Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2014

BEP 2014

Illustrationen

- Franco Bottini, Zürich, ©2014, Seiten 2–7, 10–11, 13, 28–31, 38–39
- Jan Müller, ©2014, Seiten 8–9, 12, 14
- Ralf Escher, Seiten 24, 26
- Theo Stalder, Seite 27
- Suzanne Hertig, Seiten 32–34
- Valbona Veseli, Seite 35

Titelbild

- Abstimmung an der Generalversammlung vom 20. Juni 2014. Foto Jan Müller, ©2014

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Sprechstunden:
Dienstag 14–17 Uhr, Freitag 9–11 Uhr
und nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 60
Telefon	044 368 66 19
E-Mail	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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

Einladung zur 105. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden

2 Protokolle Generalversammlungen (GV)
2.1 104. ordentliche GV, 20. Juni 2014
2.2 1. ausserordentliche GV, 6. Mai 2014
2.3 2. ausserordentliche GV, 11. Dezember 2014

3 Geschäftsbericht 2014

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 Kreditantrag Ersatzneubau Kolonie Seebahn

7 Varia

Organisation

Freitag, 12. Juni 2015

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 Nachtessen mit anschliessendem gemütlichen Zusammensein bis um 24.00 Uhr eingeladen.

Bitte beachten Sie:

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

2

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales 4
Vision Soziales & Kultur 2025 13
Fachgebiet Finanzen 16
Fachgebiet Bau 17
Fachgebiet Soziales 28
Koloniekommissionen 30
Geschäftsstelle 32
Jahresrechnung 41
Liegenschaftenverzeichnis 53
Mitgliederzahlen 56
Genossenschaftsgremien 58

Fachgebiet Präsidiales

Vorwort der Präsidentin

„Genossenschaft, der neue Traum des Mittelstandes. Schick und teuer statt bünzlig und billig.“ Dieser Titel ist dem Magazin antidotincl entnommen. Eine stereotype Meinung, die in einigen Köpfen herumgeistert und teilweise von den Medien übernommen wird. Weiter heisst es, dass die Baugenossenschaften mit ihrer Erneuerungsstrategie dem Trend folgen, der die wenig Verdienenden bei der Wohnungssuche leer ausgehen lässt. Lediglich Gutverdienende könnten sich die neuen und erneuerten Genossenschaftswohnungen noch leisten, heisst es weiter. Aus verschiedenen politischen Ecken sind Vorstösse im Parlament hängig, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern Vorschriften bezüglich ihrer Vermietungsrichtlinien machen wollen. Solchen Vorurteilen und Tendenzen begegnet die BEP mit einer zukunftsgerichteten Strategie. Wir sind uns bewusst, dass wir gegenüber unserer Mitgliedschaft und gegenüber dem Gemeinwesen Verantwortung tragen. Die BEP baut für alle, sie hat keine „bestimmte“ Klientel im Auge. Wir wollen eine gut durchmischte Mieterschaft, die sich in unseren Kolonien wohlfühlt. Die BEP nimmt ihre soziale Verantwortung wahr, indem sie bei der Vermietung der Wohnungen auch Menschen in die BEP aufnimmt, die auf dem Wohnungsmarkt wenig Chancen haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Der angespannte Wohnungsmarkt in der Stadt und Agglomeration Zürich ist für die Wohnbevölkerung und die gemeinnützigen Wohnbauträger zu einer grossen Herausforderung geworden. Als Baugenossenschaft wollen wir preisgünstige Wohnungen erneuern oder neu erstellen. Bei den Neubau- oder Erneuerungsprojekten achten wir darauf, einen ausgewogen Mix an Wohnungsgrössen zu erreichen. Wir planen die Wohnungsflächen so, dass die Mietpreise tragbar und preisgünstig bleiben. Wir versuchen, aktiv Land oder Liegenschaften zu erwerben. Auf dem Liegenschaftenmarkt werden jedoch Preise geboten, die häufig ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten von gemeinnützigen Wohnbauträgern liegen. Den Baugenossenschaften wäre bei ihren Bemühungen sehr geholfen, wenn die Gemeinden ihre Landreserven den Genossenschaften zum Kauf oder im

Seiten 5–14: Bilder der ordentlichen und der beiden ausserordentlichen Generalversammlungen im Jahr 2014

Baurecht anbieten würden – so wie es am Beispiel Waid geschehen ist.

Die BEP muss ihre in die Jahre gekommenen Liegenschaften erneuern und zum Teil durch Neubauten ersetzen. Dadurch werden die günstigen Mieten naturgemäss steigen. Jedes Gebäude hat einen Lebenszyklus. Er beginnt beim Erstellen des Gebäudes. Darauf folgen werterhaltende Massnahmen und Gesamterneuerungen. Ist der Erneuerungsbedarf so hoch, dass sich eine umfassende Erneuerung nicht rechnet, ist ein Ersatzneubau die nachhaltigste Lösung.

Mit dem Ersatzneubau Seebahn zum Beispiel baut die BEP eine Blockrand-Siedlung neu, die aus den 30er Jahren stammte und die nur zu unverhältnismässig hohen Kosten hätte saniert werden können. Die Kolonie, die voraussichtlich 2020 bezugsbereit ist, wird nach der Fertigstellung circa 145 Wohnungen umfassen. Es handelt sich um 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Der BEP-Vorstand hatte Anfang 2014 die Gelegenheit, die zwölf eingegangenen Projekte und das Resultat des Wettbewerbes zu begutachten. Das Projekt Pinarello von Harder Spreyermann ist als Sieger aus dem Rennen hervorgegangen.

Am 24. Mai feierte die BEP den Abschluss der Erneuerung der Kolonie Letten 1–3. Bei schönem Wetter konnten die Teilnehmenden im Vorgarten des neuen Kolonielokals die Erneuerung der Häuser im Lettenquartier feiern. Viel Lob über die gelungene Gesamterneuerung wurde von Bewohnerinnen und Bewohnern ausgesprochen. Den Verantwortlichen der Geschäftsstelle und der Baukommission ist zu verdanken, dass dieses Projekt fristgerecht und qualitativ hochstehend umgesetzt werden konnte.

Mit dem Instrument der Langzeitplanung hat die BEP die Kosten unter Kontrolle. Dabei wird bei jedem Projekt geprüft, ob eine Erneuerung oder ein Ersatzneubau möglich oder sinnvoll ist. Rund 934 BEP-Wohnungen, davon etwa 700 kleine 3-Zimmer-Wohnungen, wurden in den Jahren zwischen 1913 und 1948 gebaut. Diese Wohnungen wurden während Jahrzehnten regelmässig gepflegt und erneuert. Bei vielen Gebäuden stehen jetzt tiefere Eingriffe an. Eine durchschnittliche ältere 3-Zimmerwohnung der

BEP misst 65 m². Diese kleinen Wohnungen sind für Mehrpersonenhaushalte nicht attraktiv und werden vermehrt durch Einzelpersonen belegt. Deshalb wird auch die Grundrissgestaltung im Rahmen der Bauvorhaben überprüft.

Die Grösse, der Mietpreis und die Lage einer Mietwohnung sind wichtige Qualitätsfaktoren bei der Wohnungssuche. Das Wohnen in einer Genossenschaft bietet einige Pluspunkte mehr, halt eben „mehr als Wohnen". Gemeinschaftliche Aktivitäten und gutnachbarschaftliche Kontakte werden in einer Genossenschaft gepflegt und gefördert. Das bedeutet, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner an den Aktivitäten gerne beteiligen, ihre demokratischen Rechte wahrnehmen, sich für die Nachbarschaft interessieren, einander gegenseitig helfen und so die Belange einer Genossenschaft weiterbringen. Die BEP versucht herauszufinden, mit welchen Gefässen und Ressourcen das Gemeinschaftliche gefördert werden kann und vor allem in welcher Form die Bewohnerinnen und Bewohner zur vermehrten Mitarbeit motiviert werden können. Mit dem Projekt Soziales und Kultur, welches 2014 aufgegleist wurde und 2015 in die Umsetzungsphase kommt, versuchen wir das Ziel zu erreichen, dass sich mehr Leute dem Gemeinschaftsgedanken anschliessen und sich aktiv an der Entwicklung der BEP beteiligen. Zur Unterstützung dieser Ziele hat eine Arbeitsgruppe die Vision Soziales und Kultur entwickelt (siehe Seite 13).

Die Abstimmungskampagne „Ja zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes" vom 28.09.2014 wurde von der BEP aktiv unterstützt. Im Vorfeld der Abstimmung hatte der Verband wohnbaugenossenschaften zürich (wbg) eine Kampagne lanciert. Diese hatte zum Ziel, die Angriffe auf die Genossenschaften in der öffentlichen Diskussion aufzugreifen und den Schlagworten mit eigenen Slogans zu begegnen. Zum Beispiel: „In Wohnbaugenossenschaften wohnen die Falschen." „Falsch? Richtig? Wir bauen für alle." Die äusserst klare Annahme des Gesetzes hat gezeigt, wie stark das Thema die Zürcher Bevölkerung beschäftigt. Nun sind die politischen Behörden gefordert, den Willen der Wohnbevölkerung umzusetzen.

Die Initiative „Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich“, die 2012 vom Verband wbg lanciert wurde, wird voraussichtlich 2015 zur Abstimmung kommen. Sie verfolgt drei Ziele:

- Der Kanton schafft einen Wohnraumfonds. Dieser vergibt zinsgünstige Darlehen oder Abschreibungsbeiträge an den gemeinnützigen Wohnungsbau, um die Kosten des Erwerbs von Bauland und Liegenschaften zu vergünstigen.
- Die Gemeinden sollen solche Fonds schaffen dürfen.
- Die Initiative schafft weiter eine gesetzliche Grundlage, damit der Kanton geeignete Liegenschaften nicht mehr an den Meistbietenden verkauft, sondern an gemeinnützige Bauträgerinnen vergibt und den Gemeinden ein Vorkaufsrecht gewährt.

Wir werden die Entwicklung verfolgen und die Abstimmungskampagne aktiv unterstützen.

Anlässlich des alljährlichen Präsidententreffens (wbg Zürich) wurde das Thema „Spektrum der Wohnungsgrössen“ diskutiert. Einig waren sich die Anwesenden darin, dass bei der Planung von Neubauten und Gesamterneuerungen das Wohnungsangebot breiter gefächert sein muss. Ein idealer Mix aus 2.5-, 3.5-, 4.5-Zimmer-Wohnungen und grösser ist anzustreben. Diese Strategie trägt zur Durchsetzung und Einhaltung der Belegungsvorschriften und zu einer ausgewogenen Durchmischung der Mieterschaft bei.

Kolonieversammlungen

Die Kolonieversammlungen vor der Generalversammlung, geleitet durch die Vorsitzenden der Koloniekommissionen, ermöglichen den Austausch der Genossenschaftsmitglieder mit den BEP-Gremien. Die Geschäftsstelle und der Vorstand informieren jeweils über die vergangenen und zukünftigen Aktivitäten und motivieren die Anwesenden, Fragen zu stellen und am Genossenschaftsleben teilzunehmen. Das Präsidium nimmt jeweils die Gelegenheit wahr, für die Teilnahme an der Generalversammlung zu werben. An den diesjährigen Versammlungen nutzten die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Gelegenheit und stellten Fragen zu den Umsiedlungsterminen der Kolonie Letten 4, den Aufgaben der Sozialkommission, den fehlenden

Küchendampfabzügen und zu vielem mehr. Der Geschäftsleiter und die Vorstandsmitglieder nahmen die Fragen auf, konnten einige sofort beantworten und nahmen Anliegen entgegen, um diese weiterzubearbeiten. Alles in allem wurden die Kolonieversammlungen mit Wohlwollen und in gegenseitigem Respekt, jedoch nicht ohne kritische Untertöne abgehalten.

Ausserordentliche Generalversammlung Waid

Am 6. Mai 2014 wurde eine ausserordentliche GV zum Kreditantrag Waid einberufen. Die Vorstellung des Projektes „Narziss und Goldmund“ und der Kreditantrag über rund 44 Mio. Franken waren Haupttraktanden der ausserordentlichen Generalversammlung. Nach ausführlicher Präsentation des Projektes durch Ralf Escher entspann sich eine rege Diskussion vor allem über die Kosten des Projektes. Einige kritische Wortmeldungen zum Bauvorhaben wurden vorgebracht, die beantwortet und ausdiskutiert werden konnten. Über die voraussichtlichen Mietpreise in der Kolonie Waid wurde länger debattiert. Die Kolonie Waid wird an einer Hanglage gebaut. Der Aufwand beim Bauen ist darum um einiges komplexer. Das wirkt sich auch auf die Mietpreise aus. Da die Mieten aber nach der Kostenmiete kalkuliert werden, führt dies langfristig in der Waid wieder zu preisgünstigen Mieten. Dem Kreditantrag stimmte die ausserordentliche Generalversammlung mit deutlichem Mehr zu. Die BEP ist mit diesem Entscheid in der Lage, ein tolles Projekt zu realisieren. Die Bauarbeiten in der Waid haben im Spätherbst bereits erfolgreich begonnen, wir freuen uns alle auf die Fertigstellung der Kolonie Waid.

Ausserordentliche Generalversammlung Manegg

Am 11. Dezember fand die 2. ausserordentliche Generalversammlung, diesmal zum Projekt Grundstückkauf in der Manegg, statt. In Leimbach liegt die letzte grosse Industriebrache Zürichs. Auf dem östlichen Teil zwischen Allmendstrasse und Autobahn, welcher ehemals den Produktionsstandort der Sihlpapier umfasste, entsteht mit Green City ein neues, der

2000-Watt-Gesellschaft verpflichtetes Stadtquartier mit gemischter Nutzung. Es werden dort von andern Genossenschaften rund 230 Wohnungen gebaut. Auf dem BEP-Grundstück mit einer Fläche von 7‘766 m² stehen das Betriebs- und Verwaltungsgebäude der GDZ AG und verschiedene Hallen. Das bestehende Verwaltungsgebäude bietet die Möglichkeit, umgenutzt und um drei Stockwerke aufgestockt zu werden. Während das Erdgeschoss weiterhin für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht, ist in den ersten zwei Obergeschossen studentisches Wohnen mit rund 60 Zimmern denkbar. In den drei darüberliegenden Etagen ist eine Nutzung mit rund 30 Wohnungen möglich. Auf der restlichen GDZ-Grundstücksfläche besteht ein Potential für einen Neubau mit weiteren rund 90 Wohneinheiten.

Die ausserordentliche Generalversammlung hat am 11. Dezember 2014 dem Grundstückskauf mit grossem Mehr zugestimmt. Die Realisierung des Neubaus sollte im Zeitraum bis 2020 möglich sein, sofern keine unvorhergesehen behördlichen oder sonstigen Hürden auftauchen.

104. Ordentliche Generalversammlung

Die Generalversammlung vom 20. Juni stand unter einem besonderen Stern. Der langjährige Präsident Kurt Altenburger trat vom Präsidentenamt zurück. Seit 2002 stand Kurt Altenburger als Präsident der BEP vor und leitete souverän und mit Weitsicht deren Geschicke. Während seiner Präsidialzeit durfte er einige Erfolge mit uns feiern. Das Fest zum hundertsten Geburtstag der BEP plante er mit Umsicht und in gewohnt professioneller Art. Zusammen mit der Geschäftsstelle organisierte er die Feierlichkeiten, die vom Jubiläumsbuch „Von der Waschküchenordnung zum Kickboardsalat“ gekrönt wurden. Ein weiterer Meilenstein in der Präsidialzeit war die Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 1, wobei erstmals in der BEP 5.5- und 6.5- Zimmer-Wohnungen realisiert wurden. Mit grossem Einsatz nahm Kurt Altenburger die Reorganisation des BEP-Vorstandes an die Hand. Die Fachbereiche Präsidiales, Finanzen, Bau und Soziales wurden geschaffen. Jedem Bereich steht eine Leitung vor, die für den Bereich verantwortlich ist und Impulse

setzt. Der Neubau Hofächer in Dietikon, für den Kurt Altenburger den Spatenstich ausführen durfte, war ein weiterer Höhepunkt in seiner Präsidialzeit. Kurt Altenburger verliess den Vorstand und hinterliess uns eine finanziell gesunde und aktive BEP. Er hatte seine Nachfolge frühzeitig geplant. An der Generalversammlung konnte daher das Präsidium neu mit Monika Voser besetzt werden. Sie ist seit 2000 aktiv im Vorstand tätig und amtierte seit 2002 als Vizepräsidentin.

Auch Franziska Piderman kandidierte nicht mehr für ein Vorstandsamt. Franziska Piderman, die seit 2000 im Vorstand engagiert mitarbeitete, baute den Fachbereich Soziales kontinuierlich zur heutigen Form aus. Sie knüpfte Kontakte zu sozialen Institutionen und förderte Projekte im Bereich der Gemeinschaftsförderung. Zusammen mit der Geschäftsstelle, insbesondere mit der verantwortlichen Stelleninhaberin im Sozialbereich, unterstützte sie aktiv den Aufbau des BEP-Ateliers und weiterer Projekte, die aus den verschiedenen Kolonien vorgebracht wurden. Franziska Piderman war für die Geschäftsstelle eine wichtige Verbindung zum Vorstandsgremium. Sie tritt altershalber als Vorstandsmitglied zurück.

Alois Steiner, seit 2008 im Vorstand, tritt ebenfalls altershalber zurück. Er unterstützte uns während seiner sechsjährigen Amtszeit massgeblich in finanziellen Belangen, die er als Geschäftsführer einer grossen Genossenschaft erwerben konnte. Alois Steiner entwickelte die Finanzinstrumente der BEP weiter und trieb die Ausarbeitung des Finanzplanes voran. Sein Fachwissen gab er uneigennützig dem Fachbereich und seinen Nachfolgern Peter Brändle, Fachvorstand, und Annette Dalcher, Finanzkommission, weiter. Im Vorstand wird uns Alois Steiner als Freund und Berater in guter Erinnerung bleiben.

Für die Übernahme des Fachbereichs Soziales konnten wir Claudia Vontobel gewinnen. Claudia Vontobel wohnt mit ihrer Familie seit sieben Jahren in der BEP. Seit 2010 engagiert sie sich in verschiedenen Gremien der BEP. Als Mitglied der Sozialkommission war sie am Aufbau des BEP-Ateliers beteiligt, für dessen Betrieb sie bis Mitte 2014 zuständig war. Als Fachvorstand wird sie neu die Sozialkommission der BEP leiten.

Als weiterer Kandidat stellte sich Urs Loppacher zur Mitarbeit im Vorstand zur Wahl. In der Sozialkommission (seit 2012) brachte er im Bereich Soziales und Kultur in der BEP sein Know-how ein. Sein grosses Anliegen ist die Mitsprache und Partizipation der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er möchte sie in ihren Anliegen ernst nehmen. Urs Loppacher steht für eine lebendige Genossenschaftsdemokratie und möchte das Bewusstsein dafür auf allen Ebenen stärken.

Das Präsidium und alle Wahlvorschläge sowie die bisherigen Vorstandsmitglieder, die sich zur Wiederwahl stellten, wurden von der Versammlung mit der Mehrheit der Stimmen bestätigt. Der Vorstand setzt sich neu wie folgt zusammen: Monika Voser, Präsidentin, Hans Galbier, Vizepräsident, Claudia Vontobel, Peter Brändle, Ralf Escher, Bruno Keller, Josef Bischof, Urs Loppacher, Peter Krähenbühl, Annette Dalcher sowie Remo Montanari, der durch die Stadt Zürich in den Vorstand delegiert wird.

Nebst den Wahlen konnten die ordentlichen Geschäfte der Generalversammlung nach der Traktandenliste behandelt werden. Die Generalversammlung erteilte dem Vorstand Entlastung und sprach ihm damit das Vertrauen aus. Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden mit grossem Mehr abgenommen.

Wohnen im Hofächer

Mit der Realisierung des Bauprojektes Hofächer wird die BEP ein neues Wohnmodell erhalten. Das Projekt Hofächer wendet sich an Bewohnerinnen und Bewohner in der 2. Lebenshälfte. Das Leben im Hofächer ist auf die Bedürfnisse in diesem Lebensabschnitt zugeschnitten. Die Wohnungen sind durchgängig hindernisfrei, die Grundrisse sind grosszügig gehalten und die Zimmer können nach individuellen Bedürfnissen genutzt werden. Zudem wird es in der Kolonie Hofächer eine Wohnassistenz geben, die bei diversen Anliegen Unterstützung bieten kann. Die Rohbauarbeiten der neuen Kolonie Hofächer wurden im Herbst abgeschlossen und der Innenausbau läuft auf Hochtouren. Anlässlich einer Informationsveranstaltung wurde das Projekt in Dietikon vorgestellt. Die Veranstaltung war gut besucht, das Interesse gross. Wir sind überzeugt, dass sich das neue Wohnmodell

Monika Voser,
neu gewählte Präsidentin

in Dietikon und innerhalb der BEP etablieren wird. Die BEP ist in Bewegung, es wird viel geplant, gebaut und realisiert. Das setzt voraus, dass die nötigen finanziellen Mittel und die personellen Ressourcen vorhanden und gesichert sind. Der Vorstand prüft darum regelmässig die Risiken und Handlungsfelder und entwickelt zusammen mit der Geschäftsstelle Strategien, um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuer zu geben.

Ein ereignisreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Für alle Beteiligten bedeutete dies einen grossen Arbeitseinsatz. Nur dank der Zuverlässigkeit und dem vertrauensvollen Verhältnis zwischen der Mieterschaft, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie den Mitgliedern des Vorstandes konnten die Herausforderungen gemeistert werden.

Als neue Präsidentin der BEP konnte ich bereits einige Projekte anstossen und begleiten. Zu Beginn meiner Amtszeit habe ich mir vorgenommen, die anstehenden Geschäfte mit Umsicht anzugehen. Mir ist es wichtig, dass sich die Menschen, die sich für die BEP engagieren, entfalten können, und dass die Anliegen und Ideen ernst genommen werden. Der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen gehört ebenso zu den Dingen, die ich im Auge behalten werde. Dass es in der Zusammenarbeit innerhalb der verschiedenen Gremien auch zu Meinungsverschiedenheiten kommen kann und die Tonlage mitunter ansteigt, gehört zum Alltag. Die Meinungsverschiedenheiten respektvoll und fair auszutragen, ist mir wichtig. Dabei dürfen wir die gemeinsamen Ziele nicht aus den Augen verlieren, um immer an der Weiterentwicklung unserer BEP dranzubleiben.

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ich danke Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr. Die anstehenden Aufgaben werden wir auch im neuen Geschäftsjahr verantwortungsvoll angehen und die BEP auf Erfolgskurs halten.

Monika Voser
Präsidentin BEP

Vision Soziales & Kultur 2025

Basis

- **Die BEP beruht auf gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Die BEP ist nach demokratischen Grundsätzen organisiert.**

Vision

- **Alle BewohnerInnen sind willkommen und fühlen sich in der BEP zu Hause.**
- **Sie engagieren sich gerne für die Nachbarschaft und die genossenschaftlichen Ziele der BEP und nehmen ihre Rechte und Verantwortungen als GenossenschafterInnen aktiv wahr.**
- **Das Zusammenleben ist geprägt von Neugier, Wertschätzung, gegenseitiger Akzeptanz und offener Kommunikation.**
- **Der Bereich Soziales & Kultur fördert die Beteiligung der GenossenschafterInnen und unterstützt deren Anliegen und Initiativen. Dazu werden bedarfsgerechte permanente und temporäre Gefässe sowie Ressourcen zur Verfügung gestellt.**

Kurt Altenburger,
scheidender Präsident

Präsidialkommission

Für Aufgaben, die weder beim Bau noch in einem anderen Fachgebiet angesiedelt sind, ist die Präsidialkommission (PK) zuständig. Darunter fallen neben sporadisch anfallenden neuen Fragestellungen auch die direkte Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle sowie die Vorbereitung der Sitzungen des Vorstandes. Gelegentlich werden auch Anliegen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in der Präsidialkommission besprochen, bevor sie dann im zuständigen Fachgebiet behandelt werden. Das Jahr 2014 hat insbesondere mit dem Wechsel im Präsidium der BEP einen Schwerpunkt in der Arbeit der PK gesetzt. Der personelle Wechsel hat sich auf das Ausscheiden von Kurt Altenburger aus dem Gremium beschränkt. Monika Voser als neu gewählte Präsidentin und Hans Galbier als neuer Vizepräsident bleiben Mitglieder der Präsidialkommission und stellen zusammen mit Geschäftsleiter Urs Baumann und seiner Stellvertreterin Esther Lendenmann die Kontinuität in der Arbeit des Fachbereiches sicher. Das Ausscheiden eines kompetenten Mitgliedes bzw. des Präsidenten macht sich natürlich bemerkbar. Neben rechtlich verbindlichen Änderungen in den Kompetenz-Regelungen (Einträge im Handelsregister sowie Zeichnungsberechtigungen) muss die Kommission nun auf das Wissen und die Sozialkompetenz unseres ehemaligen Präsidenten verzichten.

In zwölf Sitzungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Belange der BEP besprochen und die notwendigen Arbeiten in Angriff genommen. So wurden unter anderem die Stellvertretungen in Organen und bei der Geschäftsstelle angeschaut und so gestaltet, dass durch den Ausfall einer Person weder Arbeitsabläufe noch Funktionen innerhalb unserer Genossenschaft beeinträchtigt würden. Der Fachbereich Präsidiales übt mit seinen Aufgaben eine wichtige Klammerfunktion innerhalb der Genossenschaft aus.

Einmal im Jahr trifft sich der Vorstand zur Klausurtagung, welche ebenfalls von der Präsidialkommission vorbereitet wird. Dabei wird jeweils besprochen, ob die eingeschlagene Richtung der Weiterentwicklung

Alter und neuer Vorstand beim gemeinsamen Fototermin

der BEP noch zielführend ist oder ob Korrekturen angebracht sind. Das betrifft zum Beispiel die angestrebte Erweiterung des Wohnungsangebotes und damit verbunden die Bau- und Finanzplanung. Hier wird der Blick jeweils mehr als zehn Jahre in die Zukunft gerichtet. Bis heute erscheint das Ziel realistisch, im Jahr 2025 über einen Wohnungsbestand von etwa 2000 Wohnungen zu verfügen. An der Klausur 2014 stand das Projekt „Soziales und Kultur“ im Zentrum. Gerade auch im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnungsbestandes spielen Fragen des Zusammenlebens und der Kontakte zwischen den Bewohnenden der BEP eine zentrale Rolle. Auch das Zusammenspiel von Organen, Geschäftsstelle und Genossenschaftsmitgliedern ist dabei ein wichtiges Thema. In einem weiteren Themenkreis wurde die Überarbeitung des Leitbildes vorgespurt. Das Leitbild ist neben den Statuten die oberste Richtschnur für Organe und Mitarbeitende unserer Genossenschaft.

Hans Galbier
Vizepräsident BEP

Fachgebiet Finanzen

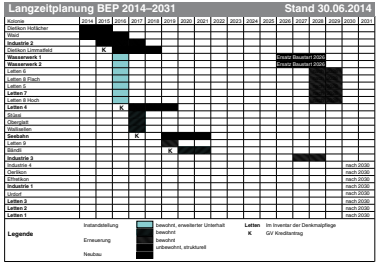
An der Generalversammlung 2014 haben wir Alois Steiner, den Vorsitzenden der Finanzkommission, verabschiedet. Er geniesst nach 6 Jahren wertvoller Mitarbeit im BEP-Vorstand nun den Ruhestand. Ich möchte an dieser Stelle Alois Steiner noch einmal herzlich für seine Arbeit im Vorstand und in der Finanzkommission danken. Auf der von ihm gelegten Basis können wir nun den weiteren Weg der BEP in finanzieller Hinsicht beschreiten. Ich freue mich zusammen mit meiner Vorstandskollegin Annette Dalcher auf die anstehenden Herausforderungen in der Finanzkommission.

Während im Fachgebiet Bau reges Treiben herrschte, um die Neubauten und Sanierungen voranzutreiben, verlief das Jahr 2014 im Bereich Finanzen wiederum eher ruhig. Die Zinsen verharrten auf historisch tiefem Niveau, was einerseits tiefere Mieten für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter bedeutet und andererseits der BEP auch die Möglichkeit gibt, Geld zu günstigen Konditionen zu bekommen. Um die Finanzierung der geplanten baulichen Tätigkeiten zu sichern, konnten wir mit unserer Hausbank ZKB den Rahmenkreditvertrag erweitern.

Das neue per 1.1.2013 in Kraft gesetzte Rechnungslegungsrecht schreibt vor, dass ab 2015 für Genossenschaften mit mindestens 2000 Mitgliedern die Jahresrechnung nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard, z.B. Swiss GAAP FER, zu erstellen ist. Das Wachstum der BEP ist im Gange und die 2000 Mitglieder in greifbarer Nähe. Daher haben wir uns entschieden, für die Jahresrechnung 2014 bereits Swiss GAAP FER anzuwenden. Diese Fachempfehlungen zur Rechnungslegung führen bei der BEP hauptsächlich zu einigen Veränderungen in der Darstellung der Rechnung sowie des Anhangs.

Der Saldo der Depositenkasse legte 2014 wiederum zu. Während bei Bankkonten die Gebühren oftmals höher sind als die Zinsen, die man für seine Einlagen bekommt, bietet die Depositenkasse der BEP eine attraktive Anlagemöglichkeit. Dies wissen viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu schätzen. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Peter Brändle
Fachvorstand Finanzen



Fachgebiet Bau

Aktualisierung der strategischen Langfristplanung

Die strategische Langzeitplanung für die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Liegenschaftsbestands ist ein zentrales Instrument für den Vorstand und für die Geschäftsstelle. Sie gibt nicht nur Auskunft über die vorgesehenen baulichen Massnahmen, sondern bildet auch die Grundlage für die Finanzplanung der BEP, die Ressourcenplanung des Bereichs Bau und die Personalplanung der administrativen und technischen Bewirtschaftung. Und nicht zuletzt ist die Langzeitplanung auch ein wichtiges Kommunikationsinstrument gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, damit sich diese frühzeitig über mögliche Veränderungen ihrer Wohnsituation informieren können.

Aufgrund von externen Faktoren, die von der BEP nicht oder nur bedingt beeinflusst werden können (z.B. Einsprachen gegen Bauprojekte, Verzögerungen in Bewilligungsabläufen, unvorhersehbare politische Prozesse, Veränderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen) ist die Langfristplanung aber auch ein dynamisches Instrument, das periodisch auf seine Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden muss. Dabei können die einzelnen Vorhaben nicht isoliert betrachtet werden, sondern es sind auch immer die gegenseitigen Abhängigkeiten zu berücksichtigen.

So hat beispielsweise die Einsprache des Heimatschutzes gegen die Erneuerung der Kolonie Industrie 2 dazu geführt, dass der Baubeginn erst im Frühling 2015 erfolgen kann – mit einer Verzögerung von drei Jahren gegenüber dem ursprünglichen Programm. Der Neubau der Kolonie Dietikon Limmatfeld und die Erneuerung der Kolonie Letten 4 waren ursprünglich für 2015 bzw. 2016 vorgesehen. Die enge Staffelung dieser drei grossen Projekte würde zu einem „Klumpen“ sowohl in finanzieller Hinsicht als auch bezüglich der verfügbaren Ressourcen im Bereich Bau führen. Aus diesem Grund hat der Vorstand entschieden, die beiden Projekte um jeweils ein Jahr zu verschieben.

Welche Anpassungen wurden sonst noch vorgenommen in der strategischen Langfristplanung? Die wichtigste ist sicher die Massnahme des „erweiterten Unterhalts“, welche für die Letten-Kolonien beschlossen wurde. Im Sinne einer Verlängerung der Dauer bis zum nächsten grösseren Erneuerungszyklus sollen mit gezielten Instandstellungsmassnahmen die Liegenschaften soweit ertüchtigt werden, dass sie weitere 10–15 Jahre gebrauchstauglich – und entsprechend auch günstig – bleiben. Hierzu werden in den nächsten zwei Jahren detaillierte Zustandsaufnahmen durchgeführt und ein individuelles „Revitalisierungsprogramm“ pro Kolonie bzw. pro Wohnung definiert und umgesetzt. Das Programm des „erweiterten Unterhalts“ sieht nur punktuelle Eingriffe vor, die einen Verbleib der Mieterinnen und Mieter in der Wohnung ermöglichen.

Auch die Kolonien Wasserwerk 1 und 2 sollen einem „erweiterten Unterhalt“ unterzogen werden, was den bisher geplanten Erneuerungszeitpunkt um etwa 10 Jahre hinausschieben wird. Dieser Zeitraum soll genutzt werden, um über einen möglichen Ersatzneubau nachzudenken.

Ersatzneubau Wasserwerk 1+2

Bereits seit 2011 befasste sich der Bereich Bau mit der weiteren Entwicklung der Kolonien Wasserwerk 1 und 2. Von allen BEP-Kolonien in Wipkingen weisen diese bei weitem die geringste Ausnutzung der Grundstücke auf – etwa nur halb so viel, wie heute mit einer Arealüberbauung realisiert werden könnte. Eine Studie des Architekten Rolf Schaffner zeigte weitere Mängel auf: Ein ungünstiger Wohnungsmix (96 % der Wohnungen mit drei Zimmern oder weniger), kein barrierefreier Zugang, mangelnde Alters- und Behindertentauglichkeit (Lifteinbau nicht möglich), minimal dimensionierte Bausubstanz mit strukturellen Mängeln (interne Schallprobleme), energetische Defizite, fehlende private Aussenräume, keine Parkierung. Aufgrund der horizontalen und vertikalen Staffelung der Häuser ist eine vernünftige Weiterentwicklung der Wohnungsstrukturen zudem nicht möglich.

Nachdem 2012 ein Lösungsvorschlag mit ergänzenden Bauten in den Zwischenräumen entlang der Wasserwerkstrasse von städtischer Seite nicht gutgeheissen worden war, wiesen weitergehende

Visualisierung des Neubaugebiets Manegg, Lage des BEP-Grundstücks markiert.

Überlegungen der BEP das beeindruckende Potential eines Ersatzneubaus nach: Rund 100 Wohnungen mehr als heute (143) und ein breiterer Wohnungsmix könnten zu einer Verdoppelung der Bewohnerschaft führen, bei gleichzeitiger Behebung der zahlreichen baulichen Defizite. Und dies auch ohne eine übermässige Konzentration von Baumasse, wie die Studie zeigte.

Aufgrund dieser Faktenlage entschied sich die Baukommission, das Gespräch mit dem Amt für Städtebau zu suchen, da die Kolonien Wasserwerk 1 und 2 im Inventar der Denkmalpflege figurieren. Im Bewusstsein, dass für einen Ersatzneubau eine (politische) Güterabwägung und ein Entscheid auf höchster Ebene – ähnlich wie bei der Kolonie Seebahn – notwendig sind, rechnet sich die BEP doch gute Chancen aus, wenn es darum geht, denkmalpflegerische Aspekte der quantitativen und qualitativen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegenüberzustellen.

Das Anliegen der BEP, hinterlegt mit einem entsprechenden Argumentarium, wurde von den Behördenvertretern offen aufgenommen. Zunächst ist nun eine amtsinterne Diskussion und Meinungsbildung vorgesehen, bevor mit der BEP weitere Schritte vereinbart werden.

GDZ-Areal, Manegg

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

Die westliche Hälfte der Manegg, zwischen Allmendstrasse und Sihl, ist heute noch weitgehend gewerblich genutzt. Für den mittleren Teil des Gebietes,

zwischen Haspel- und Spindelstrasse, hat sich die Steiner AG die Kaufrechte an drei Grundstücken gesichert, um das gesamte Areal baulich zu entwickeln. Für eines dieser Grundstücke, welches der GDZ AG (ehemalige Genossenschaftsdruckerei Zürich) gehört, waren bereits weitergehende Überlegungen angestellt worden, als der vorgesehene Investor sich überraschend zurückzog.

Die Steiner AG suchte daraufhin einen neuen Interessenten für die Liegenschaft. Initiiert von Wohnbaugenossenschaften (wbg) Zürich kam der Kontakt zwischen der Steiner AG und der BEP zustande, nachdem sich andere interessierte Genossenschaften zurückgezogen hatten. Mit Unterstützung von wbg wurde zwischen den Parteien zunächst ein sogenanntes „Term Sheet“ ausgearbeitet – eine gegenseitige Absichtserklärung, in welcher die wichtigsten Punkte für eine zukünftige Zusammenarbeit beschrieben wurden. Die Erklärung sah im Wesentlichen vor, dass die BEP das Grundstück zu einem Preis von rund 27.5 Millionen Franken erwerben und mit der Steiner AG eine Vereinbarung für die Entwicklung des Areals sowie einen Totalunternehmer-Vertrag für die bauliche Realisierung abschliessen würde. Mit der Übernahme der Liegenschaft gingen auch die bestehenden Mietverträge, die zurzeit jährlich rund 930‘000 Franken einbringen, an die BEP über.

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 7‘766 m² stehen das Betriebs- und Verwaltungsgebäude der GDZ AG (Baujahr 1988) sowie verschiedene Hallen, welche als Lagerflächen genutzt werden. Das bestehende Gewerbegebäude, dessen Tragstruktur eine flexible Grundrisseinteilung ermöglicht, könnte auf verschiedene Weise umgenutzt und zudem um drei Stockwerke, entsprechend rund 30 Wohnungen, aufgestockt werden. Auf der restlichen GDZ-Grundstücksfläche, für die im Rahmen der Arealentwicklung eine Neuparzellierung angedacht ist, besteht ein Potential für einen Neubau mit weiteren rund 90 Wohneinheiten und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Für den 11. Dezember wurde eine a.o. GV anberaumt, um über den Kauf des GDZ-Grundstückes zu befinden. Dem Antrag des Vorstands wurde mit grosser Mehrheit zugestimmt. Noch im alten Jahr

Kolonie Seebahn: Visualisierung des Siegerprojekts, Aussenansicht (links) und Hofansicht (rechts)

konnte daraufhin der Grundstückskauf und die grundbuchliche Übertragung vollzogen werden; gleichzeitig unterzeichnete die BEP mit der Steiner AG die in der Zwischenzeit ausgearbeitete Entwicklungsvereinbarung. Die nun folgende Planungsphase mit Studienauftrag und ergänzendem Gestaltungsplan sollte bis 2018 mit der Baubewilligung abgeschlossen werden können. Die Realisierung des Neubaus wäre dann im Zeitraum bis 2020 möglich.

Ersatzneubau Seebahn

Das Projekt „Pinarello“ des Architekturbüros Harder Spreyermann, welches Ende 2013 von der Wettbewerbsjury zum Siegerprojekt erkoren worden war, wurde auf Anregung des Beurteilungsgremiums in einzelnen Punkten, die noch nicht ganz zu überzeugen vermochten, überarbeitet. Die Architekten stellten das Resultat ihrer Überarbeitung Ende März einer Auswahl der Jury vor. Die Weiterentwicklung wurde als sehr überzeugend beurteilt.

Auf Anregung der Fachexperten entschied sich die Baukommission für einen zusätzlichen Planungsschritt, um beispielsweise auf Themen wie die Umgebungsgestaltung und die Erdgeschossnutzung vertieft einzugehen. Durch die Definition eines leicht modifizierten Wohnungstyps konnten weiter die Volumen der Baukörper entlang der Kanzlei- und Stauffacherstrasse etwas reduziert und dafür städtebaulich optimiert werden. Gleichwohl weist die Siedlung die im Wettbewerb geforderten 145 Wohneinheiten auf.

Auch die Fassadengestaltung erhielt noch einen präzisierenden Schliff, bevor sie auf neuen Visualisierungen festgehalten wurde. Die so entstandenen Bilder der Siedlung, die einen fast lebensechten Eindruck der zukünftigen Situation vermitteln, werden die kommenden Prozessschritte begleiten. Mit der Schlusspräsentation Anfang Juli wurde die Arbeit der Architekten bis auf Weiteres beendet.

Noch im alten Jahr hatten sich Vertreter der BEP und der ABZ mit Vertretern des Amts für Städtebau und des Hochbauamts getroffen, um die weiteren Verfahrensschritte zu planen und zu koordinieren. Neben der Entlassung beider Siedlungen aus dem

Visualisierung des Projekts *Schneewittchen* in Dietikon

Inventar der Denkmalpflege muss noch ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden, bevor die Ersatzneubauten weiter projektiert und schliesslich realisiert werden können. Diese Verfahren werden mehrere Instanzen beschäftigen und beinhalten immer auch ein Rekursrisiko. An eine Ausführung vor 2019/20 ist deshalb kaum zu denken.

Damit das Gestaltungsplanverfahren, welches verschiedene politische Instanzen einschliesst, möglichst reibungslos ablaufen kann, ist eine akribische Vorbereitung unerlässlich. Die beiden Genossenschaften haben deshalb bereits ein spezialisiertes Planungsbüro mit Vorabklärungen beauftragt. So sollen offene Punkte und rechtliche Unklarheiten frühzeitig erkannt und unter Beizug entsprechender Fachleute geklärt werden.

Im Frühling 2014 startete die ABZ den Studienauftrag für ihren Ersatzneubau. Im September fand eine zweitägige Zwischenbesprechung der Projekte statt, welche von acht Architekturbüros entwickelt worden waren. An dieser Veranstaltung konnten zwei Vertreter der BEP als Gäste teilnehmen. Nach der Projektvorstellung und einer Jury-internen Diskussion erhielt jedes Büro eine qualifizierte Rückmeldung auf seine Abgabe. Diese soll den einzelnen Teilnehmern helfen, kritische Punkte, aber auch Potentiale ihrer Entwürfe zu erkennen, um so ihre Wettbewerbsbeiträge zielgerichtet weiterentwickeln zu können. Die Abgabe der überarbeiteten Projekte erfolgte vor Weihnachten, die abschliessende Jurierung wird im Februar 2015 stattfinden.

Neubau Dietikon Limmatfeld

Die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts „Schneewittchen“ durch das siegreiche Architekturbüro Duplex, bei der es von Seiten der BEP-Partnerin Nest in erster Linie um die konzeptionelle Optimierung von bestimmten Wohnungsgrundrissen ging, während die Genossenschaft ihrerseits die Überprüfung des Projekts hinsichtlich verschiedener Aspekte der Bewilligungsfähigkeit verlangte, konnte im Januar 2014 zur vollen Zufriedenheit beider Bauträger abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Vorprojekt-Ausarbeitung traf sich die Baukommission in regelmässigen Abständen mit Vertretern des Architekturbüros Duplex und dem beigezogenen Spezialisten für das Baumanagement, um das Projekt in allen seinen Facetten systematisch weiterzuentwickeln: Wohnungsschlüssel und Grundrissgestaltung, Tragwerk, Bauphysik, Haustechnik, Fassadengestaltung, Materialisierungskonzept, Parkierung, Erdgeschossnutzung, Quartierhaus etc.

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

Mit dem Abwasserverband Limeco und der Stadt Dietikon konnte im Herbst das weitere Vorgehen für die Umlegung der Abwasserkanäle, welche zurzeit noch unser Grundstück tangieren, besprochen werden. Gemäss Terminvereinbarung sollte die Verlegung bis Mitte 2016 bewerkstelligt werden können.

Gesamterneuerung Letten 4

Die heutigen Wohnungsgrundrisse in der Kolonie Letten 4 sind flächenmässig sehr klein und von der Nutzung her (Küche, Bad) ziemlich ausgereizt. Entsprechend gross war die Herausforderung für den Architekten Rolf Schaffner und sein Team, eine Infrastruktur einzupassen, die den heutigen Erfordernissen und Vorgaben entspricht. Da die Baukommission beschlossen hatte, den Wohnungsmix weitgehend unverändert zu belassen, war ein Flächengewinn durch Zusammenlegungen von Zimmern nur in vereinzelten Fällen möglich, so dass sich die Planungs- und Optimierungsarbeiten sehr oft im Zentimeterbereich bewegten.

Die beträchtlichen Kosten für die geplante Erneuerung der Kolonie waren Anlass, das Projekt noch einmal detailliert auf Einsparpotentiale zu überprüfen. Die Kostenschätzung konnte schliesslich um rund 10 Prozent reduziert werden – weitere Einsparungen

wären nur noch durch konzeptionelle Änderungen des Projekts (z.B. Verzicht auf die Trittschallsanierung) zu erzielen, was von der Baukommission und vom Vorstand nicht als zielführend im Sinne einer langfristigen Lösung beurteilt wurde.

Weitere bau- und materialtechnische Untersuchungen ergaben auch Erfreuliches: So sind die Aussenwände auf der Innenseite mit einer Vorsatzschale aus Schlackensteinen versehen, die entfernt werden kann. Dadurch wird es möglich, die vorgesehene Innenwärmedämmung praktisch ohne Raumverlust einzubauen. Auch innovative Lösungen wurden geprüft: So beabsichtigt das ewz als Contracting-Partner für die Wärmeerzeugung, den künftig nicht mehr benötigten Beton-Öltank unter dem Innenhof mit einem Fassungsvermögen von 300‘000 Litern als Energiespeicher zu nutzen, der von einer einfachen Solaranlage auf den südseitigen Dachflächen gespiesen wird. Diese Massnahme wird den Verbrauch an fossilen Brennstoffen noch einmal erheblich reduzieren.

Nach der Klärung von weiteren Detailfragen betreffend Ausstattung, Haustechnik und Umgebungsgestaltung arbeitete das Planerteam das Bauprojekt, den Kostenvoranschlag und die Eingabepläne für das Baugesuch aus. Die Baueingabe erfolgte im Juli. Das Amt für Baubewilligungen überprüft nun das Projekt auf seine Bewilligungsfähigkeit. Da die Kolonie im Inventar der Denkmalpflege figuriert, muss zwischen der Stadt und der BEP zudem noch ein Schutzvertrag ausgearbeitet werden. Bis nach Abschluss der Bewilligungsphase ruhen die Planungsarbeiten für die Kolonie Letten 4.

Neubau Waid

Die beabsichtigte Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche die Stadt Ende Oktober 2013 veröffentlicht hatte, führte beim Projekt „Narziss und Goldmund“ zu einer grossen Unsicherheit bezüglich der Bewilligungsfähigkeit, da insbesondere die Regelungen bezüglich Abgrabungen darin deutlich verschärft worden waren. Im Februar 2014 erhielt die BEP dann schliesslich die erlösende Nachricht, dass der Beschluss der Bausektion des Stadtrats positiv ausgefallen sei. Wäre die Baubewilligung nicht erteilt worden, hätte das weitere erhebliche Verzögerungen

Kolonie Waid: Abbruch der Personalhäuser (links) und Visualisierung des Neubaus (rechts)

für das Projekt und möglicherweise eine umfassende Neuprojektierung nach sich gezogen. Nachdem während der 30-tägigen Rekursfrist von nachbarlicher Seite keine Einsprache gegen das Projekt erhoben worden war, konnte endlich die bereits mehrmals verschobene ausserordentliche Generalversammlung in die Wege geleitet werden. Am 6. Mai sprach sich die überwiegende Mehrheit der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter für den Projektkredit aus, nicht ohne vorher auch kritische Fragen gestellt zu haben.

Mit dem Bauentscheid fiel auch der Startschuss für die Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen der BEP und der Totalunternehmerin HRS (beziehungsweise der zukünftigen Stockwerkeigentümergemeinschaft). Dies betrifft beispielsweise Durchleitungs- und Durchgangsrechte, die gemeinsame Nutzung der Tiefgaragenzufahrt oder die Zuständigkeit für Betrieb und Unterhalt des gemeinsamen Spielplatzes. Zu diesem Zweck wurde eine gemeinsame Nutzungs- und Verwaltungsordnung erarbeitet. Im Oktober konnte dieser Prozessschritt mit dem Eintrag ins Grundbuch abgeschlossen werden.

Mitte August übergab die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich die ehemaligen Personalhäuser in die Obhut der HRS. Nachdem die letzten Bewohnerinnen und Bewohner ausgezogen waren, wurde unverzüglich mit der Baustelleneinrichtung und mit dem Rückbau von belasteten Materialien in den Häusern begonnen. Auch die nachfolgenden Abbrucharbeiten schritten zügig voran, so dass im neuen Jahr mit den Aushubarbeiten für den Neubau begonnen werden kann.

Parallel zu den Rückbauarbeiten fanden weitere Ausschreibungen für Bauleistungen statt, und auch die Projektierungsarbeiten wurden weiter vorangetrieben. Nach dem definitiven Verzicht des Waidspitals auf die Übernahme der für Angestellte vorgesehenen Grosswohnungen entschied die Baukommission, diese in kleinere Einheiten umzuwandeln, um den Wohnungsmix zu verbessern. Statt 69 Wohnungen entstehen so jetzt 75 Einheiten.

Eine Delegation des Vorstands befasst sich noch mit dem Thema „Kunst am Bau“. Im Baurechtsvertrag ist festgeschrieben, dass dafür ein bestimmter Teil der

Rohbau der Kolonie Hofächer in Dietikon

Baukosten vorzusehen ist. Die Delegation wird das Gespräch mit der Fachstelle „Kunst und Bau“ der Stadt Zürich suchen und mit dieser zusammen einen entsprechenden Wettbewerb veranstalten.

Gesamterneuerung Industrie 2

Nachdem der Heimatschutz vor Bundesgericht mit seiner Beschwerde gegen die Teilentlassung der Kolonie Industrie 2 aus dem Inventar der Denkmalpflege nicht durchgedrungen war und auch seinen Rekurs gegen die Baubewilligung zurückgezogen hatte, konnte die BEP im Frühling 2014 die Planungsarbeiten für die vorgesehene Erneuerung wieder aufnehmen. Daran hinderte sie auch die Einsprache eines Nachbarn nicht, der sich gegen die geplante Pergola-Konstruktion im Hof zur Wehr setzte. Sowohl das Baurekursgericht wie nachfolgend auch das Verwaltungsgericht wiesen seinen Rekurs klar ab.

Damit die Bauarbeiten wie vorgesehen im Frühling 2015 starten können, mussten die Projektorganisation reaktiviert und das Projekt, das im Stand vom Frühling 2010 eingefroren worden war, umfassend überprüft und in Teilen aktualisiert werden, da sich in der Zwischenzeit technische Vorschriften, aber auch bautechnische Verfahren und Materialien weiterentwickelt hatten. So wurde beispielsweise neu eine strassenseitige Innenwärmedämmung mit einem Aerogel-Dämmputz eingeführt, um die thermische Behaglichkeit auch auf der hofabgewandten Seite zu erhöhen. Vor vier Jahren war dieses Produkt noch nicht verfügbar, ebenso wie beispielsweise Standard-LED-Leuchten mit guter Lichtausbeute. Auf der Grundlage des überarbeiteten Projekts erfolgte dann die Haustechnik-Koordination. In der zweiten Jahreshälfte wurden Ausschreibungen für die Bauarbeiten vorbereitet und durchgeführt. Die Vergabe einer ersten Tranche von Arbeiten erfolgte noch vor Jahresende zu Preisen, die erfreulicherweise unter denjenigen des Kostenvoranschlags liegen.

Neubau Dietikon Hofächer

Nachdem am 31. Oktober 2013 mit dem Spatenstich für die neue Kolonie Hofächer in Dietikon der erste Neubau der BEP seit rund 40 Jahren in Angriff genommen worden war, konnten die Aushubarbeiten

Kolonie Letten 1: Hofansicht

bereits Ende Januar 2014 abgeschlossen werden. Es folgten die Erstellung der Untergeschosse, der Tiefgarage und des Rohbaus der vier Häuser.

Parallel zu den Bauarbeiten lief die weitere Detailprojektierung für den Innenausbau durch das Architekturbüro Haerle/Hubacher, die entsprechenden Submissionspakete wurden vom Generalunternehmer sukzessive ausgeschrieben. Zur Unterstützung des stark ausgelasteten Bauteams der BEP wurde eine Fachperson mit der Qualitätssicherung beauftragt.

Die Rohbauarbeiten wurden im Herbst abgeschlossen. Aufgrund von terminlichen Verzögerungen beim Ausbau und gewissen Qualitätsproblemen kam es auf Seiten des Generalunternehmers zu einem personellen Wechsel in der Projektleitung. Das neue Team ist nun bemüht, die bestellte Qualität zu erreichen und den ambitionierten Fahrplan bis zum Erstbezug einzuhalten.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Mit den letzten Umgebungsarbeiten wurde die Erneuerung der Kolonie Letten 1 im Frühling abgeschlossen. Ein Einweihungsfest, zu welchem am 24. Mai die Bewohnerinnen und Bewohner der Kolonie Letten 1–3 eingeladen wurden, markierte sozusagen das offizielle Bauende und gab den Anwesenden die Gelegenheit, vom neuen Kolonielokal und seinem schönen Gartensitzplatz Besitz zu ergreifen.

Der von der Generalversammlung genehmigte und mit der Bauteuerung indexierte Gesamtkredit von 27.803 Millionen Franken wurde mit effektiven Kosten von 26.961 Millionen Franken leicht unterschritten. Nach ziemlich genau sieben Jahren und 44 Baukommissions-Sitzungen für die Planung, Projektierung und Realisierung konnte das Projekt Gesamterneuerung Kolonie Letten 1–3 mit der Genehmigung der Schlussabrechnung durch den Vorstand im September abgeschlossen werden.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Das Jahr 2014 kann als Jahr der Veränderungen bezeichnet werden. An der GV vom Juni 2014 trat meine Vorgängerin Franziska Piderman zurück und ich wurde als neues Mitglied in den Vorstand gewählt. Kurz vor den Sommerferien konnten wir mit Vera Zai eine neue Koordinatorin fürs BEP-Atelier gewinnen; sie ist gleichzeitig Mitglied in der Sozialkommission.

Im September schloss sich noch Lisbeth Weibel unserer Kommission an. Sie ist zuständig für die Entwicklung unserer neuen Kolonie Hofächer in Dietikon und eine ausgewiesene Spezialistin für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Wir freuen uns sehr, dass diese zwei Frauen in der Sozialkommission mitarbeiten werden.

Sehr erfreulich verlief die Entwicklung des BEP-Ateliers. Erneut fanden diverse Kurse, Veranstaltungen und Treffs in unserem wunderschönen Raum an der Rousseaustrasse 28 statt. Die Anlässe erfreuen sich grosser Beliebtheit und es konnten wieder viele neue Kontakte geknüpft werden. Da sich die

3-jährige Projektphase dem Ende näherte, wurde ein Projektbericht erstellt und der Vorstand stimmte einer Überführung in ein festes Angebot zu. Die BEP darf stolz sein, über ein so interessantes, aber auch flexibles Angebot zu verfügen.

Trotz des verregneten Sommers und schlechter Ernte wurde im Gemeinschaftsgarten Letten-Wasserwerk munter weitergegärtnert. Die Gruppe traf sich regelmässig, um anfallende Themen zu diskutieren. Im Frühling und im Herbst fand zudem je ein Gartenarbeitstag statt, um anfallende Umgebungsarbeiten zusammen zu erledigen. Bei dieser Gelegenheit wurden zwei Geräteschränke aufgestellt. Im November fand das „Erntedankfest“ gleichzeitig mit der Finissage der Fotoausstellung von Franco Bottini statt. Der Anlass wurde musikalisch untermalt von Gitarrenklängen und Gesang.

In der Kolonie Stüssi wurde auf Anstoss einer Gruppe Bewohnerinnen und Bewohner ein Projekt zur Neugestaltung des Aussenraumes entwickelt. Die Pläne wurden mit einem Mitglied der Sozialkommission, der technischen Bewirtschaftung und des Gartenbauun-

ternehmens Lüscher diskutiert. Es konnte eine Lösung gefunden werden, die im Jahr 2015 umgesetzt wird.

Zu den eingangs erwähnten Veränderungen gehört vor allem das Projekt Soziales und Kultur: Je zwei Personen der Sozialkommission, der Koloniekommissionen, des Vorstandes und der Geschäftsstelle waren das ganze Jahr damit beschäftigt. Ziel dieses Projektes ist es, die verschiedenen Kommissionen, die sich mit dem Zusammenleben und der Nachbarschaft in der BEP beschäftigen, zusammenzubringen. In mehreren Workshops wurde eine Vision formuliert, wie sich die BEP das Zusammenleben und die Mitgestaltung der Genossenschaftsmitglieder bis im Jahre 2025 vorstellt. Gearbeitet wurde an einer neuen Organisationsform, in der die Koloniekommissionen und die Sozialkommission zusammengeführt werden. Die Umsetzung dieser „Reform“ wird uns im Laufe des Jahres 2015 beschäftigen. Der Start im neuen Gremium ist auf den Beginn 2016 geplant.

Die BEP nimmt an einem Forschungsprojekt der Hochschule Luzern (HSLu) teil. Im November 2014 fand die Startveranstaltung im Kolonielokal Letten-Wasserwerk statt. An diesem Forschungsprojekt nehmen 11 Genossenschaften und verschiedene Verbände teil. Die Hochschule Luzern für Soziale Arbeit untersucht in dieser Studie die Nachbarschaft in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Aus den Resultaten werden Instrumente entwickelt, um eine tragfähige Nachbarschaft zu stärken. Die BEP wird mit der Kolonie Industrie 1 daran teilnehmen. Für die Sozialkommission war es sehr spannend, sich mit anderen Genossenschaften auszutauschen und zu hören, wie die gute Nachbarschaft gefördert wird.

Von den Mitgliedern des Vorstandes wurde ich sehr wohlwollend aufgenommen und die neue Aufgabe als Fachvorstehende Soziales gefällt mir sehr gut. Ich freue mich darauf, zusammen mit der Sozialkommission, den Koloniekommissionen und der Geschäftsstelle an der Umsetzung der neuen Organisation zu arbeiten, die für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen Mehrwert bringen soll.

Claudia Vontobel
Fachvorstehende Soziales

Koloniekommissionen

Koloniekommissionen

Mitreden, mitbestimmen und mitgestalten sind Möglichkeiten, welche ein Leben in der Genossenschaft bietet. Das Zusammenleben verbindet vielfältige Lebensweisen. So entsteht im ständigen Kontakt der Lebensstile innerhalb der Genossenschaft und auch darüber hinaus mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Nachbarschaft ein lebendiges Stadtquartier. Genossenschaftliches Wohnen steht somit auch für Solidarität und Gemeinschaft. Wir von den Koloniekommissionen bemühen uns, die verschiedenen Interessen und Kulturen der Mieterinnen und Mieter einander näher zu bringen. Dies gelingt uns aber nur mit aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Mit anderen Worten: Eure Ideen und Anregungen sind gefragt.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 03. bis 12. Juni 2014 durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem Renovationen, Sanierungen und Umbauten im Vordergrund. Die Versammlungen dienten aber auch dazu, sich auf die Generalversammlung vorzubereiten. Dazu hatten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Durch das ganze Jahr hindurch fanden verschiedene Festivitäten statt. Unser Ziel dabei ist, dass sich die Teilnehmenden untereinander besser kennenlernen und sich die verschiedenen Kulturen näher kommen. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden drei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder, aber auch die Begleitpersonen konnten ihre Bauchmuskulatur im Circus Conelli testen. Manches erstaunte Oh und Wow war zu hören und am Schluss sah man nur zufriedene Gesichter und leuchtende Augen. Mit den Seniorinnen und Senioren fuhren wir mit insgesamt vier Bussen an zwei verschiedenen Tagen in das Burghotel in Attinghausen. Die weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte kulinarische Spezialität Poulet im Körbli erfreute die Teilnehmenden. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über

Freiwillige der Kokos im Einsatz anlässlich einer ausserordentlichen GV

75-Jährigen endete unser diesjähriges Engagement zum Wohle der Mieterinnen und Mieter.

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen

Agenda 2014

Offizielles
Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 03.06.14 Industrie und Seebahn
- 05.06.14 Letten-Wasserwerk
- 10.06.14 Bändli und Urdorf
- 12.06.14 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
- 20.06.14 Generalversammlung

Geselliges

- 04.04.14 Genossenschaftsfest, Industrie
- 05.07.14 Genossenschaftsfest, Wipkingen
- 22.08.14 Sommerendfest, Effretikon
- 05.09.14 Einweihung Innenhof Industrie 3
- 17.09.14 Kindernachmittag, Wipkingen
- 24.09.14 Seniorenausflug
- 02.10.14 Seniorenausflug
- 31.10.14 Genossenschaftsfest, Industrie
- 26.11.14 Kindernachmittag
- 10.12.14 Samichlausfest, Bändli-Urdorf

Neuwahlen

Im Jahr 2014 ist neu in eine Koloniekommission gewählt worden:

- Alois Knöpfle, KoKo Letten-Wasserwerk

Austritte

Im Jahr 2014 sind aus den Koloniekommissionen ausgetreten:

- Claudia Vontobel, KoKo Letten-Wasserwerk
- Maria Schett, KoKo Letten-Wasserwerk
- Daniela Kassu, KoKo Effretikon

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Die Wachstumsstrategie hat die Geschäftsstelle weiterhin fest im Griff. Endlich nimmt der erste Neubau der BEP seit 1974 Formen an. Bei der Kolonie Hofächer ist nicht nur der Fachbereich Bau involviert, sondern es sind auch die übrigen Fachbereiche gefordert. Mit den umfassenden Erneuerungen der bestehenden Kolonien konnten wir reichlich Erfahrungen sammeln, bei den Neubauten stellen sich indes neue Aufgaben.

Wenn sich neue Wachstums-Möglichkeiten abzeichnen, heisst es handeln. Zwischen der ersten Projektpräsentation des GDZ-Areals und der Unterzeichnung des Kaufvertrags auf dem Grundbuchamt vergingen gerade einmal drei Monate. Dazwischen fanden die Verhandlungen mit dem Totalunternehmer statt, der Kreditantrag wurde erstellt sowie die Durchführung der ausserordentlichen Generalversammlung vorbereitet.

Um die gestellten Aufgaben zu lösen, sind drei neue Arbeitsstellen geschaffen worden. Einerseits hat im Fachbereich Bau ein zweiter Projektleiter die Arbeit aufgenommen und bei der Technischen Bewirtschaftung wird ein fünfter Mitarbeiter die Kolonien betreuen. Weiter hat im Fachbereich Soziales & Kultur eine Projektleiterin begonnen, sich mit dem Zusammenleben in der Kolonie Hofächer auseinanderzusetzen.

Das Genossenschaftshaus ist an seine Kapazitätsgrenzen gestossen. Damit weitere Arbeitsplätze geschaffen werden können, konnten wir das Gewerbelokal an der Imfeldstrasse 89 übernehmen. Dieses wird zur Zeit erneuert und im Frühling 2015 durch die Mitarbeitenden der Fachbereiche Bau und Soziales & Kultur bezogen.

Im Jahr 2015 werden zwei Fachbereichsleitende in den Ruhestand treten. Sowohl für den Leiter Finanzen wie auch für die Leiterin Soziales & Kultur haben wir eine kompetente Nachfolge gefunden. Die Rochaden werden im kommenden Frühling erfolgen. Drei Dienstjubiläen fanden statt. Seit 40 Jahren ist der Leiter des Malerteams Erwin Ehrat für uns tätig. Bereits fünf Jahre arbeiten Orlando Allera, Projektleiter Bau,

Seiten 32–35: Bilder vom Personalausflug der Geschäftsstelle

sowie Zoran Velickovic, Technischer Hauswart, bei der BEP. Ergänzend zum neuen Personalreglement erstellten wir die Bestimmungen zu den Spesen, der Arbeitszeit und zum Notfalldienst.

Die Rochaden im Vorstand – Präsidium, Fachvorstand Finanzen und Fachvorstehende Soziales – sind aus der Sicht der Geschäftsleitung sehr gut verlaufen. Die laufenden Geschäfte konnten reibungslos weiterbearbeitet werden.

Administrative Bewirtschaftung

Weil im Berichtsjahr keine Wiedervermietungen nach unbewohnten Gebäudesanierungen stattfanden, bewegten sich die ordentlichen Wohnungswechsel auf tiefem Niveau: Die Fluktuation betrug weniger als 10%. Von den 103 Mietparteien, welche die Wohnung kündigten, fanden 40 innerhalb der BEP eine neue Bleibe. Die meisten davon sind Mietende der Kolonie Letten 4. Infolge der geplanten Erneuerung müssen sie bis Ende 2015 umsiedeln. Bereits 75 der 100 Mietenden haben eine Ersatzwohnung gefunden. Mit unserer Unterstützung konnte für Bewohnende, welche Mühe mit einem Wohnungswechsel bekunden, eine für sie passende Lösung gefunden werden.

Unserer Tradition entsprechend werden die Wohnungen bis zum Baubeginn durch das Jugendwohnnetz gemietet, dies verläuft reibungslos. Im Vorfeld der Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2 werden seit dem Herbst die durch das Jugendwohnnetz gemieteten Wohnungen zurückgegeben.

Weil die Umzusiedelnden erste Priorität bei der Vergabe von Wohnungen geniessen und sich zudem die Wohnungskündigungen auf tiefem Niveau bewegen, ergeben sich lange Wartezeiten für Personen, welche aufgrund eines Familienzuwachses auf eine grössere Wohnung warten. Aus diesem Grund nehmen wir ein weiteres Jahr lang keine externen Wohnungsgesuche an. Eine Entspannung erhoffen wir uns bei der Wiedervermietung der Kolonie Industrie 2 sowie der Erstvermietung der Kolonie Waid.

Für die Erstvermietung der neuen Kolonie Hofächer erstellten wir eine umfangreiche Dokumentation. Zum Auftakt dieser Phase luden wir die Mietinteressierten

in Dietikon zu einer Informationsveranstaltung ein. Bis Ende Jahr konnten wir 20 von 60 Wohnungen vermieten, welche ab dem kommenden Frühjahr bezugsbereit sind.

Die beiden Gästewohnungen, welche sich in der Kolonie Letten 2 befinden, sind zu Beginn durch eine Mitarbeitende vermietet worden. Seit anfangs Jahr hat diese Aufgabe eine Bewohnerin übernommen. Die Logiernächte pro Wohnung haben gegenüber dem Vorjahr von 128 auf 215 zugenommen. Die Auslastung beträgt somit 59%. Wir werden prüfen, ob wir die Wohnungen auch BEP-extern anbieten wollen, zum Beispiel über eine Vermietungsplattform wie den Gästewohnring (www.gaeworing.de).

Bei der Überarbeitung der Reglemente ist intensiv mit dem Vorstand zusammengearbeitet worden. Wichtige Erfahrungen „von der Front“ und Anliegen der Mietenden sind dabei eingeflossen. Nach 2008 und 2011 führten wir dieses Jahr wiederum eine Erhebung der Bewohnenden-Daten durch.

Technische Bewirtschaftung

Aufgrund der geplanten Baueingriffe bei den bestehenden Kolonien muss der Umfang der Instandstellungsarbeiten genau geprüft werden, damit sich Kosten und Restlebensdauer im richtigen Verhältnis bewegen. Eine solche Situation präsentiert sich in der Kolonie Seebahn, deren Ersatz für 2019 geplant ist. Trotzdem mussten die Ölheizung und teilweise die Kanalisation saniert werden.

In der Kolonie Bändli sind in einem weiteren Schritt der Lift- und Treppenhaussanierung die Hauszugänge durch unser Malerteam mit verschiedenen Farbtönen gestrichen und die Vordächer saniert worden. In weiteren zwei Häusern liessen wir die Ventile der Deckenheizung ersetzen und die Abluftrohre der Badezimmerventilation reinigen. Bei einer Entsorgungsaktion für die Veloräume konnten wir rund 70 Fahrräder einem Hilfswerk übergeben. Einer externen Firma haben wir die Zustimmung gegeben, sechs Altpapiercontainer aufzustellen. Diese Neuerung stiess auf eine breite Zustimmung bei den Bewohnenden.

In der Kolonie Industrie 1 konnten die Temperaturschwankungen der Raumheizung durch den Ersatz der Steigleitungsventile endlich verbessert werden. Das Malerteam hat punktuell die Allgemeinräume aufgefrischt. In weiteren Kolonien fanden die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie zum Beispiel die Reinigung der Entsorgungsleitungen statt.

Beim Genossenschaftshaus sowie dem Stützpunkt Industrie haben wir je eine Ladestation für die Waschkarten installieren lassen. Sukzessive haben wir die Kolonien im Industrie- und Lettenquartier umgestellt und die Bewohnenden vor Ort informiert. Der Wechsel auf das neue System ist problemlos verlaufen.

Im letzten Quartal haben wir die Sicherheit aller unserer Kinderspielplätze durch eine Fachperson überprüfen lassen und einen Prüfungsbericht erhalten. Nach diesem sind verschiedene Anpassungen notwendig. Nächstes Jahr werden wir diese Instandsetzungsarbeiten kolonieweise umsetzen.

In die Planung der neuen Kolonien (Hofächer etc.) sind wichtige Anforderungen der Technischen Bewirtschaftung eingeflossen. Einerseits betrifft dies die Infrastruktur wie z.B. Kleinwerkstätte und Lagerräume und andererseits die Instandhaltung der verschiedenen Materialien.

Ende September endete das befristete Arbeitsverhältnis von Safir Hasic, der als Junior-Hauswart seine Kollegen punktuell unterstützte. Aufgrund der neuen Kolonien bewilligte der Vorstand einen fünften Technischen Hauswart. In einem Auswahlverfahren haben wir den neuen Mitarbeiter gefunden, der anfangs 2015 die Arbeit bei der BEP aufnehmen wird. Im Berichtsjahr verzeichneten wir sechs Wechsel bei den nebenamtlichen Gartenwarten. Erfreulicherweise sind Genossenschaftsmitglieder bereit, diese Aufgabe zu übernehmen.

Finanzen

Die Finanzierung der umfassenden Bautätigkeiten im Erneuerungs- und Neubaubereich nimmt einen immer wichtigeren Platz ein. Dazu sind ein Finanzierungskonzept sowie eine gute Planung Voraussetzung. Dank diesen Instrumenten funktioniert die

Informationsanlass für die Erstvermietung der neuen Kolonie Hofächer

Zusammenarbeit mit unseren Gläubigern, der Zürcher Kantonalbank und der Pensionskasse der SBB, gut. Dadurch war es für uns auch möglich, kurzfristig die Finanzierungszusicherung für den Erwerb der GDZ-Liegenschaft zu erhalten.

Aufgrund einer weiteren Senkung des Referenzzinssatzes per 1. September 2013 sind die Nettomietzinse per 1. April 2014 im Schnitt um 3% reduziert worden. Davon nicht betroffen waren die Kolonien Letten 1 und Industrie 3, bei welchen die Bauabrechnungen noch ausstehend waren. Hingegen sind die Nettomietzinse der Kolonie Stüssi per 1. November 2014 erhöht worden, dies aufgrund der im Jahr 2013 durchgeführten Fassaden- und Dachsanierung.

Parallel zu den Nettomietzinsen ist auch der Zins der Depositenkasse per 1. April 2014 gesenkt worden und zwar von 1.75% auf 1.50%. Der Bestand der Depositenkasse stieg gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.7 Mio. und beträgt nun CHF 51.4 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr verminderten sich die Heizgradtage um 22%. Entsprechend sank der Energieverbrauch der BEP um 19%. Ein weiterer Faktor für die Heizkosten ist der Energiepreis, dieser ist gegenüber der Heizperiode 2013 im Durchschnitt um 7% gestiegen, Grund dafür ist bei den Contracting-Anlagen der Strompreis. Aufgrund dieser Fakten werden bei den meisten Kolonien die Rückzahlungen höher ausfallen als im Vorjahr. Was die Ökologie betrifft, so ist erfreulicherweise der Anteil der fossilen Energie (Öl und Gas) ein weiteres Mal gesunken und beträgt noch 36%. Einen kleinen Beitrag dazu leistet die Heizung der Kolonie Stüssi. Dort wird neu die Wärme mit einem Biogas-Anteil von 20% statt nur mit Heizöl erzeugt.

Im Bereich der Informatik sind in den Vorjahren sowohl die Soft- wie auch die Hardware komplett erneuert worden. Bis auf die normalen Anfangsschwierigkeiten hat sich das neue System im Alltagsgebrauch bewährt. Im Berichtsjahr haben wir punktuelle Anpassungen respektive Ergänzungen machen lassen.

Nach knapp 25 Jahren Berufstätigkeit bei der BEP wird Felix Thommen, Leiter Finanzen, im kommen-

Selbstbedienungsladegerät für Waschkarten

den März in den Ruhestand treten. Bereits seit dem 1. Oktober 2014 arbeitet sein Nachfolger Martin Schönenberger im Finanzbereich. Dadurch ist eine sorgfältige Übergabe gewährleistet.

Bau

In diesem Abschnitt wird über die Tätigkeit der beiden Bauherrenvertreter informiert und nicht über die Projekte, welche in der Rubrik Fachgebiet Bau umfassend beschrieben werden. Dieses Jahr haben sich die Akquisitionsbemühungen gelohnt. Mit dem Erwerb der GDZ-Liegenschaft war der Fachbereich im dritten Quartal stark gefordert. Mit juristischer Unterstützung verhandelten wir die Entwicklungsvereinbarung, den Totalunternehmer- und den Kaufvertrag.

In der Planungsphase befindet sich der Neubau der Kolonie Limmatfeld. Hier begleiteten wir das Vorprojekt und regelten die Zusammenarbeit und Grundstückangelegenheiten mit unserem Partner, der Pensionskasse NEST. Für die zukünftige Kolonie Waid waren wir beim Ausführungsprojekt involviert. Weiter verhandelten wir die Auflagen des Stadtspitals Waid und erarbeiteten den Mietvertrag für die Kindertagesstätte mit der Stadt Zürich. Für die Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2 sind die ersten Werkverträge vorbereitet worden.

Der sich in der Ausführung befindliche Neubau der Kolonie Hofächer verlangte besondere Aufmerksamkeit. Die Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer gestaltete sich schwierig, insbesondere das Einhalten der Termine bereitete uns Sorgen. Mit der Planung der Erweiterung der Geschäftsstelle an der Imfeldstrasse 89 begannen wir Mitte Jahr, kurz vor Weihnachten sind dann die Bauarbeiten in Angriff genommen worden. Nach Abschluss der Bauarbeiten der Kolonien Industrie 3 und Letten 1 erstellten wir die Abrechnungen.

Verschiedene Bewirtschaftungsprojekte sind begleitet respektive umgesetzt worden. Dazu zählt unter anderem der Heizungsersatz in der Kolonie Stüssi sowie die neue Unterstation für das Brauchwarmwasser in der Kolonie Industrie 1, welche durch die Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2 not-

Sackspringen am Hoffest der Kolonie Industrie 3

wendig wurde. Alle Küchen und Bäder der noch zu sanierenden Kolonien im Letten-Quartier liessen wir auf ihren Zustand hin analysieren, um die Instandstellungsmassnahmen zu definieren.

Mit dem Thema Telekommunikation (Telefon, Radio, Fernsehen, Internet) haben wir uns vertieft auseinandersetzen müssen. Insbesondere bei Neubauten muss entschieden werden, durch welche Anbieter (z.B. Swisscom, Antesa, ewz.zürinet) unsere Liegenschaften erschlossen werden sollen. Um die Unabhängigkeit zu gewährleisten, werden immer zwei Anbieter diese Möglichkeit erhalten. Je nach Gemeinde sind dies verschiedene Firmen.

Aufgrund der Vielzahl der zu begleitenden Projekte bewilligte der Vorstand eine dritte Stelle für den Fachbereich Bau. Seit Anfang August ergänzt nun Thomas Zeugin als Projektleiter das Team.

Soziales & Kultur

Der Aufbau und die Begleitung der verschiedensten Projekte standen dieses Jahr im Vordergrund. Im Aussenbereich betraf dies die Hofgestaltung der Kolonie Industrie 3. Den Abschluss des Mitwirkungsprozesses für die Bewohnenden bildete das Einweihungsfest, welches am 5. September in Zusammenarbeit mit der Koloniekommission durchgeführt wurde. Das Gartenprojekt Letten-Wasserwerk wird von einer Co-Leitungsgruppe geführt, welche sich unter anderem um die Infrastruktur sowie die Weiterbildung der Involvierten kümmert. Dank der tatkräftigen Mitarbeit der Bewohnenden wurde die Hoffläche der Kolonie Industrie 1 mit Rundkies belegt.

Das BEP-Atelier hat seine Startphase positiv überstanden und ist etabliert. Die Räume stehen nach wie vor allen Bewohnenden der BEP zur Verfügung. Mit der Anstellung von Vera Zai ist eine kompetente Koordinatorin gefunden worden. Laut dem Auswertungsbericht fanden 260 Anlässe statt, welche von rund 1600 Personen besucht worden sind.

Rundtanz am 3. Geburtstagsfest des BEP-Ateliers

Seit Anfang 2014 kann das zweite Kolonielokal, welches sich in der Kolonie Letten 1 befindet, von den Bewohnenden benutzt werden. Einheitliche Vermietungsvorschriften, Benutzungsordnungen und Tarife sind ausgearbeitet und auf unserer Webseite publiziert worden.

Für die neue Kolonie Hofächer, welche für das „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ gedacht ist, hat die Projektleiterin, welche seit Anfang Jahr für die BEP tätig ist, das Konzept für die Wohnassistenz erarbeitet. In Zukunft steht Lisbeth Weibel den Bewohnenden bei Fragen und Problemen zur Verfügung und vermittelt und lanciert Serviceleistungen.

An den sechs Workshops, an denen das Projekt Soziales und Kultur ausgearbeitet wurde, sind die Erfahrungen und Anliegen aus dem operativen Bereich eingebracht und vertreten worden. Zum Alltag gehören die Beratungen für die Genossenschaftsmitglieder. In rund 50 Situationen sind persönliche Fragen, finanzielle Anliegen oder Konflikte behandelt worden.

Als Unterstützung der Fachbereichsleiterin Silvia Egli stellten wir in einem befristeten Arbeitsverhältnis eine Sozialarbeiterin ein. Hanne Leu übernahm einen Teil der Beratungs- und Konfliktgespräche. Silvia Egli entschied sich, im kommenden Jahr frühzeitig in Pension zu gehen. Mit Marianne Huwyler haben wir eine kompetente Nachfolgerin gefunden. Sie nahm bereits an den Workshops teil. Der offizielle Arbeitsbeginn ist jedoch im Februar 2015.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung 2014

Erfolgsrechnung

Trotz Mietzinssenkungen im Frühling aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes resultierten im Total leicht höhere Mieterträge da die Kolonie Letten 1 nach der Sanierung wieder durchgehend voll vermietet ist. Durch die Entnahmen aus den Erneuerungsfonds reduzierte sich der Liegenschaftenaufwand erheblich gegenüber der Vorjahresrechnung. Die im Berichtsjahr höheren Personalaufwände sind auf die zusätzlichen Stellen sowie Nachfolgeregelungen zurückzuführen und entsprechen dem geplanten Aufwand. Bei den Abschreibungen konnte mit 1.0 % vom Bilanzwert das reglementarische Maximum verbucht werden und die Einlagen in den Heimfallfonds wurden auf die Restlaufzeiten der Baurechtsverträge abgestimmt. Beim Finanzaufwand konnten durch die günstigen Fremdkapitalzinsen weitere Einsparungen erzielt werden während beim Steueraufwand Nachsteuern für die Jahre 2012-2013 verbucht werden mussten. Anlässlich einer Revision taxierte das Steueramt die gesamten Sozialfondseinlagen und diverser über die Erfolgsrechnung verbuchter Liegenschaftenunterhalt als steuerlich nicht berechtigte Aufwände.

Bilanz

Durch die Rückzahlung einer Geldanlage, welche nicht weiter angeboten wird, reduzierte sich das Umlaufvermögen bzw. die flüssigen Mittel auf rund TCHF 800, was dem betrieblich notwendigen Ausmass entspricht. Die Gebäude auf Eigengrund verzeichneten eine Zunahme im Bestand um fast CHF 44 Mio. Die Ursache dafür ist hauptsächlich der Kauf der Liegenschaft in der Manegg kurz vor Jahresende und in zweiter Linie die auf den sanierten Liegenschaften aktivierten Baukosten. Die Nettozunahme bei den Mieterguthaben der Depositenkasse war mit rund CHF 1.7 Mio. im Berichtsjahr kleiner als im Vorjahr.

Bilanzen per 31. Dezember 2014 und 2013

Aktiven

in CHF		2014		2013
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		797‘813.07		52‘966‘514.77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		116‘334.70		295‘800.70
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		257‘674.30		307‘324.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		21‘899.00		866.50
Total Umlaufvermögen		**1‘193‘721.07**		**53‘570‘506.27**
Anlagevermögen				
EWZ-Contracting-Heizanlagen		919‘624.00		976‘964.00
Finanzanlagen		890‘400.00		890‘400.00
Sachanlagen				
Mobilien		140‘002.00		218‘402.00
Baulandreserven		905‘585.85		905‘585.85
Bebautes Land		24‘333‘310.45		24‘333‘310.45
Gebäude auf Eigengrund	168‘195‘643.95		124‘233‘372.45	
./. Amortisationen	-38‘104‘847.80	130‘090‘796.15	-37‘152‘176.30	87‘081‘196.15
Gebäude auf Land im Baurecht	54‘209‘518.85		54‘209‘518.85	
./. Heimfallfonds	-15‘912‘786.10	38‘296‘732.75	-15‘424‘806.10	38‘784‘712.75
Laufende Umbauten und Renovationen		28‘288‘335.35		33‘126‘899.30
Total Sachanlagen		222‘054‘762.55		184‘450‘106.50
Total Anlagevermögen		**223‘864‘786.55**		**186‘317‘470.50**
Total Aktiven		**225‘058‘507.62**		**239‘887‘976.77**

Passiven

in CHF

		2014		2013
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		858‘477.30		2‘594‘554.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositenkasse)		51‘421‘174.35		49‘744‘961.81
Passive Rechnungsabgrenzungen				
(Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)		1‘886‘739.85		1‘104‘589.30
Total kurzfristiges Fremdkapital		**54‘166‘391.50**		**53‘444‘106.06**
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken und Darlehen)		130‘998‘300.00		144‘619‘700.00
Rückstellungen				
Erneuerungsfonds		34‘101‘350.00		35‘945‘390.00
Sozialfonds		493‘403.30		479‘194.60
Total Rückstellungen		34‘594‘753.30		36‘424‘584.60
Total langfristiges Fremdkapital		**165‘593‘053.30**		**181‘044‘284.60**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5‘050‘254.75		5‘158‘700.00
Gesetzliche Gewinnreserven		240‘000.00		237‘000.00
Gewinnvortrag	886.11		6.26	
Jahresergebnis	7‘921.96	8‘808.07	3‘879.85	3‘886.11
Total Eigenkapital		**5‘299‘062.82**		5‘399‘586.11
Total Passiven		**225‘058‘507.62**		**239‘887‘976.77**

Erfolgsrechnungen 2014 und 2013

in CHF

		2014		2013
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerbestände	14‘226‘865.50		14‘071‘572.00	
Übrige Mieterträge	1‘012‘949.25		1‘082‘693.90	
Übrige Erträge	37‘493.85		7‘396.35	
Total Ertrag		**15‘277‘308.60**		**15‘161‘662.25**
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-2‘383‘015.20		-4‘031‘796.15	
Baurechtszinsen	-442‘975.60		-442‘975.60	
Versicherungen	-149‘774.90		-145‘354.60	
Abgaben und Gebühren	-839‘216.18		-838‘782.65	
Einlage Erneuerungsfonds	-3‘066‘390.00	**-6‘881‘371.88**	-3‘226‘290.00	**-8‘685‘199.00**
Bruttoergebnis		**8‘395‘936.72**		**6‘476‘463.25**
Personalaufwand				
Betrieb	-1‘206‘843.60		-1‘190‘539.35	
Verwaltung	-1‘430‘131.95	**-2‘636‘975.55**	-1‘308‘691.50	**-2‘499‘230.85**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Beratungsaufwand	-761‘952.60		-631‘733.25	
Organkosten	-175‘260.60	**-937‘213.20**	-132‘840.40	**-764‘573.65**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**4‘821‘747.97**		**3‘212‘658.75**

in CHF

		2014		2013
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-142‘532.10		-141‘210.79	
Einlage Amortisationsfonds	-1‘227‘400.00		-613‘700.00	
Einlage Heimfallfonds	-487‘980.00	**-1‘857‘912.10**	-269‘370.00	**-1‘024‘280.79**
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken	-1‘469‘136.90		-1‘550‘786.80	
Zinsaufwand Depositenkasse	-782‘277.35		-788‘741.15	
Übriger Finanzaufwand	-10‘102.21	**-2‘261‘516.46**	-103‘675.54	**-2‘443‘203.49**
Finanzertrag		48‘425.55		269‘916.23
Jahresergebnis vor Steuern		**750‘744.96**		**15‘090.70**
Direkte Steuern		-742‘823.00		-11‘210.85
Jahresgewinn		7‘921.96		3‘879.85

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2014 wurde nach den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957-960 OR) erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden in der Bilanz wie auch der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst damit die Vergleichbarkeit gewährleistet ist. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2013 ist aber nach wie vor gültig.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

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

4. Erneuerungsfonds

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

5. Genossenschaftskapital

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

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

7. Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2014	Vorjahr
Voraus bezahlte Mieten	463‘814.85	485‘245.70
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	337‘595.00	77‘518.90
Ausstehende Steuerrechnungen 2014	730‘000.00	0.00
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	316‘920.00	316‘920.00
Diverse Abgrenzungen	38‘410.00	224‘904.70
Total	**1‘886‘739.85**	**1‘104‘589.30**

8. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven:		
Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	246‘738‘473	202‘776‘200

9. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

10. Wesentliche Erkenntnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2014 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

11. Langfristige Verträge

- **Energie-Contracting**

  Unter der Bilanzposition *EWZ-Contracting Heizanlagen* werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden.

- **Land im Baurecht**

Kolonie	Fläche [m²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	–	2‘508.00
Oerlikon	2‘315	90	30.09.2056	15‘739.20
Urdorf	5‘134	90	30.06.2057	40‘792.20
Oberglatt	2‘928	90	31.12.2062	16‘632.00
Wallisellen	3‘261	85	30.06.2058	8‘350.00
Bändli	11‘692	60	31.03.2032	341‘554.20
Effretikon	3‘298	90	23.06.2055	17‘400.00
Total	**29‘046**			**442‘975.60**

12. Entschädigungen

	2014	2013
Reglementarische Vorstandsentschädigung	97‘850.00	97‘850.00
Entschädigung Baukommission	16‘800.00	17‘550.00

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF

Jahresergebnis	2014	2013
Gewinnvortrag	886.11	6.26
Jahresergebnis (Gewinn)	7‘921.96	3‘879.85
Zur Verfügung stehender Betrag	8‘808.07	3‘886.11

Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Reserve	8‘000.00	3‘000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	808.07	886.11
Zur Verfügung stehender Betrag	8‘808.07	3‘886.11

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

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

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.

Zürich, 13. März 2015

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

Details zur Jahresrechnung 2014

Abschreibungen		CHF 1'000
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2014	37'152	
Zuweisung	1'227	
Ausbuchung Heizzentrale/Tank Stüssi	-274	
Stand am 31. Dezember 2014		**38'105**
Heimfallfonds		
Anfangsbestand 1. Januar 2014	15'425	
Zuweisung	488	
Stand am 31. Dezember 2014		**15'913**
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2014		**54'018**
Sozial- / Veranstaltungsfonds		
Anfangsbestand 1. Januar 2014		479
Mieterbeiträge und Vergabungen		55
Aufwendungen		-41
Stand per 31. Dezember 2014		**493**
Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand 1. Januar 2014		35'945
Einlagen		3'066
Entnahmen		-4'910
Stand per 31. Dezember 2014		**34'101**

Depositenkasse	CHF 1'000
Anfangsbestand 1. Januar 2014	49'745
Einlagen	5'858
Rückzüge	-4'182
Stand per 31. Dezember 2014	**51'421**

Schuldenverzeichnis per 31.12.2014

Veränderungen im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand per 1. Januar 2014	144'619'700
Zürcher Kantonalbank	-13'500'000
Fonds de Roulement	-121'400
Schlussbestand	**130'998'300**
Schulden nach Gläubiger	
Pensionskasse SBB	30'636'100
Zürcher Kantonalbank	94'500'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	3'000'000
Fonds de Roulement	2'862'200
Total	**130'998'300**

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2014

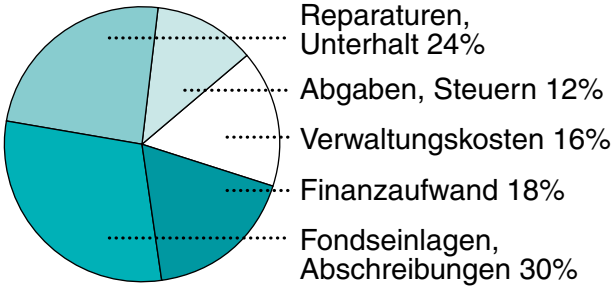
Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl separate Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern: Zimmer	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ sep. Zi.	Vers. Werte** CHF 1'000
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8				6		5	11		13		11	4	50	20'029
Stüssi	1916-17	5'291	7						20		8					28	8'620
Industrie 2	1919-20	5'787	10		2		2		66		13					83	17'739
Letten 1	1921-23	14'753	6	2				8		4		13		7		34	11'045
Letten 2	1921-23/2011	3'494	2		2		2		3		5					12	3'148
Letten 3	1921-23/2010	8'163	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	13'085	11				15		66		14					95	22'074
Letten 5	1927-28	6'917	11				12		40		9					61	14'662
Seebahn	1929-30	9'410	16		3		24		62		22		3			114	26'263
Letten 6	1933	5'022	7				18		27		3					48	10'722
Wasserwerk 1	1944-45	6'341	12				17		54							71	16'165
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12				6		60		6					72	17'034
Letten 7	1947-48	4'600	7						36		4					40	9'693
Letten 8	1958-60	11'438	4				31		20			20				71	18'759
Oerlikon*	1968-69	8'796	2				12		20		4					36	9'509
Urdorf*	1968-69	5'013	5				5		13		8					26	7'122
Oberglatt*	1973	2'765	2			1		3		6		6				16	4'854
Wallisellen*	1973-74	3'511	2			1				3		9				13	4'393
Bändli*	1973-74	25'462	15						87		65					152	34'586
Letten 9	1973-74	2'179	3		9		9									18	2'766
Effretikon*	1966	8'662	1						18		12					30	8'700
Manegg	1989	26'560	1									1				1	30'412
Chalet	1886	36	1							1						1	472
Genossenschaftshaus	1947-48	1'351	2														3'531
Total Anlagewert inkl. Land		**225'091**	**167**	**2**	**16**	**2**	**215**	**11**	**703**	**28**	**226**	**70**	**3**	**18**	**4**	**1'298**	**355'619**

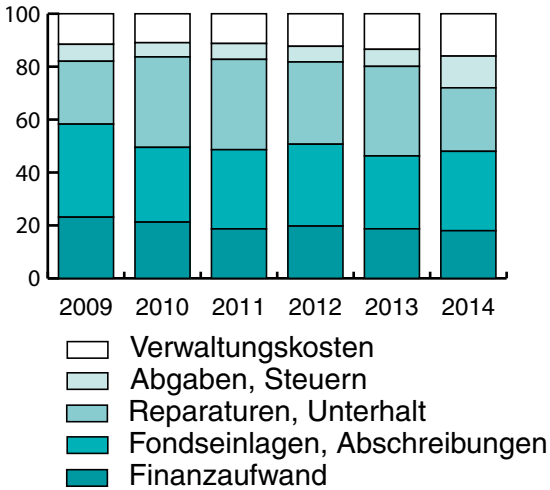
* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	12
Kellerlokale	79
Kindergärten	2
Autogaragen und Einstellplätze	171
Abstellplätze im Freien	84
Moped- und Veloeinstellplätze	156
Kühlfächer	214

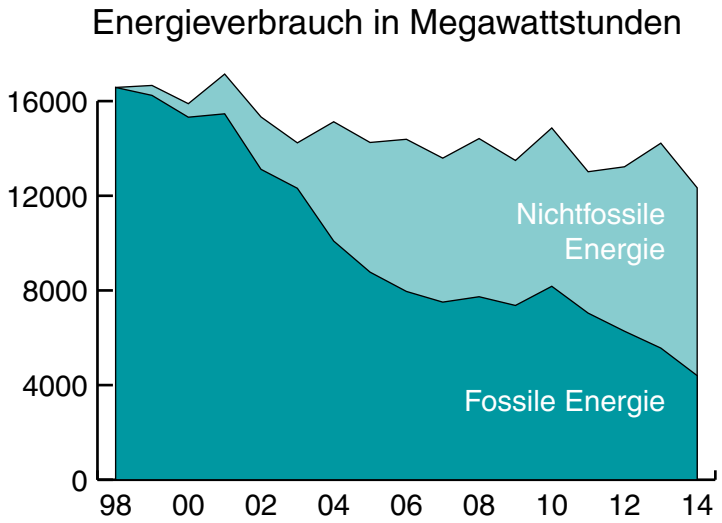
** per 01.01.2015

Mieterfranken 2014





Energieverbrauch 1998–2014



Mitgliederzahlen 2014

Veränderungen

Stand 1. Januar 2014	1‘853
Eintritte	32
Austritte	-75
Stand 31. Dezember 2014	**1‘810**

Mieterschaft nach Arbeitgeber

	Wohnungen	In Prozent*
SBB	261	20%
Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich)	360	28%
Institutionen	192	15%
Private	397	31%
Leerwohnungen	86	7%
Gästewohnungen BEP	2	0%
Total	**1‘298**	**100%**

* Prozentangaben sind gerundet

Todesfälle

Im Jahr 2014 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

02.01.2014	Celentano Angela	1955	Imfeldstrasse 69	8037 Zürich	Wasserwerk 2
06.01.2014	Küng Karl	1935	Bändlistrasse 65	8064 Zürich	Bändli
29.01.2014	Hausherr Klara	1923	Bändlistrasse 61	8064 Zürich	Bändli
27.02.2014	Kuhn Berta	1916	Rousseaustrasse 89	8037 Zürich	Letten 6
09.03.2014	Fischbacher Arthur	1926	Wasserwerkstr. 138	8037 Zürich	Wasserwerk 2
29.03.2014	Reber Erwin	1937	Imfeldstrasse 78	8037 Zürich	Letten 7
29.03.2014	Loretz Hans	1932	Rousseaustrasse 38	8037 Zürich	Letten 3
09.05.2014	Kadriji Xhemile	1937	Keimlerweg 11	8902 Urdorf	Urdorf
18.05.2014	Wassmer Klara	1923	Rousseaustrasse 77	8037 Zürich	Letten 5
22.05.2014	Deligianis Konstantinos	1963	Rousseaustrasse 75a	8037 Zürich	Letten 9
23.06.2014	Quetting Stephan	1961	Imfeldstrasse 84a	8037 Zürich	Letten 9
30.06.2014	Colombo Bruno	1927	Imfeldstrasse 63	8037 Zürich	Wasserwerk 2
04.08.2014	Küng Hans-Rudolf	1935	Wasserwerkstr. 130	8037 Zürich	Wasserwerk 2
26.08.2014	Gloor Fritz	1924	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
04.09.2014	Marzocchi Margherita	1941	Röntgenstrasse 77	8005 Zürich	Industrie 3
14.09.2014	Jud Hermann	1930	Imfeldstrasse 67	8037 Zürich	Wasserwerk 2
09.10.2014	Truninger Hans	1939	Imfeldstrasse 42	8037 Zürich	Letten 4
04.11.2014	Obrist Rosa	1930	Imfeldstrasse 79	8037 Zürich	Wasserwerk 1
10.12.2014	Oehen Silvia	1935	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
10.12.2014	Müller Andreas	1963	Wasserwerkstr. 130	8037 Zürich	Wasserwerk 2

Geburten

Jahr 2014 wurden der Geschäftsstelle 14 Geburten gemeldet.

Genossenschaftsgremien – Stand 1. Mai 2015

Vorstand

2000	Voser Monika Ausbildnerin VBZ	Präsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 mvoser@me.com
2010	Bischof Josef Pensioniert SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	078 672 21 45 joemar.bischof@gmx.ch
2008	Brändle Peter Fachspezialist SBB	Fachvorstand Finanzen Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	043 558 63 73 peter.braendle@sunrise.ch
2014	Dalcher Annette Juristin Stadt Zürich	Mitglied Finanzkommission Kilchbergstrasse 137, 8038 Zürich	076 371 92 53 annette.dalcher@gmx.ch
2002	Escher Ralf Projektleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Vizepräsident 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 Albertstrasse 2, 8005 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2014	Loppacher Urs Lehrer	Mitglied Sozialkommission, Protokollführer Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	079 216 48 46 urs.loppacher@bluewin.ch
1994	Montanari Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich, Mitglied Baukommission Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch
2014	Vontobel Claudia Lehrerin	Fachvorstehende Soziales Imfeldstrasse 19, 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com

Externe Kommissionsmitglieder

2009	Baumann Ruth Lehrerin	Sozialkommission Imfeldstrasse 95, 8037 Zürich	044 362 12 65 rbaumann@sunrise.ch
2014	Lehmann Barbara Juristin	Sozialkommission Imfeldstrasse 88, 8037 Zürich	044 271 54 86 barbara.lehmann@vtxmail.ch
2014	Weibel Lisbeth Dipl. Sozialarbeiterin HFS GWA	Sozialkommission Spirgartenstrasse 10, 8048 Zürich	044 431 31 87 lisbethweibel@bluewin.ch
2014	Zai Vera Sozialarbeiterin	Sozialkommission Imfeldsteig 12, 8037 Zürich	044 350 36 13 verazai@gmx.net

Revisionsstelle

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

Koloniekommissionen

Industrie

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

Letten, Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz, stv. Koordinatorin	Rousseaustrasse 71	044 362 89 21
Knöpfle Alois	Protokoll	Lettenstrasse 24	079 479 14 79
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Rousseaustrasse 81	044 361 18 15
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 75	044 361 31 73
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schrag Hansruedi		Rousseaustrasse 71	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 99	044 364 09 90

Stüssi, Oerlikon, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Böhringer Hany		Schwarzackerstrasse 27, 8304 Wallisellen	044 830 21 58
Mannale Andrea		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Mannale Daniel		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	079 385 76 40
Feer Peter		Hofwiesenstrasse 307	
Wasem Frieda		Wiesenrain 6, 8154 Oberglatt	

Seebahn

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

Bändli, Urdorf

Walder Ernst	Vorsitz	Bändlistrasse 59	076 366 24 34
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita		Weihermattstrasse 59, 8902 Urdorf	044 734 04 49

Geschäftsstelle

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

Administrative Bewirtschaftung

Lendenmann Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung, Stellvertretende Geschäftsleiterin			
		90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	Sachbearb. Admin. Bewirtschaftung	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Veseli Valbona	Sachbearb. Admin. Bewirtschaftung		044 368 66 28	valbona.veseli@bep-zuerich.ch

Finanzen

Schönenberger Martin	Leiter Finanzen		044 368 66 14	martin.schoenenberger@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

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
Zeugin Thomas	Projektleiter Bau		044 368 66 33	thomas.zeugin@bep-zuerich.ch

Soziales & Kultur

Huwyler Marianne	Leiterin Soziales & Kultur	80%	044 368 66 19	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Weibel Lisbeth	Projektleiterin Hofächer	20%	044 368 66 35	lisbeth.weibel@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Rigamonti Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
Jankovic Igor	Technischer Hauswart	079 609 48 93	igor.jankovic@bep-zuerich.ch
Rösli René	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
Sulzer Thomas	Technischer Hauswart	079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Vale Roberto	Technischer Hauswart	079 609 48 87	roberto.vale@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Technischer Hauswart	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Berride Juan	Lernender	079 609 48 82	lernenderTB@bep-zuerich.ch

Malerbetrieb

Ehrat Erwin	Leiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler	079 609 48 94	peter.attinger@bep-zuerich.ch
Meyer Denise	Malerin	079 609 48 81	denise.meyer@bep-zuerich.ch
Ruggiero Dave	Maler	079 609 48 80	davide.ruggiero@bep-zuerich.ch

Begegnungsorte, Gästewohnungen

Wehrli Brigitta	Vermietung Kolonielokal Industrie	044 272 15 24	
Leibundgut Andrea	Vermietung Kolonielokal Letten	079 195 01 37	andreanusma@hotmail.com
Zai Vera	Koordinatorin BEP Atelier	079 609 48 88	bep-atelier@bep-zuerich.ch
Yalçin Valentina	Vermietung Gästewohnungen Letten	079 904 74 43	gaestewohnungen.bep@gmail.com

Notizen

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Sprechstunden:
Dienstag 14–17 Uhr, Freitag 9–11 Uhr
und nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 60
Telefon	044 368 66 19
E-Mail	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

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