Ausserordentliche BEP-Generalversammlung vom 19. März 2012

Am 19. März 2012 fand im Kirchgemeindehaus St. Josef (Stadtkreis 5) eine ausserordentliche Generalversammlung der BEP statt. Präsident Kurt Altenburger hiess die stimmberechtigten GenossenschafterInnen dazu herzlich willkommen.

Die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung setzt zwangsläufig einen besonderen Grund voraus. Die veränderte Projektentwicklung in der Gesamterneuerung Letten 1–3 hat massgeblichen Einfluss auf der Kostenseite. Da damit der bewilligte Kostenrahmen nicht mehr eingehalten werden kann, hat der Vorstand die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung als zweckmässig erachtet. So konnte über die unvorhergesehene Projektentwicklung im Erneuerungsprojekt „Kolonien Letten 1–3“ informiert und über den dafür notwendigen Nachtragskredit entschieden werden.

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

Die Teilnehmenden der ausserordentlichen Generalversammlung nahmen das Einlei-

Inhalt

Generalversammlungen und Kolonieversammlungen 2012
Seiten 1–2

UNO-Jahr der Genossenschaften
Seite 3

Bauliches
Seiten 4–7

Sozialkommission
Seite 8

Geschäftsstelle
Seiten 9–15

Hofgestaltung Industrie 3
Seite 11

Fotocollage BEP-Atelier
Seiten 12–13

Kunst im Hof Industrie 2
Seite 14

Tag der Nachbarn 2012
Seite 15

Koloniekommissionen und Agenda
Seite 16

tungsreferat des Präsidenten Kurt Altenburger wie auch die spezifischen Erläuterungen zur unvorhergesehenen Projektentwicklung und zu den weiteren geplanten Projektschritten durch Fachvorstand Ralf Escher wohlwollend zur Kenntnis und stimmten dem beantragten Nachtragskredit auf Antrag des Vorstandes grossmehrheitlich zu. Damit ist der Weg frei, das Erneuerungsprojekt Letten 1–3 plangemäss zu vollenden.

Kolonieversammlungen 2012

Im Vorfeld zur ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2012 finden wiederum die einzelnen Kolonieversammlungen statt. Die Veranstaltungsdaten entnehmen Sie bitte der „Agenda“ auf Seite 16.

Die jährlichen Kolonieversammlungen sind als Forum für den genossenschaftlichen Dialog und den allgemeinen Informationsaustausch gedacht. Die Koloniekommissionen orientieren über ihre Aktivitäten im Quartier. Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren über aktuelle Themen in der Genossenschaft.

Die Mieterinnen und Mieter erhalten zudem darüber Auskunft, was sich in ihrer Siedlung aktuell entwickelt, und können sich direkt mit ihren Anliegen einbringen.

Reservieren Sie sich diesen Abend für die BEP. Die spezielle Einladung zu Ihrer Kolonieversammlung wird Ihnen rechtzeitig zugestellt.

Falls Sie sich für eine Tätigkeit in der Koloniekommission interessieren oder dazu Anregungen und Fragen haben, zögern Sie nicht! Wenden Sie sich an die jeweilige Kontaktperson in Ihrer Siedlung. Die diesbezüglichen Angaben können Sie dem Geschäftsbericht oder unserer Website www.bep-zuerich.ch entnehmen.

Hiermit laden wir Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Kolonieversammlung ein. Nutzen Sie die besondere Gelegenheit, sich am genossenschaftlichen Dialog zu beteiligen und nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Generalversammlung 2012

Am 15. Juni 2012 findet die 102. Generalversammlung unserer Genossenschaft statt. Die Generalversammlung ist das höchste Entscheidungsorgan der Genossenschaft BEP. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter können dabei ihr Recht der Mitentscheidung wahrnehmen. Mit der Abwicklung der statutarischen Geschäfte halten wir Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr und nehmen einen Ausblick in die weitere Zukunft vor.

Nach der geschäftlichen Abwicklung ist die Gelegenheit geboten, den Abend bei einem schmackhaften Nachtessen – umrahmt von pointierten humoristischen Einlagen – in einem gemütlichen Rahmen zu geniessen. Wir bitten Sie deshalb, den Freitag, 15. Juni 2012 (Türöffnung: 17.30 Uhr, Beginn: 18.30 Uhr) für den Besuch der Generalversammlung im Kirchgemeindehaus Wipkingen unbedingt zu reservieren.

Die Einladung zur Generalversammlung sowie der Geschäftsbericht 2011 werden Ihnen rechtzeitig zugestellt. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

2012
Internationales Jahr der
Genossenschaften
Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

UNO-Jahr der Genossenschaften

Die Uno hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auf der ganzen Welt machen genossenschaftlich organisierte Unternehmen auf die Besonderheiten dieses Geschäftsmodells aufmerksam. Den Schweizer Wohnbaugenossenschaften bietet dies eine einmalige Chance, die rechtlichen und ideellen Vorzüge der Genossenschaftsform und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger bekannt zu machen. In der Öffentlichkeit und der Politik soll das Bewusstsein über den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stärker verankert werden.

Folgende Botschaften stehen im Vordergrund dieses Aktionsjahrs:

Mitbestimmt statt fremdbestimmt: Wohnbaugenossenschaften sind ein schweizerisches Erfolgsrezept, eine urdemokratische schweizerische Institution.

Zwischen Miete und Eigentum: Wohnbaugenossenschaften stehen für kollektives privates Eigentum als drittem Weg zwischen Miete und Eigentum.

Mensch statt Rendite im Vordergrund: Wohnbaugenossenschaften repräsentieren ein alternatives, nachhaltiges Wirtschaftsmodell, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt und alle Mitglieder am Erfolg partizipieren lässt.

Günstige Miete dank Spekulationsentzug: Einmal gekauftes Land verbleibt bei der Genossenschaft und ist der Spekulation entzogen. Weil nur die tatsächlich anfallenden Kosten verrechnet werden, sind die Wohnungen je länger, je günstiger.

Zahlbares Wohnen für alle: Es braucht die Wohnbaugenossenschaften für die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum und für eine gute soziale Durchmischung. Dies bringt der Gesellschaft vielfältigen Nutzen.

Mehr als wohnen: Genossenschaften stehen ein für eine hohe Wohn-, Lebens- und Baukultur.

Nebst einer gesamtschweizerischen Kommunikationskampagne und einem Sonderheft des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, einem nationalen Genossenschaftskongress am 21. September 2012 im Kultur- und Kongresszentrum (KKL) in Luzern und politischen Vorstössen werden zahlreiche regionale und lokale Aktivitäten auf das Internationale Jahr der Genossenschaften aufmerksam machen.

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Die Bilder auf den Seiten 2–6 dokumentieren die a.o. Generalversammlung vom 19. März 2012.

Bauliches

Neubau Waid

Ende November 2011 fand bei der BEP eine Sitzung statt, an welcher Vertreter des Totalunternehmers HRS (Investor für den Eigentumsteil), der Architekten, der städtischen Liegenschaftenverwaltung und des Hochbauamts teilnahmen. An dieser Sitzung wurde das Vorgehen für die weitere Projektbearbeitung diskutiert und ein erster genereller Fahrplan festgelegt. Dieser sieht eine Baueingabe Ende 2012 vor, damit ab Mitte 2013 mit der Realisierung gestartet werden kann.

Der Baurechtsvertrag mit der Stadt wurde nach einer letzten Bereinigungsrunde Mitte Dezember unterschrieben und noch vor Weihnachten an den Gemeinderat zur Genehmigung weitergeleitet, zusammen mit dem Baurechtsvertrag von HRS. Die beiden Verträge sind seither Gegenstand von Diskussionen in der zuständigen Kommission. Die BEP hofft, dass der Gemeinderat das Geschäft bis zu den Frühlingsferien erledigen und den Verträgen zustimmen wird, so dass es nicht zu weiteren Verzögerungen im Projektablauf kommt.

Anfang Januar 2012 traf sich die Baukommission Waid zur ersten regulären Sitzung. Neben Vorstandsmitgliedern der BEP nehmen daran auch Vertreter von HRS teil, da die beiden Grundstücksteile gemeinsam weiterentwickelt und die Bauten zusammen realisiert werden müssen. Nur so können Schnittstellenprobleme vermieden, Abläufe optimiert und Effizienzpotentiale ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund hat der BEP-Vorstand auf Antrag der Baukommission auch entschieden, mit HRS einen Totalunternehmer-Vertrag mit phasenweiser Beauftragung einzugehen. Damit wird auch für den Genossenschaftsteil bereits in der Bauprojektphase ein „Bauprofi“ auf die kosteneffiziente Ausgestaltung des Projekts achten und sein Unternehmer-Knowhow an dieser schwierigen Lage einbringen.

In einer ersten Phase – vor der eigentlichen Weiterbearbeitung des Projekts – haben die Architekten von BEP und HRS den Auftrag erhalten, grundsätzliche Überlegungen zum energetischen und haustechnischen Konzept der Siedlung (Stichwort: Null-Emission) sowie zu den daraus resultierenden Konsequenzen hinsichtlich Konstruktion, Gestaltung und Kosten anzustellen. Um dieses anspruchsvolle Thema auch bauherrenseitig kompetent verfolgen und sachgerechte Entscheide treffen zu können, hat die BEP einen ausgewiesenen Fachmann als Berater engagiert.

Parallel zu den energietechnischen Abklärungen ist die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Gang. Der Auftrag hierzu wurde an ein spezialisiertes Planerbüro erteilt. Neben einer Situations- und Bedarfsanalyse geht es darum, die Voraussetzungen für das von der BEP angestrebte autoarme Wohnen zu schaffen. Eine Reduktion der gesetzlich geforderten Mindestzahl an Autoparkplätzen ist nur zulässig, wenn aufgezeigt wird, welche alternativen Mobilitätsformen zur Verfügung stehen bzw. unterstützt werden und wie sichergestellt werden kann, dass die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs das vereinbarte Niveau nicht überschreitet. Gleichzeitig mit dem Mobilitätskonzept werden weitere Verkehrsthemen wie die Ver- und Entsorgung der Siedlung, die Baustellenerschliessung, die Besucherparkierung oder der Einsatz von Rettungsdiensten behandelt, wobei die entsprechenden Dienstabteilungen der Stadt in die Konzeptentwicklung einbezogen werden. Aufgrund der starken Hanglage und der damit verbundenen beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten muss den Fragen rund um den Verkehr die nötige Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Weitere Abklärungen im Vorfeld der Projektierung betreffen die Verlegung einer Hauptleitung der Wasserversorgung, die heute quer über das Grundstück und unter dem geplanten Gebäude verläuft. Vor dem Bau muss für diese Leitung eine neue Trasse gefunden werden, was möglicherweise die Mitwirkung anderer städtischer Werke erfordert.

Schliesslich sind auch auf einer ganz anderen, nämlich der juristischen Ebene Arbeiten im Gang. Die Rechtsvertreter von BEP und HRS haben Fragen (eigentums-)rechtlicher Natur zu klären und entsprechende Vereinbarungen vorzubereiten, z.B. betreffend Bau, Betrieb und Unterhalt gemeinschaftlich genutzter Teile oder betreffend die Abgrenzung bei Schnittstellen.

Das Projekt weist im momentanen Bearbeitungsstand noch erhebliche Entscheidungsspielräume auf, was die Erstellung eines verlässlichen Kostenvoranschlags nicht zulässt. Angesicht dieser Tatsache hat der Vorstand entschieden, den Kreditantrag für den Bau der Kolonie Waid nicht wie ursprünglich vorgesehen an der Generalversammlung im Juni, sondern erst im Herbst anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung zu bringen.

Gesamterneuerung Letten 1–3

Die Erneuerungsarbeiten in der Kolonie Letten 2 konnten nach Terminplan abgeschlossen werden; von der Fassade vis-à-vis des Schulhauses zeigt neu eine Bahnhofsuhr die Zeit an. Der Wiederbezug erfolgte in zwei Etappen am 1. Oktober und 1. November. Vor Weihnachten wurden noch die neuen Velounterstände in der Kolonie Letten 3 montiert, so dass die Umgebungsarbeiten definitiv abgeschlossen werden konnten.

Die Auswertung der Angebote für die Hauptarbeiten in der Kolonie Letten 1 zeigte, dass der für das Projekt 2009 genehmigte Kredit nicht ausreichen wird. Die Überarbeitung des ursprünglichen Projekts, welche aufgrund denkmalpflegerischer Vorbehalte notwendig wurde, brachte zwar einen Mehrwert in Form eines verbesserten Wohnungsmix‘ (mehr 4- und 5-Zimmer-Familienwohnungen mit optimierten Wohnflächen) und einer insgesamt erhöhten Wohnungsanzahl (plus 2). Auf der anderen Seite stiegen dafür auch die Kosten für die Erneuerung. Aufgrund dieser Erkenntnis beschloss der Vorstand, eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, um die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über einen Kreditnachtrag befinden zu lassen.

Die Versammlung fand am 19. März statt. Die Anwesenden stimmten dem Kreditnachtrag in der Höhe von 3 Millionen Franken zu. Der Vertrag mit dem Generalunternehmer kann nun unterzeichnet werden, womit einem Baubeginn im April nichts mehr entgegensteht.

Gesamterneuerung Industrie 2

Anfang Dezember führte das Baurekursgericht einen Augenschein in der Kolonie Industrie 2 durch, an dem Vertreter des rekurrierenden Heimatschutzes, des Amtes für Städtebau, der BEP und ihrer Planer teilnahmen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, anlässlich der Begehung ihre Sicht der Dinge darzulegen und zu den Argumenten der jeweiligen Gegenseite Stellung zu nehmen. Dabei zeigte sich, dass der Heimatschutz die Meinung vertritt, dass insbesondere die Hoffassade und das Hofgebäude integral zu erhalten seien und keine Veränderungen zulässig wären. Auch wurde von Seiten des

Heimatschutzes erneut die Einholung von weiteren Gutachten zu Schutzwürdigkeit und Schutzumfang der Kolonie gefordert, da er die Grundlagen der städtischen Denkmalpflege als ungenügend erachtete.

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

Kurz nach Ablauf der Rekursfrist Anfang März erfuhr die BEP, dass der Heimatschutz den Rekurs ans Verwaltungsgericht weiterzieht. Angesichts der zeitlichen Folgen wird damit ein Baubeginn im Frühling 2013 unwahrscheinlich, braucht es doch ungefähr neun Monate, um das Projekt neu zu starten, die Submissionen durchzuführen und die Bauvorbereitungen zu treffen. Auch muss damit gerechnet werden, dass der nächstinstanzliche Entscheid ans Bundesgericht weitergezogen werden wird.

Ersatzneubau Seebahn

Mitte Dezember wurde der erfreuliche Entscheid des Stadtrats, wonach er sich grundsätzlich für einen Ersatzneubau der Seebahn-Siedlungen von ABZ und BEP ausspricht, mit einer gemeinsamen Medienmitteilung veröffentlicht. Nachdem sich die Stadtzürcher Stimmbürger kurz zuvor für die Erhöhung des gemeinnützigen Anteils am Wohnungsmarkt ausgesprochen hatten, kann diesem Entscheid sicher Richtungscharakter attestiert werden.

Gleichzeitig nimmt der Stadtrat die beiden Genossenschaften aber auch beim Wort: An der Seebahnstrasse sollen dank massvollem Standard günstige Wohnungen für ein gemischtes Publikum sowie eine gemeinschaftsfördernde Infrastruktur entstehen, zudem wird die Bereitstellung eines Anteils von subventionierten Wohnungen für Geringverdienende erwartet.

Um die städtebauliche Qualität der zwei neuen Siedlungen zu garantieren, sollen in einem Wettbewerbsverfahren die besten Lösungen für diesen Ort gefunden werden. ABZ und BEP haben sich darauf geeinigt, das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens zu beauftragen. Die BEP hat im Fall der Kolonie Waid bereits beste Erfahrungen damit gemacht.

Ein Ausschuss der beiden Genossenschaften hat bereits Überlegungen zu möglichen Wettbewerbsverfahren (eigentlich handelt es sich ja um einen Doppelwettbewerb) angestellt und wird seine Vorstellungen an der Startsitzung mit dem AHB im April zur Diskussion bringen.

Die BEP hat ihrerseits die lange Zeit „schlummernde“ Baukommission Seebahn reaktiviert. Sie wird im Vorfeld der Wettbewerbs-Programm-Erarbeitung die bereits 2006/07 definierten Grundlagen und Standards überprüfen und gegebenenfalls der heutigen Situation anpassen.

Neubau Dietikon

Die zweite ausserordentliche Generalversammlung im Jahr 2011 sagte am 8. Dezember einstimmig ja zum Kauf der Halter-Parzelle, womit die BEP ihr Grundstück auf zwei ganze Baufelder arrondieren konnte.

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

Die Baukommission entschied sich letztlich für das Team Halter/archipel, welches den genossenschaftlichen Hintergrund mit der Erfahrung im Bereich der strategischen Planung und dem spezifischen Wissen um die örtlichen Gegebenheiten in idealer Weise verbindet.

Das Team hat sich bereits an die Arbeit gemacht: In einer ersten Phase wird eine Markt- und Potentialanalyse durchgeführt. Diese stellt die Grundlage für die Projektdefinition dar, in welcher BEP und NEST ihr Zielpublikum, die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die neue Siedlung festhalten werden. Auf dieser Basis wird dann ab Sommer ein Konkurrenzverfahren vorbereitet.

Erneuerung Wasserwerk 1+2 und Letten 4

Anlässlich einer seit langem vorbereiteten Begehung mit der Denkmalpflegekommission präsentierten Vertreter der BEP und der von der BEP beauftragte Architekt Rolf Schaffner Anfang März ihre Überlegungen hinsichtlich einer Erneuerung der Kolonien Letten 4 und Wasserwerk 1, die für den Zeitraum 2015-17 vorgesehen ist. Dabei wiesen sie auf den ungünstigen Wohnungsmix, der insbesondere bei den Wasserwerk-Kolonien ausgeprägt ist, auf die zum Teil grossen Ausnützungsreserven, auf die vorhandenen strukturellen Defizite (Trittschall, eingeschränkte Alters- und Behindertentauglichkeit) und auf die Lärmbelastung von der Wasserwerkstrasse hin. Das Amt für Städtebau hatte seinerseits die „Hausaufgaben“ gemacht und trug die Resultate seiner vertieften denkmalpflegerischen Schutzabklärungen vor.

Nach eingehender und offenbar kontroverser interner Beratung kam die Kommission zum Schluss, dass beide Siedlungen eindeutigen Schutzobjekt-Charakter haben, wobei im Falle der Kolonien Wasserwerk 1+2 vor allem der grosszügige Zwischenraum zwischen den einzelnen Zeilen die Einzigartigkeit ausmacht. Sie anerkannte aber auch die Probleme und Bedürfnisse der Genossenschaft. Während in der Kolonie Letten 4 äusserliche Veränderungen am Bestand kaum bewilligungsfähig sein dürften, signalisierte die Stadt, dass allfällige Spielräume bei den Wasserwerk-Kolonien in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau ausgelotet werden könnten.

Das Ressort Bau wird die Gelegenheit nutzen, mit dem Stadtbaumeister über solche Möglichkeiten zu diskutieren. Dabei sollen auch Überlegungen eingebracht werden, die über die genannten Kolonien hinausgehen und die bereits im Rahmen strategischer Abklärungen über die restlichen Letten-Kolonien angestellt wurden.

Ralf Escher
Fachvorstand Bau

Kreditantrag Rüchlig

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals
Dezember 2010
BEP

Kreditantrag Rüchlig-Areal, Dietikon

1

Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung setzt einen besonderen Grund voraus. Wie vor zwei Jahren, als wir Sie zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einladen durften, geht es wieder um ein Neubauprojekt. Vorerst geht es um den Landkauf und an einer zweiten Generalversammlung kann über ein konkretes Projekt abgestimmt werden. Da für die Weiterführung dieses Vorhabens eine verbindliche Zusage der BEP notwendig ist, ist die Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung zweckmässig und liegt im Interesse der Genossenschaft.

Seit geraumer Zeit hält die BEP Ausschau nach Gelegenheiten, mittels Neubauten ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Neben dem gültigen Sanierungsfahrplan für die bestehenden Liegenschaften der BEP wollen wir weiterhin die gebotenen Gelegenheiten für ein Neubauprojekt prüfen und eine allfällige Realisierung evaluieren. Dies mit der Zielsetzung, in Zukunft für die Mieterschaft die entsprechenden Wohnungen entlang ihrem Lebenszyklus anbieten zu können.

Die BEP hat sich auch im vergangenen Jahr durch etwelche Rückschläge in der Suche nach geeigneten Grundstücken nicht beirren lassen und sich aktiv darum bemüht, das Wohnungsangebot der BEP zu erweitern und somit ein weiteres Neubauprojekt zu ermöglichen. Bei verschiedenen hoffnungsvollen Projekten mussten wir jedoch schon früh erkennen, dass die BEP nicht teilhaben kann oder dass einzelne Projekte für den gemeinnützigen Wohnungsbau schlicht nicht bezahlbar sind.

Das konkrete Neubauprojekt bezieht sich auf das Grundstück „Rüchlig-Areal“ in Dietikon. Das betreffende Grundstück gehört dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ), das direkt am Unterwasserkanal des Limmatkraftwerks gelegen ist. Auf dem Areal könnten nach heutiger Abschätzung gegen 200 Wohnungen realisiert werden.

Damit die BEP den Kauf dieses Baugrundstücks rechtmässig vollziehen kann, findet nun am 21. Januar 2012 eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Damit erhalten Sie – als Genossenschafterinnen und Genossenschafter – die Gelegenheit, über die strategische Weiterentwicklung der BEP ins Limmattal und über den Landkauf „Rüchlig-Areal“ in Dietikon zu befinden.

Antrag an die a.o. GV

Der Vorstand beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Januar 2012, den Vorstand mit dem Abschluss und der Unterzeichnung des Kaufvertrags mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Zürich über das Grundstück „Rüchlig-Areal“ mit einer Kaufsumme von 15.6 Mio. CHF zu ermächtigen.

Über ein konkretes Projekt und seine Finanzierung (Baukredit) wird die Generalversammlung der BEP zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben.

Sozialkommission

Wohnbedürfnisse III

Die Kernaufgabe der Sozialkommission ist es, sich mit dem sozialen Wohnen zu befassen, und dies nicht nur im Jahr 2012, welches von der UNO zum Jahr der Genossenschaften erklärt wurde. Wir versuchen, die sozialen Wohnbedürfnisse unserer Genossenschafter/innen herauszufinden und möglichst für alle, d.h. für Alt und Jung, ein Angebot bereitzustellen.

Das am 1. Februar 2012 gestartete Projekt BEP-Atelier ist ein wichtiger Beitrag, die Genossenschaftsgedanken wieder in Erinnerung zu rufen, fördert es doch das Zusammenleben innerhalb unserer Genossenschaft auf freiwilliger Basis. Die Hofgestaltung Industrie 3 ist ein neuer weiterer Beitrag, die Bewohner/innen zur Mitwirkung im Prozess des Zusammenlebens einzuladen. Drei Workshops unter fachkundiger Leitung von Barbara Emmenegger, selbst Bewohnerin der Kolonie Industrie 3, den Genossenschafter/innen dieser Kolonie und einigen Mitgliedern der Geschäftsstelle haben bereits stattgefunden. Ideen und Vorschläge wurden ausgearbeitet und auch die Umsetzung ist in Planung begriffen.

Das jährliche Feiern des Genossenschaftstages anfangs Juli, organisiert und gestaltet von der Koloniekommission Letten, gehört zu den bereits installierten genossenschaftlichen Aktivitäten sowie der von einzelnen Genossenschafter/innen gestaltete Tag der Nachbarn, welcher seit 3 Jahren jeweils Ende Mai stattfindet. Alle unsere Koloniekommissionen bieten seit Jahren in den jeweiligen Kolonien diverse Anlässe an, so z.B. den Spaghettiplausch und andere Frühlings-, Sommer- und Herbstfeste.

Die Sozialkommission des SVW Zürich (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen) hat beschlossen, sozialen Bauträgern einen Award (Auszeichnung, Preis) auszurichten. Zu erlangen ist diese Auszeichnung mit nachhaltigen, gemeinschaftsfördernden Projekten. Dazu gehören auch bauliche Massnahmen (Gemeinschaftsräume, Gestaltung der Aussenräume), Vermietungspolitik (soziale Durchmischung, Wohnungen für sozial Benachteiligte), Kulturförderung.

Wie sie sehen, ist unsere Genossenschaft BEP auf gutem Wege, sich einen solchen Award zu verdienen. Wir hoffen auch deshalb auf gutes Gelingen unserer Projekte und auf Ihre Teilnahme daran!

Franziska Piderman
Fachvorstand Soziales

Geschäftsstelle

Administrative Bewirtschaftung

Wiedervermietung Kolonie Letten 1

Nachdem der Nachtragskredit für die Erneuerung der Kolonie Letten 1 durch die ausserordentliche Generalversammlung bewilligt und daraufhin mit den Ausführungsarbeiten begonnen wurde, bereiten wir die Wiedervermietung der 32 Wohnungen vor. Die Nachfrage nach Familienwohnungen ist im Lettenquartier besonders gross. Nach den Sommerferien werden wir die Vermietungsunterlagen den Interessierten zustellen können, bis dahin bitten wir Sie noch um etwas Geduld.

Umsiedlung Kolonie Seebahn

Am 19. April 2012 fand eine Orientierungsveranstaltung für die MieterInnen der Kolonie Seebahn statt. Diese nahmen die Gelegenheit wahr, sich über die nächsten Schritte im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau zu informieren. In den letzten Jahren sind von den 113 Wohnungen bereits deren 73 an Institutionen wie das Jugendwohnnetz vermietet worden. Die noch verbleibenden GenossenschafterInnen haben nun Zeit bis Ende 2013 eine Ersatzwohnung zu suchen. Dabei werden wir sie unterstützen, indem wir ihnen unter anderem die gekündigten BEP-Wohnungen zuerst offerieren.

Meldepflicht

Aufgrund der Datenerhebung, welche wir im letzten Herbst durchführten, sind wir auf etliche Unstimmigkeiten gestossen. So wurden uns Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung oder Geburt nicht gemeldet. Oft werden dadurch die Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten, indem die Wohnung dann über- oder unterbelegt ist. In einem Fall sind die Eltern, welche die Wohnung gemietet haben, zwischenzeitlich ausgezogen und der Sohn bewohnt mit seiner Partnerin die Wohnung. Dies ist ein klarer Verstoss gegen Statuten und Reglemente und entspricht nicht dem Sinn und Zweck der Genossenschaft. Wir bitten Sie, sich an die Vorschriften zu halten.

Gartenwartln gesucht

Rund zwanzig nebenamtliche Mitarbeitende pflegen in ihrer Freizeit die Umgebung unserer Kolonien und sind so verantwortlich für den ersten Eindruck jeder Liegenschaft. Für aktuelle Vakanzen suchen wir interessierte Personen, welche Freude an der Gartenpflege haben und bereits über eine gewisse Erfahrung verfügen. Gerne informiert Sie Mario Rigamonti, Leiter Technische Bewirtschaftung, persönlich über diese Tätigkeit. Tel. 079 609 48 92, Mail: mario.rigamonti@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Kälteperiode

Während der ersten Monatshälfte des Februars lagen die Tagesdurchschnittstemperaturen unter Null. Am 5. Februar 2012 wurde mit -13.4° Celsius die tiefste Temperatur gemessen. Eine solch ungewöhnlich lange Kälteperiode kam das letzte Mal vor 25 Jahren vor und führte bei verschiedenen Heizzentralen zu Problemen, insbesondere bei der durch das EWZ betriebenen Heizzentrale im Industrie-Quartier. Hier konnten teilweise die minimalen Raumtemperaturen nicht erreicht werden. Die Verantwortlichen des EWZ und der BEP konnten durch ihren Einsatz ein leichte Verbesserung erzielen. Für die entstandenen Unannehmlichkeiten bitten wir um Verständnis.

Formular für Reparaturmeldungen im Internet

Reparaturmeldung

Gerne rufen wir in Erinnerung, dass die Möglichkeit besteht, eine Reparaturmeldung einfach und zu jeder Tages- und Nachtzeit via unsere Website **www.bep-zuerich.ch** dem zuständigen Mitarbeitenden zuzustellen.

Finanzen

Referenzzinssatz

Der Bund hat den mietrechtlichen Referenzzinssatz am 1. März 2012 bei 2.5 Prozent belassen, dieser gilt seit der letzten Publikation am 2. Dezember 2012. Er ist auch massgeblich für die bereits angekündigte Mietzinsanpassung per 1. Mai 2012.

Lastschriftverfahren

In den letzten Wochen erhielten Sie die neuen Einzahlungsscheine für die Mietzinse April bis September 2012. Wir stellen fest, dass immer noch einige MieterInnen am Postschalter den Mietzins bar einzahlen. Dies verursacht unnötige Kosten für die BEP. Haben Sie schon einmal daran gedacht, das Lastschriftverfahren der Bank oder DebitDirect bei der Postfinance zu benutzen? Nebst den entfallenen Kosten bietet dieses System den Vorteil, dass Sie den Dauerauftrag nicht ändern müssen, die Mutation erfolgt automatisch. Gerne beraten wir Sie persönlich über dieses System. Bei den neuen Mietverhältnissen werden wir nur noch dieses Vorgehen verwenden.

Bau

Heizzentrale Kolonie Bändli

Mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich haben wir einen weiteren Energie-Contracting-Vertrag abgeschlossen. Das EWZ übernimmt die Heizzentrale der Kolonie Bändli und wird darin eine Wärmepumpenanlage einbauen. Im Januar ist mit der Erstellung der Grundwasserfassung sowie mit der Versickerungsanlage begonnen worden. Ab 1. Juli 2012 wird dann die umweltschonende Anlage in Betrieb genommen. Rund 95% der benötigten Energie wird aus dem Grundwasser entnommen. Um die Bedarfsspitzen abzudecken steht ein Ölbrenner zur Verfügung. In Zukunft werden die CO2-Emmissionnen jährlich um rund 515 Tonnen reduziert.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Soziales und Projekte

Hofgestaltung Industrie 3 – BewohnerInnen wirken mit!

Mit viel Engagement und Freude arbeiteten zwei BewohnerInnengruppen an konkreten Vorschlägen für die zukünftige Hofgestaltung. Es wurde heftig diskutiert und gleichzeitig war Wohlwollen gegenüber den Andersdenkenden spürbar.

Ein Projekt das zeigt, dass BewohnerInnen durchaus bereit sind, sich in ihrer Freizeit für genossenschaftliche Belange zu engagieren. Gleichzeitig lernen sich die Nachbarn besser kennen und somit fördert dieses Projekt die Kommunikation in der Siedlung.

In einem nächsten Schritt wird die Landschaftsarchitektin die Vorschläge in ihren Gestaltungsplan integrieren. Und im Mai 2012, anlässlich des vierten Workshops, wird die BEP-Geschäftsstelle das weitere Vorgehen thematisieren.

BEP-Atelier in voller Fahrt!

An der Projektstartveranstaltung am 1. Februar 2012 besuchten zahlreiche BewohnerInnen, Kommissionsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle das Lokal. Die Angebote finden Anklang und die Betriebsgruppe beschäftigt sich mit den alltäglichen Fragen rund um die Atelierbenutzung.

Als Beilage erhalten Sie die Agenda für die Monate Mai – August 2012. Bitte beachten Sie die Rubrik „Gesucht". Neue MithelferInnen sind herzlich willkommen. Weiter benötigen wir Infrastrukturmaterial.

Auch diesen Herbst suchen wir BewohnerInnen die uns ihre Reisegeschichten erzählen. Weitere Informationen bei Claudia Vontobel, Koordinatorin BEP-Atelier, Tel. 079 609 48 88.

Die Sozialkommission stellt ihre Idee vor.

Die Themengruppen sind an der Arbeit.

Austausch mit den Koloniekommissionen.

Projektstart am 1.2.2012.

Gemütliches Beisammensitzen und Diskutieren.

Die Kommissions- und Vorstandsmitglieder von morgen.

Am 5.10.2011 treffen sich die Interessierten zum ersten Mal.

In diesem Raum wird musiziert.

Die Atelier-Kafi-Gruppe benötigt Verstärkung.

Mani Matter-Lieder hören grosse und kleine Gäste gerne.

Die Atelier-Angebote werden entwickelt.

Gesucht ...

Fürs BEP-Atelier suchen wir noch folgendes:

- Werkbank oder höhenverstellbaren Tisch, Kinderabsperrgitter (für Treppe), Mithilfe beim Werkatelier (Anna Fölling, 043 243 99 20)
- Gesellschaftsspiele und Spielsachen für Kleinkinder, grosse Pfanne (ca. 10–12 Liter) (Loraine Cardinaux, 078 803 53 60)
- Handwerklich begabte Menschen, die gerne helfen eine Musikbox zu bauen (Toni Wellinger, twellinger@gmail.com)

„Das goldene Zeitalter“

„Annas Himmel und wir, wir, wir...“

Kunst im Hof Industrie 2

„270° Mensch! .... Kind“

Adèle Gina Bonanno, Kindergärtnerin und Künstlerin, wohnt seit einigen Jahren bei der BEP. Als Zwischennutzerin lud die Künstlerin vom 9. Dezember 2011 bis am 20. Januar 2012 in die Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens im Innenhof ein.

Auf eindrückliche Art und Weise präsentierte Frau Bonanno ihre Werke. Die verwandelten Kinderbilder formte sie zu Objekten, Installationen und verflechtete somit das Alte im Neuen.

Der 2. Teil ihrer Trilogie wird unter dem Titel „la pensée d’Albert“ am Donnerstag, 7. Juni 2012 um 18 Uhr eröffnet.

„Ich bin ich“

„Quadrosynfonie“

Tag der Nachbarn am Dienstag, 29. Mai 2012

Haben Sie Lust, zusammen mit anderen BewohnerInnen auf unkomplizierte Art und Weise den Tag der Nachbarn zu feiern? Vielleicht laden Sie ihre Nachbarin oder ihren Nachbarn zu einer Tasse Kaffee ein? Oder Sie feiern bei schönem Wetter im Freien? Bei schlechtem Wetter bieten sich Kellerräume zur Umnutzung an. In den vergangenen Jahren fanden auch in den verschiedenen Kolonien der BEP Nachbarschaftstreffen statt. Vor allem für die neu zugezogenen BewohnerInnen sind solche Kontakte wichtig. In der Sommerausgabe der BEP-Nachrichten und/oder im BEP-Atelier veröffentlichen wir die Fotos der verschiedenen Anlässe. Machen Sie mit!

Mineral und Orangensaft stellt die BEP zur Verfügung.

Bitte bestellen Sie die Getränke bis spätestens 5. Mai 2012.

Silvia Egli, Soziales und Projekte
Telefon 044 368 66 19 (Mo–Do)
silvia.egli@bep-zuerich.ch

Daten für Mittagstisch Guthirt

Daten 2012

18. Januar
1. und 29. Februar
14. und 28. März
18. April
23. Mai
13. Juni
4. Juli
29. August
12. und 26. September
7. und 21. November
5. Dezember

Ab 12.00 Uhr im Saal des Pfarreizentrums Guthirt, Guthirtstr. 7

Spontane Gäste sind willkommen!

Anmeldung: 2 Tage vorher im Pfarreisekretariat unter ☎ 044 279 10 50 oder info@guthirt.ch.

Bildnachweis
- Urs Baumann, S. 2–6
- ©2011-12 Franco Bottini, Zürich, S. 11–13
- Tom Kawara, S. 8 und 14

Impressum
BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich
Tel. 044 368 66 11 Fax 044 368 66 10
Homepage www.bep-zuerich.ch
E-Mail info@bep-zuerich.ch
Erscheint 3x jährlich, im April, August und Dezember

Gestaltung und Lektorat:
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Koloniekommissionen

Schneeschuhlaufen 2012

Am 3.März 2012 machten wir uns auf den Weg ins Diemtigtal zum Schneeschuhlaufen. Die Fahrt mit dem Zug verging im Flug. Kein Wunder: mit 11 Frauen, Urs Gattiker, unserem Organisator, und seinem 9½ Jahre alten Sohn Linus. In Oey-Diemtigen angekommen warteten schon Anita und Michèle, unsere Betreuerinnen, am Bahnhof und machten den Transfer hinauf zum Diemtigbergli, wo wir mit hausgemachter Züpfä (Zopf) und Kaffee erwartet wurden.

Dann hiess es, Schneeschuhe – und wer keine hatte – Stöcke fassen. Nach einer kurzen Erklärung von Anita stampften wir los. Gings auch etwas steil an, unser Jüngster war immer an vorderster Front. Als wir dann auf der Ebene ankamen, waren wir sichtlich froh. Leider entpuppte sich der Schnee als sehr sulzig, was in die Beine ging. Oder wir brachen im Tiefschnee ein und streckten alle Viere in die Höhe wie ein Maikäfer auf dem Rücken. Nach 1¾ Stunden erreichten wir die Naturfreundehütte Feldmösern, wo uns Anita, Michèle und Linus mit einem Apero verwöhnten. Herzlichen Dank der Spenderin Anita.

Danach hiess es wieder, Schneeschuhe schnallen und den Rückweg in Angriff nehmen. Der etwas beschwerliche Weg hinunter hatte so seine Tücken. Leider hatten wir dann noch einen Sturz. An dieser Stelle: gute Besserung. Anita und Michèle hatten alles gut im Griff und Ruhe bewahrt, so dass wir alle gut im Diemtigbergli angekamen. Während wir ein gutes Raclette genossen, fuhr Anita mit Pina ins Spital nach Thun. Zum Glück waren die Verletzungen nicht so schlimm. Ein schöner Tag und gute Kameradschaft wird uns in Erinnerung bleiben.

Anita und Michèle für die gute Betreuung, den Wirtsleuten für die feine Verpflegung, Tom für den Transfer zum Bahnhof sowie Urs für die Organisation ein grosses Dankeschön.

Anna Marie Gastl
Koloniekommission Industrie

Agenda

Offizielles

- **Kolonieversammlungen**
  Do 24.05.12 Bändli, Urdorf
  Do 31.05.12 Letten-Wasserwerk
  Di 05.06.12 Industrie, Seebahn
  Do 07.06.12 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon

- **Generalversammlung**
  Freitag, 15. Juni 2012, Kirchgemeindehaus Wipkingen

Geselliges

- **Tag der Nachbarn**
  Dienstag, 29. Mai 2012

- **Genossenschafts-Fest in Wipkingen**
  Samstag, 7. Juli 2012

- **Sommerfest in Effretikon**
  Samstag, 30. Juni 2012

Detaillierte Einladungen folgen kolonieweise. Alle sind herzlich zur Teilnahme eingeladen!