretikon	Effretikon
02.04.2011	Dörig Hans	1926	Lettenfussweg 4	8037 Zürich	Wasserwerk 1
26.06.2011	Müller Robert	1927	Wasserwerkstr. 130	8037 Zürich	Wasserwerk 2
09.08.2011	Roggwiler Theo	1940	Kanzleistrasse 162	8004 Zürich	Seebahn
25.08.2011	Reinhardt Frieda	1931	Hofwiesenstr. 307	8050 Zürich	Oerlikon
26.08.2011	Pantos Efstrate	1925	Imfeldstrasse 65	8037 Zürich	Wasserwerk 2
07.10.2011	Colombo Carola	1927	Imfeldstrasse 63	8037 Zürich	Wasserwerk 2
23.10.2011	Lüchinger Ernst	1925	Rousseaustrasse 77	8037 Zürich	Letten 5
25.10.2011	Lenzi Hans	1928	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
25.10.2011	Gloor Kurt	1956	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
24.10.2011	Malzach Walter	1922	Imfeldstrasse 103	8037 Zürich	Letten 8
24.11.2011	De Biasio Placido	1926	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
16.12.2011	Flori Bruno	1925	Lettenfussweg 2	8037 Zürich	Wasserwerk 1

Geburten

Im Jahr 2011 wurden der Geschäftsstelle 15 Geburten gemeldet.

Mieterfranken 2011

39



Bilanzen per 31. Dezember 2011 und 2010

Aktiven

	CHF	2011 CHF	CHF	2010 CHF
Flüssige Mittel		56'750'414.66		57'347'551.42
Guthaben		363'183.75		428'592.25
Heizöl- und übrige Vorräte		327'345.40		426'882.60
Transitorische Aktiven		33'778.25		517'053.50
Umlaufvermögen		57'474'722.06		58'720'079.77
Bebautes Land		18'286'510.45		2'686'510.45
Gebäude		187'240'536.90		180'569'582.30
- auf Eigengrund	121'716'649.00		117'604'380.40	
- auf Land im Baurecht	51'641'887.90		53'979'726.90	
- Laufende Umbauten und Renovationen	13'882'000.00		8'985'475.00	
Baulandreserven		905'585.85		905'585.85
Mobilien		37'003.00		51'402.00
Finanzanlagen		865'400.00		855'400.00
EWZ-contracting Heizanlagen		1'091'624.00		
Anlagevermögen		208'426'660.20		185'068'480.60
Aktiven		265'901'382.26		243'788'560.37

Passiven

	CHF	2011 CHF	CHF	2010 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1'034'557.15		920'657.80
Rückstellungen		334'125.00		325'700.00
Transitorische Passiven		1'057'110.25		1'029'233.25
Depositenkasse		39'377'950.43		37'229'850.86
Hypotheken und Baukredite		138'608'100.00		122'373'100.00
Fremdkapital		180'411'842.83		161'878'541.91
Erneuerungsfonds		29'497'500.00		26'281'700.00
Amortisationskonto		49'974'432.40		49'489'417.40
Sozialfonds		450'752.30		436'742.85
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5'331'285.00		5'470'200.00
Reservefonds		230'000.00		230'000.00
Gewinnsaldo		5'569.73		1'958.21
- Vortrag aus Vorjahr	1'958.21		-318.81	
- Jahresergebnis	3'611.52		2'277.02	
Eigenkapital		5'566'854.73		5'702'158.21
Passiven		265'901'382.26		243'788'560.37

Erfolgsrechnungen 2011 und 2010

	2011 CHF	2010 CHF
Mietertrag Wohnungen	14'764'012.00	14'461'334.00
Übriger Mietertrag	968'314.60	589'065.85
Finanzertrag	781'617.68	1'941'350.23
Sonstiger Ertrag	228'730.05	2'740.25
Total Ertrag	16'742'674.33	16'994'490.33
Finanzaufwand	-3'127'008.98	-3'611'586.66
Unterhalt und Reparaturen	-5'713'595.30	-5'807'326.61
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	-851'842.69	-759'435.43
Versicherungsprämien	-143'663.80	-144'321.10
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'868'233.59	-1'684'088.51
100 Jahre BEP	0.00	-160'951.20
Rentenzahlungen	-13'006.20	-13'006.20
Steuern	-9'714.80	-10'493.50
Abschreibungen	-60'307.45	-93'174.10
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“	-1'671'700.00	-1'393'000.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“	-64'190.00	-69'730.00
Einlage in Erneuerungsfonds	-3'215'800.00	-3'245'100.00
Total Aufwand	-16'739'062.81	-16'992'213.31
Jahresergebnis	3'611.52	2'277.02
Reglementarische Vorstandsentschädigung	97'850.00	97'850.00
Entschädigung Baukommission	11'850.00	8'800.00

Kommentar zur Jahresrechnung 2011

Erfolgsrechnung

Der höhere Mietertrag resultiert einerseits durch die Mietzinserhöhung per 1. April 2010 und andererseits die Neuvermietungen von Letten 2 und 3, welche im 2011 zum Tragen kommen.

Die Zunahme beim „Übrigen Mietertrag“ von TCHF 379 resultiert aus der vorübergehenden Vermietung des Landes in Dietikon.

Die Abweichung beim Finanzertrag gegenüber der Vorjahresperiode ist auf den Wertschriftenverkauf im 2010 zurückzuführen.

Die Verminderung beim Finanzaufwand von über 13% ist auf die Rückzahlung von über CHF 12 Mio. Hypothekendarlehen an die SBB im 2010 zurückzuführen.

Bilanz

Die Heizanlagen, welche vom EWZ im Contracting betrieben werden, wurden im 2011 aus dem Anlagevermögen, inkl. den dazugehörigen und bereits getätigten Amortisationen bis Ende 2011, umgebucht und sind nun separat ausgewiesen. Beim Anlagevermögen haben einerseits das bebaute Land um rund CHF 16 Mio. (Land Dietikon) und die Anlagen um rund CHF 5 Mio. zugenommen.

Auf der Passivseite weist die Depositenkasse ein Wachstum von rund 6% auf. Zudem hat die Position „Hypotheken und Baukredite“ durch den Landkauf in Dietikon um CHF 16 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode zugenommen.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 5'569.73 CHF 5'000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und die restlichen CHF 569.73 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, S. 40-42) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2011 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, 13. März 2012

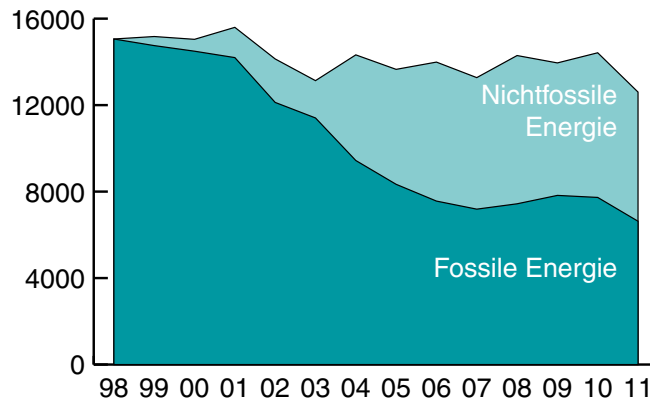
Andreas Blattmann, Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisorin

Heizzentralen-Rechnung 2011

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1'828'816.00	
Verrechnungen	10'636.20	1'839'452.20
Ausgaben		
Heizkosten EWZ:		
- Letten 1–3, 4, 5+6, 8	564'242.25	
- Wasserwerk 2	162'797.65	
- Industrie	278'661.20	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	25'182.25	
Schnitzelheizung Wallisellen	15'575.20	
Ölverbrauch	390'856.80	
Pumpenstrom	25'449.85	
Bedienung, Kaminfeger	18'682.45	
Service, Tank- und		
Boilerreinigung, NeoVac	68'703.95	
Rückstellungen NeoVac		
Anteil Batterien/Messgeräte	17'871.90	
Verwaltungskosten 2%		
exkl. NeoVac	30'232.30	1'598'255.80
Minderausgaben		241'196.40

Energieverbrauch in Megawattstunden



Details zur Jahresrechnung 2011

Kumulierte Abschreibungen 1'000 CHF 1'000 CHF

Amortisationskonto

Stand am 1. Januar 2011		34'814
Zuweisung 2011		1'143
Umlage Abschreibungen		
EWZ-Contracting	621	
Stand am 31. Dezember 2011	35'336	
	35'957	35'957

Heimfallfonds

Stand am 1. Januar 2011		14'676
Zuweisung 2011		535
Ausbuchung Heizung Bändli	573	
Stand am 31. Dezember 2011	14'638	
	15'211	15'211

Kumulierte Abschreibungen (laut Bilanz)	49'974	
--	---------------	--

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

Stand am 1. Januar 2011		436
Mieterbeiträge und Vergabungen		52
Aufwendungen	38	
Stand am 31. Dezember 2011	450	
	488	488

Depositenkasse 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2011		37'230
Einlagen		5'800
Rückzüge	3'652	
Stand am 31. Dezember 2011	39'378	
	43'030	43'030

Erneuerungsfonds 1'000 CHF 1'000 CHF

Stand am 1. Januar 2011		26'282
Zuweisung		3'216
Entnahme	0	
Stand am 31. Dezember 2011	29'498	
	29'498	29'498

Budget 2012

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	14'805'527	
Übriger Mietertrag	1'072'806	
Finanzertrag	529'100	
Sonstiger Ertrag	0	16'407'433
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-386'900
Total Ertrag		16'020'533
Aufwand		
Finanzaufwand	3'314'500	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	5'278'224	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	870'704	
Versicherungsprämien	143'500	
Büro- und Verwaltungsaufwand	2'066'756	
Rentenzahlungen	13'006	
Steuern	13'000	
Abschreibungen	85'000	11'784'690
Einlage in den Amortisationsfonds		966'500
Einlage in den Erneuerungsfonds		3'267'200
Total Aufwand		16'018'390
Jahresergebnis		2'143
		16'020'533

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2011

Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	—Anzahl Wohnungen nach Zimmern—												Whg. Total	Vers. Werte** CHF 1'000
				1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6			
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8			6		5	11		13		11	4	50	20'029	
Stüssi	1916-17	4'320	7					20		8					28	8'575	
Industrie 2	1919-20	5'787	10	2		2		66		13					83	17'739	
Letten 1	1921-23	3'391	6			4		23	10	6					43	9'269	
Letten 2	1921-23/2011	977	2	2		2		3		5					12	3'148	
Letten 3	1921-23/2010	8'163	6			7		23	3	3					36	8'359	
Letten 4	1924-25	8'237	13			24		38		38					100	22'036	
Industrie 4	1965-67	15'816	1			25		45		12	8				90	22'926	
Industrie 3	1925-26	8'016	11			15		66		14					95	20'518	
Letten 5	1927-28	6'917	11			12		40		9					61	14'662	
Seebahn	1929-30	9'410	16	3		24		61		22		3			113	26'263	
Letten 6	1933	5'022	7			18		27		3					48	10'685	
Wasserwerk 1	1944-45	6'341	12			17		54							71	16'178	
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12			6		60		6					72	17'038	
Letten 7	1947-48	4'600	7					36		4					40	9'690	
Letten 8	1958-60	11'438	4			31		20			20				71	18'759	
Oerlikon*	1968-69	8'796	2			12		20		4					36	9'464	
Urdorf*	1968-69	3'550	5			5		13		8					26	7'122	
Oberglatt*	1973	2'765	2		1		3		6		6				16	4'851	
Wallisellen*	1973-74	3'511	2		1				3		9				13	4'393	
Bändli*	1973-74	24'358	15					87		65					152	34'403	
Letten 9	1973-74	2'179	3	9		9									18	2'765	
Effretikon*	1966	8'662	1					18		12					30	8'700	
Chalet	1886	36	1						1						1	472	
Genossenschaftshaus	1947-48	1'351	2													3'531	
Total Anlagewert inkl. Land		176'045	166	16	2	219	3	725	34	232	56	3	11	4	1'305	321'575	

* Kolonien befinden sich
auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und
Versammlungslokale
Kellerlokale
Kindergärten

11
62
2

Autogaragen und Einstellplätze
Abstellplätze im Freien
Moped- und Veloeinstellplätze
Kühlfächer

139
84
144
214

** per 01.01.2012

Schuldenverzeichnis

Veränderung im Berichtsjahr CHF

Anfangsbestand am 1. Januar 2011	122'373'100
Zugang Fonds de Roulement	2'185'000
Zugang ZKB	15'000'000
Rückzahlungen an SBB	-950'000
Schlussbestand am 31. Dezember 2011	138'608'100

Schulden per 31.12.2011

SBB	62'423'100
ZKB	71'000'000
EGW	3'000'000
Fonds de Roulement	2'185'000
Total	138'608'100

Mieterschaft nach Arbeitgeber

Wohnungen In Prozent*

SBB	306	23%
Öffentliche Hand (andere Bund, Kanton, Stadt Zürich)	392	30%
Institutionen	193	15%
Private	412	32%
Leerwohnungen		0%
Gästewohnungen BEP	2	0%
Total	1'305	100%

* Prozentangaben sind gerundet

Genossenschaftsgremien – Stand 1. April 2012

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rietgass 13b, 8197 Rafz	079 316 41 71 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch
2010	BISCHOF Josef Betriebskonzeptplaner SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 343 78 63 joemar.bischof@gmx.ch
2008	BRÄNDLE Peter Fachspezialist SBB	Mitglied Finanzkommission Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2002	ESCHER Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 412 27 09 ralf.escher@bluewin.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Lettenstrasse 22, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Sozialkommission Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Soziologe	Mitglied Baukommission Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1994	MONTANARI Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 412 32 15 remontanari@bluewin.ch
2009	STEINER Alois dipl. NPO-Manager VMI	Fachvorstand Finanzen Haltenrebenstrasse 164, 8408 Winterthur	052 222 71 43 asteiner@bluewin.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2009	BAUMANN Ruth Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch
2010	VONTOBEL Claudia Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 103, 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com
2007	WELLINGER Toni Kleinkindererzieher	Sozialkommission Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 317 19 05 twellinger@gmail.com

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
van Aartsen Britta		Josefstrasse 172	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstr. 87/173	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Vontobel Claudia	Protokoll	Imfeldstrasse 103	044 361 99 33
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 76	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		Imfeldstr. 40	044 362 97 14
Schrag Hansruedi		Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 74	044 364 09 90

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen / Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Kassu Daniela		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 343 52 01
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	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		Sihlfeldstrasse 126	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
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
-----------------	--	-----------------------	---------------

Geschäftsstelle

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

Soziales und Projekte

EGLI Silvia	Leiterin Soziales & Projekte	80%	044 368 66 19	silvia.egli@beb-zuerich.ch
-------------	------------------------------	-----	---------------	----------------------------

Bau

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

Finanzen

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

Administrative Bewirtschaftung

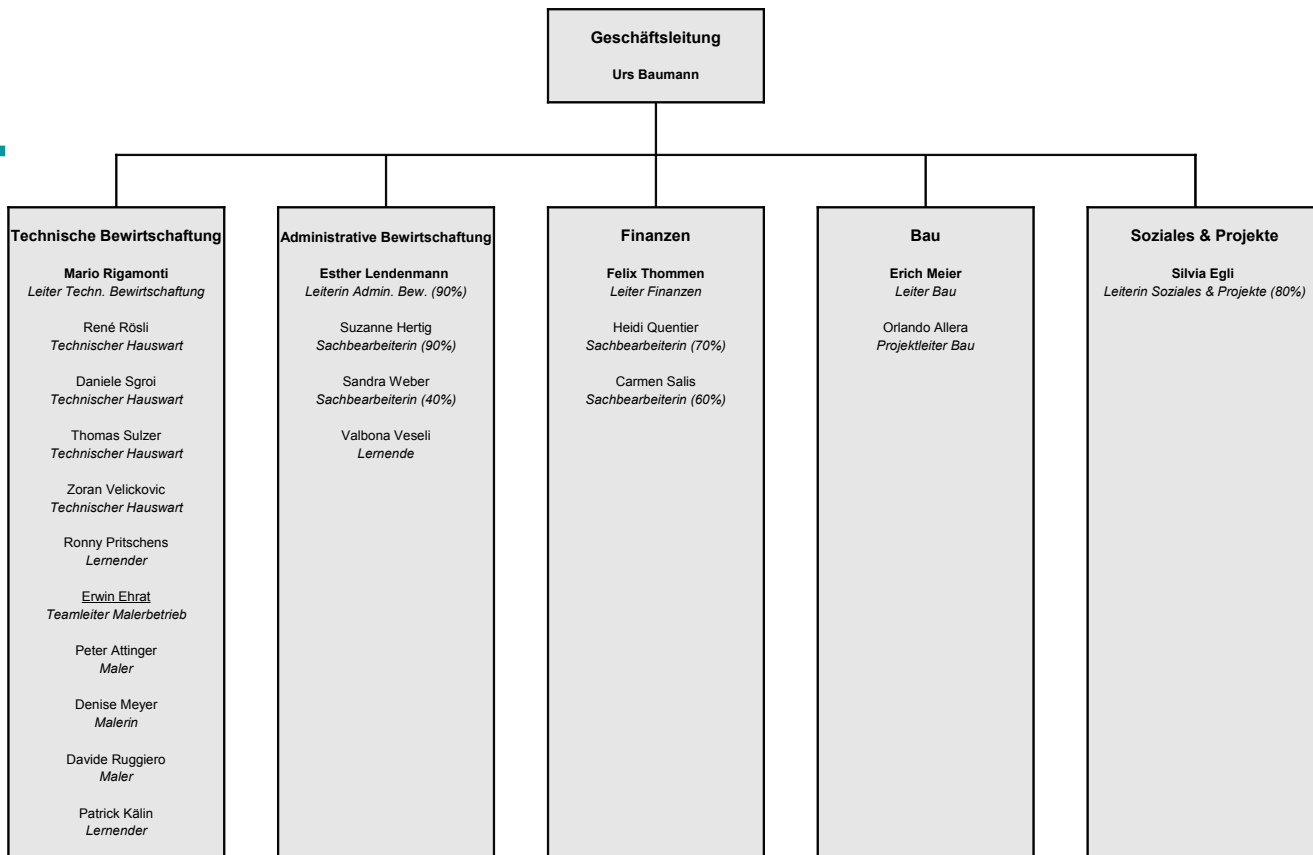
LENDENMANN Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
HERTIG Suzanne	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachb. Administrative Bewirtschaftung	40%	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
VESELI Valbona	Lernende		044 368 66 28	valbona.veseli@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

RIGAMONTI Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
RÖSLI René	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
SGROI Daniele	Technischer Hauswart	079 609 48 93	sgroi.daniele@bep-zuerich.ch
SULZER Thomas	Technischer Hauswart	079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
VELICKOVIC Zoran	Technischer Hauswart	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
PRITSCHENS Ronny	Lernender	079 609 48 82	

Malerbetrieb

EHRAT Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler	079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin	079 609 48 81	
RUGGIERO Dave	Maler	079 609 48 80	
KAELIN Patrick	Lernender	079 609 48 84	



Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Projekte

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

Notfall-Dienst

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