Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2007

BEP 2007

Titelbild
„100 Jahre mehr als wohnen“: Der Festplatz Wipkingen war am 16. Juni 2007 bei schönstem Wetter ein viel besuchter Ort.

Illustrationen
Wie das Titelbild sind die andern Fotos in diesem Geschäftsbericht am Genossenschaftsfest vom 16. Juni 2007 entstanden.

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Einladung zur 98. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2007
3. Geschäftsbericht 2007
4. Jahresrechnung
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes

5 Wahlen
5.1 Präsident
5.2 Vorstand
5.3 Revisionsstelle

6. Varia

Organisation

Freitag, 6. Juni 2008

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 Ausweis für die Zutrittskontrolle mitbringen.**

HERZLICH WILLKOMMEN AM
GENOSSENSCHAFTSFEST
100 JAHRE
MEHR ALS WOHNEN
GENOSSENSCHAFTEN UND STADT ZÜRICH
Wir danken allen Sponsoren
Leadsponsor
Zürcher Kantonalbank
ewz
allreal
coop
miele
GM16/3

Inhalt

Vorwort des Präsidenten 4
Das Jahr 2007 im Überblick
- Generalversammlung 7
- Vorstand und Betriebskommission 11
- Kommissionen 13
- Geschäftsstelle 24
- Kolonien 32
Jahresrechnung 36
Liegenschaftenverzeichnis 44
Mieterschaft nach Arbeitgeber 46
Genossenschaftsbehörde 48

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Den genossenschaftlichen Höhepunkt des Jahres 2007 stellte das 100-Jahr-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich dar. Die Anstrengungen im Jubiläumsjahr haben sich gelohnt. Der gemeinnützige Wohnungsbau und seine Leistungen wurden ins Bewusstsein der Bevölkerung, der Behörden und der Medien gerückt. Mit einem Anteil von rund 20 % der gesamthaft 203'000 Wohnungen in der Stadt Zürich leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen enormen volks- und gesellschaftspolitischen Beitrag für den Standort Zürich.

Einerseits haben die Baugenossenschaften, insbesondere die BEP, nach wie vor einen sozialpolitischen Auftrag. Sie sollen ihren günstigen Wohnraum deshalb denjenigen zur Verfügung stellen, die darauf angewiesen sind. Daraus leitet sich ab, dass sie wieder vermehrt bauen müssten, denn dieser Markt ist längst nicht befriedigt. Und der dritte Auftrag ist eben, mehr als nur Wohnraum zu bieten, sondern auch die Nachbarschaft und Gemeinschaft zu stärken. Hier können wir sicher wieder mehr Akzente setzen. Es geht also darum, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stärken und ihm eine Nutzen bringende Rolle in unserer Gesellschaft zuzuweisen. Das führt zu einer höheren Lebensqualität.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger blickten in ihrem Jubiläumsjahr nicht nur zurück, sondern stellten sich wichtigen Fragen für die Zukunft, die sich aus den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ergeben, die die Entwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahrzehnten mit sich gebracht hat. Die Diskussionen haben gezeigt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bereit sind, sich den neuen Herausforderungen zu stellen. Für die Baugenossenschaften ist jedoch klar, dass es keine allgemein gültigen Rezepte gibt, welche die Wohn- und Lebensbedingungen verbessern können. Sie müssen in Zukunft noch flexibler auf die Herausforderungen reagieren können.

Wie wir Ihnen im letzten Frühjahr anlässlich der Kolonieversammlungen darlegen konnten, zeigt der vorgesehene Sanierungsrhythmus akzentuiert auf, dass die strategische Planung, die Bauplanung

Kinder im Festzelt in gespannter Erwartung

und die Bauaktivitäten eine Daueraufgabe der BEP bleiben werden. Die definierte Sanierungsplanung stellt den notwendigen Schritt und Beitrag dafür dar, dass die BEP auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten kann.

Umbauten und Sanierungen gehören zu den wichtigsten Bauaufgaben der heutigen Zeit. Schliesslich ist es unabdingbar, energieeffizient und damit Klima schonend zu bauen und zu erneuern. Punkto Eingriffstiefe ist die BEP im Handeln eingeschränkt, da einige unserer Liegenschaften im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege enthalten sind. Die Balance zwischen ökonomischer, ökologischer, funktionaler, sozialer und kultureller Nachhaltigkeit muss von Fall zu Fall neu ausgehandelt werden.

Das strategische Projekt über einen Ersatzneubau in der Kolonie Seebahn hat sich im Berichtsjahr nicht zielführend weiterentwickelt. Es stellt sich die berechtigte Frage, welche Interessen die Stadt Zürich in dieser Angelegenheit wirklich verfolgt? Wir haben gegenüber der Stadt Zürich mehrmals unseren Unmut über die unbefriedigende Entwicklung dargelegt. Wir werden an unserer Strategie festhalten und wollen im Gesamtinteresse der BEP in der Kolonie Seebahn eine zeitgemässe Wohnsiedlung realisieren.

Das Vorgehen der Behörden ist ebenfalls nicht nach dem Gusto der angrenzenden Genossenschaften. Wir haben die Kontakte mit unseren Nachbargenossenschaften im Seebahn-Quartier intensiviert, um eine gemeinsame Haltung gegenüber den Behörden zu vertreten. Mittlerweile haben wir auch Schützenhilfe durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) erhalten, der das Thema „inventarisierte Genossenschaftsbauten“ aufgegriffen hat, da allgemein festgestellt wurde, dass hier ein dringender Klärungs- und Handlungsbedarf bei den Behörden besteht.

Trotz der Hürden, die sich der BEP beim Projekt „Ersatzneubau Seebahn“ stellen, ist es unser Ziel, den eingeschlagenen Sanierungsfahrplan weiterzuverfolgen. Daher rief der Vorstand eine neue Baukommission ins Leben, welche die Aufgabe hat, die Erneuerung der Kolonie Letten 1–3 vorzubereiten und zu begleiten. Auch bei diesem Projekt werden

Helferinnen am Dessert-Buffet

Gespräche mit der Denkmalpflege notwendig sein, um vorab die genauen „Spielregeln“ zu vereinbaren.

Die Vision eines Neubauprojekts ist für die BEP nach wie vor ein Thema. Wir prüfen die gebotenen Gelegenheiten und evaluieren eine allfällige Realisierung. Die Knappheit verfügbaren Baulandes, planerische Komplexität und oft auch die Preisvorstellungen der Besitzer lassen jedoch keine kurzfristigen Erfolge zu. Daher setzt die BEP nach wie vor darauf, dass sich die Mitgliedschaft in der Interessengemeinschaft Neues Wohnen auszahlen wird und wir mittelfristig die Chance für ein potentielles Neubauprojekt erhalten werden.

Unter diesem Aspekt hat sich die BEP mit 33 Zürcher Wohnbaugenossenschaften an einem gemeinsamen Projekt in Zürich Nord beteiligt. Mit der Gründung der „Baugenossenschaft mehr als wohnen“ ist der Startschuss für eine Überbauung mit rund 275 Wohnungen auf dem Areal „Hunziker“ im Entwicklungsgebiet Leutschenbach gefallen. Der Bau soll vielfältige Wohnformen für verschiedene Anspruchsgruppen, Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen und einen Anteil Wohnraum im Eigentum enthalten. Das Projekt will die Erkenntnisse und den Elan des Jubiläumsjahres „100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau“ weiterführen.

Im angelaufenen Geschäftsjahr 2008 gibt es wiederum zahlreiche Aufgaben und neue Herausforderungen, die wir gemeinsam angehen wollen. Mit der strategischen Zielsetzung im Blickwinkel soll die langfristige Zukunft der BEP gesichert bleiben.

Somit lade ich Sie zur Teilnahme an der nächsten Generalversammlung der BEP ein, indem Sie Ihre Rechte und Pflichten als Mitglied der BEP wahrnehmen, und freue mich, Sie an der Generalversammlung vom 6. Juni 2008 begrüssen zu dürfen.

Mit genossenschaftlichen Grüssen

Kurt Altenburger
Präsident BEP

Generalversammlung

Kolonieversammlungen 2007

Im Hinblick auf die ordentliche Generalversammlung vom 8. Juni 2007 wurden die fünf jährlichen Kolonieversammlungen durchgeführt. Die Vorsitzenden der einzelnen Koloniekommissionen nahmen einen Rückblick ihrer Tätigkeit vor und legten dar, welche Aktivitäten im laufenden Jahr programmiert sind.

In den einzelnen Koloniekommissionen waren einzelne Rücktritte zu verzeichnen. Die personellen Lücken konnten teilweise wieder geschlossen werden. Für das Frühjahr 2008 zeichnen sich Rücktritte von einzelnen langjährigen Kommissionsmitgliedern ab. Der personelle Ersatz soll mit besonderen Anstrengungen rechtzeitig sichergestellt werden.

Geschäftsleiter Urs Baumann erläuterte die siedlungsspezifischen Begebenheiten und skizzierte die Entwicklung einiger wichtiger Kennzahlen der BEP. Zudem informierte er über einzelne Veränderungen und Anliegen aus Sicht der Geschäftsstelle.

Der Vorstand befasste sich in letzter Zeit intensiv mit dem zeitlichen Ablauf der baulichen Langzeitplanung. Die langfristige Bauplanung ist ein grundlegendes Planungsinstrument und stellt die Grundlage für die weitere Entwicklung der BEP dar.

Das sachverständige Vorstandsmitglied Ralf Escher erläuterte und skizzierte die definierte Sanierungsstrategie und den aktuellen Stand der baulichen Langzeitplanung der BEP.

Der Präsident ging auf das Jubiläumsjahr „100 Jahre mehr als wohnen“ ein und legte die Bedeutung der gemeinnützigen Baugenossenschaften für die Stadt und Region Zürich dar. Diese Bedeutung soll im Jubiläumsjahr mit vielen Anlässen akzentuiert zum Ausdruck gebracht werden. Die BEP hat in der Organisation des Festanlasses in Wipkingen eine massgebliche Rolle übernommen. Der Präsident ermunterte die BEP-Mitgliedschaft, am Festanlass vom 16. Juni 2007 in Wipkingen teilzunehmen.

Mit Bezug auf das eingeführte Vermietungsreglement vertrat der Präsident die Auffassung, dass die BEP

auf eine angemessene Belegung ihrer Wohnungen achten sollte, denn der Wohnraum ist speziell in einer Wohnbaugenossenschaft nicht unlimitiert verfügbar. Die BEP will alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter dahin sensibilisieren, sich über ihre Wohnsituation Gedanken zu machen und Hand zu bieten, wenn eine dauernde Unterbelegung eingetreten ist. Die vereinzelt geäusserte Unzufriedenheit über die geplante Anwendung des Vermietungsreglementes soll nun im Rahmen eines Forums zwischen der Mieterschaft und einer BEP-Delegation (Vorstand, Geschäftsstelle) besprochen werden. Die Zielsetzung ist es, eine Vereinbarung für die weitere Zukunft zu erzielen.

Der Mitgliedschaft konnte wiederum eine breite Informationsvielfalt geboten werden. Das Diskussionsforum für die Anliegen und Sorgen der Mieterschaft wurde rege genutzt. Die Kolonieversammlungen nehmen eine wichtige Rolle im Genossenschaftsleben ein und fördern den Dialog sowie den Informationsaustausch innerhalb der BEP.

Hans Galbier betreibt die Draisinen-Bahn

Generalversammlung

Die 97. Generalversammlung fand am 8. Juni 2007 im Kirchgemeindehaus Wipkingen in einem speziellen Rahmen statt. Zu Beginn informierte der Präsident darüber, dass die BEP-Geschäftsstelle im Vorfeld der Generalversammlung mit anonymen Drohungen bedacht wurde. Unter dem Aspekt der Bedrohungslage wurde die Polizei beigezogen. Angesichts dieser ausserordentlichen Situation wurde die offene Polizeipräsenz beim Eingang zur Generalversammlung als angebracht erachtet. Der Präsident bedauerte diese Konstellation und hielt fest, dass die BEP diese Drohungen als inakzeptabel verurteilt. Er erinnert daran, dass bei allfälligen Differenzen der offene konstruktive Dialog der einzige Weg ist.

Die Stadtjugendmusik Zürich eröffnete die Generalversammlung traditionsgemäss mit einer rassigen Einlage. Präsident Kurt Altenburger hiess die

Anwesenden im Namen der BEP willkommen und dankte für das Interesse am genossenschaftlichen Geschehen.

In seiner Einleitung zur Generalversammlung wies der Präsident darauf hin, dass die BEP im Jahr 2006 mit dem Abschluss der Gesamtsanierung Industrie 1 ein positives Signal für die Gesamtgenossenschaft setzen konnte. Dieser geschichtsträchtige Meilenstein erforderte in der Begleitung des komplexen Bauprojekts viel Energie und Durchhaltevermögen. Trotz den vielfältigen Überraschungen, die das Bauprojekt geboten hat, konnte der Kostenrahmen innerhalb des bewilligten Projektkredits von 18.1 Mio. CHF gehalten werden. Die BEP wird weitere gleichgelagerte Bauprojekte angehen, damit die BEP für die Zukunft gerüstet ist. Er gab seinem Bedauern Ausdruck, dass sich die Gespräche mit den städtischen Behörden über die Zukunft der im Schutzinventar der Denkmalpflege aufgeführten Kolonie Seebahn zu seinem Leidwesen nicht zielführend weiterentwickelt haben. Die BEP versucht, die zurzeit blockierte Situation zu entwirren, damit im Gesamtinteresse der BEP in der Kolonie Seebahn eine zeitgemässe Wohnsiedlung realisiert werden kann. Die Planung für einen Ersatzneubau geht weiter und die Gespräche mit der Stadt Zürich werden weitergeführt.

Nach dem kurzen Verweis auf die Hoffnungen und Erwartungen der BEP hinsichtlich der baulichen Zielsetzung und der positiven Weiterentwicklung der Kolonie Seebahn erklärte der Präsident die 97. Generalversammlung als eröffnet. Die Abwicklung der statutarischen Geschäfte erfolgte in einem speditiven Rahmen. Das Protokoll wie auch der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden jeweils einstimmig genehmigt.

Der Bericht der Revisionsstelle fand eine einstimmige Zustimmung. Die Genossenschafter erteilten dem Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr die einstimmige Entlastung. Die beantragte Wiederwahl der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers für die Amtsdauer eines Jahres wurde ebenso einstimmig bestätigt. Der Präsident dankte der Mitgliedschaft für das gewährte Vertrauen.

Malen erfordert kreative Fähigkeiten

Nach den ordentlichen Geschäften nahm der Präsident die Gelegenheit wahr, das langjährige Engagement von Vorstandsmitglied Urs von Rohr zu würdigen. Seit 1981 – mit einem kurzen Unterbruch – war Urs von Rohr für die BEP in wichtigen Funktionen tätig. Nachdem er ab 1981 während 14 Jahren als Obmann der internen Kontrollstelle eine wichtige Aufsichtsfunktion übernommen hatte, wurde er kurz darauf als Vorsitzender in die damalige Geschäftsführer-Kommission berufen. In der logischen Fortschreibung der Geschichte wurde Urs von Rohr an der Generalversammlung 1998 in den Vorstand der BEP gewählt. Er übernahm damals die Funktion des Vizepräsidenten und begleitete als Kenner der Materie das Auswahlverfahren und die Einführungsphase des hauptamtlichen Geschäftsleiters bei der BEP. In der letzten Phase seiner Vorstandstätigkeit war er an der Einführung der Sozialkommission massgeblich mitbeteiligt. Mit dem Abschluss der Vorstandstätigkeit von Urs von Rohr geht eine Ära zu Ende. Im Namen der BEP verdankte der Präsident das hohe Engagement.

Unter „Varia“ nahm ein Genossenschafter die Gelegenheit wahr, seinen Unmut über die Abwicklung eines Wohnungswechsels bzw. die Handlungsweise der BEP kundzutun. Der Präsident nahm die offene Kritik entgegen und erwiderte, dass die BEP keine Lust habe, etwelche Differenzen vor Mietgericht auszutragen. Er bot stattdessen an, die vermeintlich offene Differenz im Dialog beizulegen.

Abschliessend bedankte sich der Präsident bei der Koloniekommission für die geglückte Organisation der Generalversammlung. Mit dem Wunsch für einen angenehmen unterhaltsamen Abend schloss der Präsident die 97. Generalversammlung. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde den Teilnehmenden ein schmackhaftes Abendessen und eine herzerfrischende Darbietung des Duos Edeldicht geboten.

Vorstand und Betriebskommission

Der Vorstand trat im Berichtsjahr monatlich für die Behandlung der anstehenden Geschäfte und der Erörterung von strategischen Fragen zusammen. Für die Umsetzung der Vorstandsreorganisation und der Folgemassnahmen wurden zwei ausserordentliche Sitzungen einberufen.

Anlässlich der Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die Konstituierung des Vorstandes vorgenommen. Der Vorstand blieb in seiner bisherigen Zusammensetzung bestehen. Aufgrund der laufenden Vorstandsreorganisation fanden keine Veränderungen in den Funktionen statt. Die Betriebskommission blieb ebenso in ihrer bisherigen Zusammensetzung bestehen.

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

Die Betriebskommission, die in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die laufenden Geschäfte behandelt, traf sich ebenfalls zu monatlichen Sitzungen, um die anstehenden Entscheide zu treffen und die Anträge an den Vorstand vorzubereiten. Die Betriebskommission setzte sich wie folgt zusammen: Präsident Kurt Altenburger, Vizepräsidentin Monika Voser, Hans Galbier und Franziska Piderman.

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr speziell mit der Abwicklung der baulichen Langzeitplanung befasst. Die problembehaftete Entwicklung beim Projekt „Kolonie Seebahn“ hat zusätzliche zeitliche Ressourcen gefordert. Dieser Umstand ist – wie die Erfahrung zeigt – nicht einfach zu umgehen, sondern stellt eine zusätzliche Herausforderung dar. Wir sind nach wie vor bestrebt und eigennützig daran interessiert, dass bei künftigen Sanierungen von „geschützten“ Objekten der Einfluss der städtischen Behörden von Beginn weg geklärt und nachvollziehbar ist.

Im ersten Halbjahr wirkte die BEP zusammen mit weiteren Eisenbahnerbaugenossenschaften bei der Überarbeitung der SBB-Richtlinie für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau mit. Nachdem der SEV den SBB eine Stellungsnahme im Namen

der beteiligten Baugenossenschaften unterbreitet hatte, wurden die offenen Punkte im Rahmen einer Besprechung mit den SBB besprochen und bereinigt. Die neue Richtlinie wurde per 1. Juli 2007 in Kraft gesetzt.

Die Ansprüche für die strategische Führung einer Baugenossenschaft sind nicht unerheblich. Der BEP-Vorstand hat sich im vergangenen Geschäftsjahr intensiv mit dem Projekt „Vorstandsreorganisation“ befasst. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Funktion einer Organisation (Schnittstellen und Prozessabläufe) regelmässig einer Überprüfung unterzogen wird. Damit soll sichergestellt werden, dass das Gremium den zukünftigen Anforderungen entsprechen kann. Die Organisation der BEP wurde in den letzten Jahren laufend verbessert und auf aktuelle Marktgegebenheiten sowie intern veränderte Rahmenbedingungen ausgerichtet, so dass die Genossenschaft bereits über eine gute Basisstruktur verfügt. Dennoch gibt es sowohl innerhalb der einzelnen Gremien als auch bezüglich der Schnittstellen zwischen den Gremien weitere Optimierungsmöglichkeiten. Das Projektziel war es, eine klare Abgrenzung der Aufgaben zwischen dem Vorstand und der Geschäftsstelle zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Organisationsreglements wurden die Organisationsstrukturen der Genossenschaft festgelegt. Nach zwei moderierten Workshops (Vorstand, Geschäftsführer, Leiter Finanzen) wurde im zweiten Halbjahr die Umsetzungsphase lanciert. Der BEP-Vorstand wird nun die Umsetzung der festgelegten Schritte sowie der definierten Folgemassnahmen sicherstellen.

Der Vorstand vertrat die BEP an verschiedenen Veranstaltungen, die im Interesse der BEP liegen. Die Vernetzung der Baugenossenschaften und der gegenseitige Erfahrungsaustausch erweist sich immer wieder als sehr sachdienlich. Speziell die Anlässe und das Weiterbildungsangebot des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) wurden regelmässig genutzt. Dazu gehört auch das jährliche Treffen der fünf grösseren Eisenbahner-Baugenossenschaften.

Die Blasio-Spielsachen sind ein Erlebnis für Kinder

Kommissionen

Baukommission Industrie 1

An der 94. Generalversammlung vom 4. Juni 2004 genehmigten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Totalsanierung der Kolonie Industrie 1 einen Kredit von 18.1 Millionen Franken. Die Umbauarbeiten sind abgeschlossen. Die provisorische Bauabrechnung liegt nun vor und wir können befriedigt feststellen, dass der Kostenrahmen sehr gut eingehalten wurde. Mit weiteren Nachträgen und Kostenfolgen ist somit nicht zu rechnen. Bei der Hofgestaltung sind jedoch einige Anpassungen nötig, diese Nachträge werden noch in die Bauabrechnung einfliessen. Auf die Einhaltung des Kostenrahmens werden die Nachträge keinen Einfluss haben. Der eingeschlagene Weg, Umbauten einem Totalunternehmer zu übertragen, hat sich ausgezahlt. Die definitive Bauabrechnung wird im kommenden Geschäftsjahr vorliegen.

Die Neugestaltung der Kolonie Industrie 1 findet weiterhin in verschiedenen Publikationen Beachtung. Zufrieden können wir auf die geglückte Sanierung blicken und uns dem Endspurt zuwenden, der Män-

gelbehebung, die noch ansteht. Sie wird von der Geschäftsführung zusammen mit dem Totalunternehmer geplant und durchgeführt. Die Mieterinnen und Mieter werden rechtzeitig über den Ablauf der Arbeiten informiert.

Die Gestaltung des Innenhofes wird von der Bewohnerschaft der Kolonie Industrie 1 mit verhaltener Zustimmung aufgenommen. Das Fehlen von Grünpflanzen wird bemängelt. In Gesprächen zwischen den BewohnerInnen und der Geschäftsstelle sind daraufhin Vorschläge geprüft worden, wie der Innenhof mit Pflanzen begrünt werden könnte. Nach Besprechungen mit den Architekten zeichnet sich eine Lösung ab, die nun im Frühjahr 2008 umgesetzt sein sollte. Das gleiche gilt für die Beschattung der Dachterrassen. Der Abschluss dieser Arbeiten war eigentlich auf den Sommer 2007 geplant. Verschiedene Einflüsse haben dies leider verhindert. Wir setzen nun alles daran, dass die Markisen in den Dachterrassen endlich angebracht werden können. Die in verschiedenen Wohnungen durchgeführten Trittschallmessungen ergaben erfreulich gute Messwerte, die erzielten Werte entsprechen jenen, die im Neuwohnungsbau Standard sind. Die umgesetzten Schallschutzmassnahmen haben sich somit bewährt.

Anfang April 2007 fand eine Feedbackrunde zum Ablauf der Sanierung der Kolonie Industrie 1 statt. Diese Runde setzt sich aus VertreterInnen der Baukommission, des Vorstandes und des Amtes für Städtebau und der Denkmalpflege zusammen. Zudem nahm Kathrin Martelli, Vorsteherin des Hochbaudepartements Zürich, an der Aussprache teil. Wir haben aus dieser in gutem Einvernehmen durchgeführten Gesprächsrunde wichtige Erkenntnisse für zukünftige Bauvorhaben mit ähnlichem Umfang gewonnen. Der Kontakt zu VertreterInnen der Denkmalpflege, die uns bei weiteren Umbauvorhaben begleiten werden, hat sich durch diesen Kontakt vertieft und gefestigt.

Am 30. Juni 2007 fand eine feierliche Einweihung des Hofraums Industrie 1 statt. Der Künstler Jürg Altherr und die Künstlerin Cristina Fessler präsentierten ihre Kunstwerke. Cristina Fessler hat ihr Wandgemälde „Murale Slow Motion“ vorgestellt. Das Werk von Jürg Altherr, Rosen, Tisch und Kies, Seiltänzerbrücke und

Wasserspiegel, gibt dem Innenhof eine Leichtigkeit und Weite. Die Einweihung stiess auf grosses Interesse. Die Nachbarschaft und die Bewohnerinnen und Bewohnern der Kolonie Industrie 1 waren nicht minder angetan von der Kunst am Bau. Jedoch wünschen sie sich, wie oben bereits erwähnt, mehr Grün im Hof. Rita Schiess, die die Gesamtleitung Architektur bei der Sanierung kompetent leitete, liess den Werdegang der Sanierung und die Entstehung der Kunst am Bau Revue passieren.

Unser Ziel, eine Sanierung zu realisieren, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Elan in Besitz genommen und vielfältig genutzt wird, haben wir erreicht. Im Industrie 1 leben heute mehr Menschen als vor dem Umbau. Viele Kinder beleben den Hof und den Spielplatz mit ihrem Lachen und Spielen und auch der Gemeinschaftsraum wird für verschiedene Aktivitäten rege besucht. Wir danken allen, die zum Gelingen des Umbauprojektes in irgendeiner Form beigetragen haben.

Monika Voser
Baukommission Industrie 1

Baukommission Seebahn

Das Berichtsjahr hinterlässt für die Baukommission Seebahn ein ernüchterndes Fazit: Trotz etlicher Aktivitäten sind wir unserem Ziel, die Kolonie umfassend zu erneuern, einmal mehr kaum einen Schritt näher gekommen. Oder ganz einfach ausgedrückt: Ausser Spesen nichts gewesen!

Das Hüst und Hott der letzten Jahre hat sich weiter fortgesetzt. Die Ende 2006 den städtischen Behörden mitgeteilte Absicht der BEP, im Jahr 2007 einen Architekturwettbewerb durchzuführen und gleichzeitig mit einem Provokationsgesuch die tatsächliche Schutzwürdigkeit der Siedlung abzuklären, stiess auf wenig Verständnis. Das Amt für Städtebau (AfS) empfahl stattdessen weiterhin eine Testplanung oder zumindest einen zweistufigen Wettbewerb, um den von der BEP nicht favorisierten Teilersatz der Kolonie zu prüfen. Da von der Baukommission und von den zugezogenen Experten die Gefahr, dass sich die Aufwendungen für einen Architekturwettbewerb im Nachhinein als vergebens herausstellen könnten, als

Preisverleihung für den Kinder-Parcours

nicht unerheblich betrachtet wurde, beschloss man, nur ein Provokationsgesuch vorzubereiten.

Zu dieser Zeit erhielt die BEP überraschend die Gelegenheit, am 1. März die Kolonie dem Gesamtstadtrat vorzustellen und ihm die Problematik aus ihrer Sicht zu schildern. Die Besichtigung konnte dem Stadtrat einen guten Eindruck vermitteln und – aus unserer Sicht – auch Verständnis für unsere Bedürfnisse wecken. Die Zuversicht, dass die Stadtregierung in einer übergeordneten Interessenabwägung die Anliegen der Genossenschaft stärker gewichten und einer Inventarentlassung zustimmen würde, zerschlug sich aber bald. Im April wurde der BEP mitgeteilt, dass der Stadtrat erst über eine Entlassung entscheiden werde, wenn eine städtebauliche Testplanung über das ganze Quartier durchgeführt worden sei.

Der Vorstand äusserte in einem Antwortschreiben sein Befremden über diesen Entscheid, worauf die Stadt brieflich die – bereits bekannten – Gründe ausführte: Ein Ersatzneubau würde zu tief greifenden Veränderungen im Quartier führen, weshalb eine Testplanung zunächst die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten in städtebaulicher und sozialräumlicher Hinsicht aufzeigen müsste. Dazu würde auch die Schutzwürdigkeit der angrenzenden (Genossenschafts-)Siedlungen abgeklärt werden.

Anlässlich einer erneuten Besprechung mit dem AfS im Juli wurde das Vorgehen mit der vorgesehenen Testplanung wieder relativiert, nachdem die BEP zu verstehen gegeben hatte, dass für sie ein Teilersatz keine Option sei und sie die Testplanung finanziell auch nicht unterstützen würde. Stattdessen wurde die Idee eines „Leitbildes Seebahn“ skizziert, welches das AfS in eigener Regie entwickeln und von den verschiedenen städtischen Kommissionen bis zum Herbst absegnen lassen wollte. Anschliessend (!) sollten die betroffenen Bauträger involviert werden, um ein allseitiges Einverständnis zu erwirken und dieses in vertraglicher Form festzuhalten. An dieser Sitzung wurde einmal mehr klar, dass das AfS einem Ersatzneubau aus Angst vor einem Präzedenzfall nie zustimmen würde. Da das skizzierte Vorgehen nicht den Vorstellungen der Genossenschaft entsprach und auch einer rechtlichen Grundlage entbehrte, erwog die BEP einmal mehr, auf eigenes Risiko die

Vorbereitungen für ein Wettbewerbsverfahren an die Hand zu nehmen.

Die offenkundige Problematik von inventarisierten Liegenschaften veranlasste den SVW Zürich als Dachverband der Genossenschaften, im Sommer einen Workshop zum Thema Denkmalpflege zu organisieren. An dieser Veranstaltung nahmen verschiedene Genossenschaften – darunter auch die BEP – teil. Erfahrungen mit städtischen Stellen wurden ausgetauscht, Fragen und Probleme besprochen. Eine Arbeitsgruppe des SVW entwickelte aus dieser Diskussion ein Grundlagenpapier, aufgrund dessen im September ein Gespräch mit dem Stadtpräsidenten und zwei Stadträten stattfand. Für die Anliegen der Genossenschaften wurde Verständnis gezeigt; gleichzeitig beschlossen Stadt und SVW, gemeinsam einen strategischen Planungsprozess im Quartier Hard aufzunehmen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen soll. Als Resultat der Studie wird ein klarer Rahmen für die Entwicklung des Quartiers erwartet, der mögliche Spielräume für bauliche Veränderungen verbindlich aufzeigt. Zugunsten dieses vereinbarten Vorgehens entschloss sich die BEP, das geplante Konkurrenzverfahren noch einmal aufzuschieben.

Zum gegenseitigen Informationsaustausch trafen sich Ende Oktober Vertreter der Genossenschaften ABZ, GBMZ und BEP. Alle drei besitzen im Hard-Quartier Liegenschaften an exponierter Lage, die im Inventar der Denkmalpflege verzeichnet sind. Man einigte sich darauf, in den beabsichtigten Planungsprozess die Ideen aus dem Wettbewerb „100 Jahre mehr als Wohnen – Visionen für das Hardquartier“ einfliessen zu lassen. Auch wollen die Genossenschaften mit Nachdruck darauf hinwirken, dass dieser Prozess bis Ende 2008 abgeschlossen werden kann.

Obwohl aus Sicht der BEP die Ausdehnung des Betrachtungsraums auf ein ganzes Stadtquartier insofern Sinn macht, als sich damit möglicherweise neue Chancen für das Quartier eröffnen, führt dieser strategische Planungsschritt zwangsläufig zu einer weiteren Verzögerung der geplanten Erneuerung. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Baubeginn im Jahr 2010 wohl nicht mehr realistisch. Immerhin steigen durch das konzertierte Vorgehen der Genos-

senschaften und durch die Unterstützung des SVW die Chancen, die Projektierung in absehbarer Zeit auf gesicherter Basis in Angriff nehmen zu können.

Ralf Escher
Baukommission Seebahn

Baukommission Letten 1–3

Aufgrund der strategischen Langfristplanung der BEP ist die Kolonie Letten 1–3 die nächste Siedlung, für die ein Erneuerungszyklus ansteht. Eine bereits im letzten Jahr von einem spezialisierten Unternehmen durchgeführte Feindiagnose zeigte den Instandstellungsbedarf in aller Deutlichkeit: So sind die Küchen und Bäder der 1923 erstellten Kolonie teilweise fast 50 Jahre alt und haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Das gleiche gilt für die Leitungen und die Installationen. Die Fenster weisen zum Teil einen sehr schlechten Zustand auf und auch die Fassade benötigt eine Auffrischung.

Nachdem die BEP im Spätsommer 2007 erste Vorbereitungsarbeiten – Massaufnahmen in den Häusern, die für zuverlässige Plangrundlagen unerlässlich sind – ausgelöst hatte, rief der Vorstand im November eine neue Baukommission ins Leben, welche die Aufgabe hat, die Erneuerung der Kolonie vorzubereiten und zu begleiten.

Die Kolonie Letten 1–3 ist im Zusammenhang mit dem Letten-Schulhaus als städtebaulich wichtiges Objekt im Inventar der städtischen Denkmalpflege aufgeführt. In Vorbesprechungen mit der entsprechenden Amtsstelle wurde bereits festgestellt, dass die Bedürfnisse der BEP und die Ansprüche der Denkmalpflege sich grundsätzlich in Übereinstimmung bringen lassen sollten – womit dieser Kolonie ein „Leidensweg“ wie bei der Kolonie Seebahn erspart bleiben dürfte.

Grupo Hechizo zeigt spanischen Flamenco

Obwohl primär die Infrastruktur der Siedlung einer grundlegenden Erneuerung unterzogen werden muss, überprüft die Baukommission zusammen mit einer beauftragten Architektin, ob in den Liegenschaften Potentiale für weitergehende strukturelle Verbesserungen (z.B. Balkonanbauten, Optimierung der Wohnungsgrundrisse) vorhanden sind.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen erschien der Baukommission ein Baubeginn im Jahr 2009 als zu optimistisch, weshalb die weiteren Planungsschritte nun auf eine Realisierung ab 2010 ausgelegt werden. Diese Verschiebung ermöglicht auch eine seriöse Vorbereitung von Massnahmen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die während der Arbeiten wahrscheinlich nicht in ihren Wohnungen werden bleiben können.

Ralf Escher
Baukommission Letten 1–3

Sozialkommission

Die Sozialkommission stand im Berichtsjahr im Zeichen des Jubiläumsjahres „100 Jahre mehr als wohnen“. Die Federführung der Vorbereitungen dieses Festes, welches am 16. Juni 2007 im Letten stattfand, hatte das Kommissionsmitglied Urs von Rohr inne. Alle Kommissionsmitglieder, die Mitglieder der Koloniekommission Letten-Wasserwerk sowie Mitarbeitende der Geschäftsstelle arbeiteten sowohl bei der Vorbereitung als auch beim Festanlass mit. Der Wettergott belohnte denn auch all diese grossen Anstrengungen mit einem sehr schönen, sonnigen, heissen Sommertag. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erschienen zahlreich und freuten sich über die Darbietungen, das Zusammensein und die kulinarischen Angebote. Besonders die Kinder genossen den schönen Nachmittag auf der grossen Spielwiese des Turnhauses Letten. Für sie wurden viele Spiele angeboten und begleitet. Der Anlass wurde auch von Besuchern aus dem Quartier und aus der grossen Familie der Genossenschaften der Stadt Zürich besucht.

Ein weiterer Schwerpunkt im Berichtsjahr lag auf der Altersarbeit und der Einbindung der NeuzuzügerInnen. Leider konnten wir die Vorbereitungen für das versprochene Altersprojekt immer noch nicht zu einem Abschluss bringen. Wir hoffen jedoch, dass uns dies in den nächsten zwei Jahren gelingen wird. Der Apéro für die NeuzuzügerInnen wird im nächsten Jahr neben der Kolonie Letten auch in unseren anderen Kolonien durchgeführt. In den Treppenhäusern aller BEP-Liegenschaften soll künftig eine Willkommensanzeige für die neu Zugezogenen angeschlagen werden.

Urs von Rohr, langjähriges Mitglied des Vorstandes, trat am 8. Juni an der Generalversammlung von seinen Ämtern bei der BEP zurück. Somit verliess er auch die Sozialkommission. Diese bestand für den Rest des Jahres aus den restlichen Mitgliedern Franziska Piderman, Vorstandsmitglied und Vorsitzende der Sozialkommission, Michelle Bühlmann, Genossenschafterin, und Silvia Egli, Sozialarbeiterin.

Im Zuge der Reorganisation des Vorstandes erhielt die Sozialkommission ein weiteres Mitglied aus dem Vorstand. Die beiden Ressorts Koloniekommissionen und Nebenamtliche Mitarbeitende wurden neu in diese Kommission eingebettet und werden dort von Bruno Keller betreut, der dies auch vorher schon tat. Ebenso hielt ein weiteres, vom Vorstand der BEP gewähltes Mitglied in die Kommission Einzug. Es ist dies Toni Wellinger, Genossenschafter, aus der Kolonie Industrie 1. Die beiden neuen Mitglieder treten ihr Amt am 1.1.2008 an.

Im kommenden Jahr wird sich die Sozialkommission vor allem dem Thema Integration widmen. Die Projekte in diesem Zusammenhang sollen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern dazu verhelfen, sich in ihrem Wohnumfeld wohl zu fühlen.

Franziska Piderman
Präsidentin der Sozialkommission

Hungrige an den Verpflegungsständen

Koloniekommissionen

Die Koloniekommissionen (KoKos) bestehen aus Mitgliedern der Genossenschaft. Sie amten als Bindeglied zwischen den verschiedenen Kolonien und dem Vorstand. Die KoKos fördern das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität. Sie bieten genossenschaftliche Aktivitäten an.

Aktivitäten

Um das soziale Leben zwischen den Kolonien und somit zwischen den Mieterschaften zu fördern, organisierten die Koloniekommissionen verschiedene Anlässe oder halfen mit, diese zu gestalten und durchzuführen.

Die fünf Kolonieversammlungen wurden vom 24. April 07 bis zum 10. Mai 07 durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen vor allem interne örtliche Problematiken im Vordergrund. Diese reichten von der Waschküche über Lärmbelästigung bis hin zur Verkehrsberuhigung und noch weiter. Die Versammlung diente aber auch zur Vorbereitung auf die Generalversammlung. So hielten der Präsident und der Geschäftsleiter je ein Referat und standen für Fragen zur Verfügung.

Im Frühling und Herbst fanden verschiedene Festivitäten statt. Dabei konnten sich die Teilnehmenden besser kennen lernen; so mancher spontane Schwatz hat später zu einer Freundschaft geführt. Das Ziel des Neuzuzüger-Apéros ist, die neuen Mieterinnen und Mieter zu integrieren, ihnen ihre Kolonie vorzustellen und das genossenschaftliche Gedankengut zu übermitteln. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden zwei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder konnten ihre Bauchmuskulatur im Circus Conelli testen und die Senioren ihre Tanzkünste mit dem Trio Party-Tramps. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mieterinnen und Mieter endete unsere schöne Mitarbeit – um schon bald wieder von Neuem zu starten...

Agenda 2007

Offizielle Anlässe
Kolonieversammlungen, Generalversammlung
- 24.04.07 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen
- 02.05.07 Seebahn
- 03.05.07 Bändli, Urdorf
- 07.05.07 Industrie
- 10.05.07 Letten-Wasserwerk
- 08.06.07 Generalversammlung

Gesellige Anlässe
- 23.03.07 Spaghetti-Plausch, Industrie
- 13.06.07 Grillabend, Bändli
- 16.06.07 100 Jahre mehr als wohnen (Fest SVW Zürich), Wipkingen
- 05.09.07 Kinderspielnachmittag, Wipkingen
- 08.09.07 Koloniefest, Bändli
- 15.09.07 Koloniefest, Industrie
- 27.09.07 Neuzuzüger-Apéro, Letten-Wasserwerk
- 02.10.07 Spielplatz-Einweihung, Wallisellen
- 23.10.07 Seniorennachmittag
- 16.11.07 Stubete, Industrie
- 28.11.07 Kindernachmittag

Rücktritte und Neuwahlen

Im Jahr 2007 sind folgende Mitglieder aus der Koloniekommission ausgetreten:
- Ursula Caderas, KoKo Bändli
- Robert Haupt, KoKo Seebahn
- Reinhard Palzer, KoKo Industrie

Die folgenden Personen wurden neu gewählt:
- Olga Escher, KoKo Letten-Wasserwerk
- Heidi Härtner, KoKo Industrie
- Urs E. Gattiker, KoKo Industrie

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen

Festmeister Urs von Rohr

Geschäftsstelle

Verwaltung

Anfangs Jahr sind in allen Kolonien die neuen Informationstafeln montiert worden mit dem Ziel, die alten, zum Teil unansehnlichen Anschlagbretter zu ersetzen. Die Tafeln sind einerseits ein Bestandteil der Kommunikation und anderseits tragen sie massgeblich zum Erscheinungsbild bei.

In einem Pilotversuch ist in der Kolonie Industrie 1 eine Washcard-Ladestation installiert worden. Dadurch ist es den BewohnerInnen möglich, selber ihre Waschkarte zu laden. Der ganze administrative Aufwand wird so für alle Beteiligten geringer. Nachdem diese Versuchsphase positiv verlaufen ist, werden wir in weiteren Kolonien solche Stationen platzieren.

Wir beobachten eine zunehmende Anzahl von Reklamationen von BewohnerInnen über ihre MitbewohnerInnen. In den meisten Fällen handelt es sich um Lärmemissionen oder das Verhalten in der Waschküche. Der Technische Hauswart oder die MitarbeiterInnen der Verwaltung konnten die meisten Meinungsverschiedenheiten lösen. Bei schwierigeren Situationen wurde die Sozialarbeiterin involviert.

Vermietung

Das Vermieten von Wohnungen wird immer komplexer, verschiedene Aspekte müssen dabei mitberücksichtigt werden. Die Basis dafür bildet das Vermietungsreglement, welches die Ziele der Vermietungspraxis sowie die Kriterien definiert. Weiter sind die Ausführungen der SBB-Richtlinien für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau zu beachten. Die Zusammensetzung der bestehenden Bewohnerschaft eines Hauses ist ein weiterer wichtiger Punkt, welchen es zu berücksichtigen gilt. Schliesslich kommen die Bedürfnisse sowie Wünsche der MietinteressentInnen dazu. Die rund 350 internen und externen Wohnungsbewerbungen sind bis anhin manuell verwaltet worden. Um uns die Zuteilung der Wohnungen zu erleichtern, haben wir uns entschlossen, eine Datenbank einzurichten. Im nächsten Jahr werden wir damit die ersten Erfahrungen sammeln.

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen vermieten wir die Wohnungen mit befristeten Mietverträgen. Bei der Kolonie Seebahn ist dies schon seit geraumer Zeit der Fall, bei der Kolonie Letten 1–3 seit Oktober 2007. Diese Wohnungen werden fast ausschliesslich an soziale Organisationen wie das Jugendwohnnetz, die Stiftung Domicil sowie die Stadt Zürich vermietet. In den vergangenen Jahren haben wir dabei durchwegs positive Erfahrungen gesammelt.

Mit 132 Wohnungswechseln, was einer Rate von 10.4 % entspricht, wurde der Durchschnitt der Vorjahre leicht überschritten. Bei rund einem Fünftel davon handelte es sich um interne Wechsel. Hier sind die Auswirkungen des neuen Vermietungsreglementes zu beobachten. MieterInnen, welche die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllen, wechseln zur Zeit freiwillig in eine kleinere Wohnung. Dies ermöglicht im Gegenzug Familien mit Kindern, eine grössere Wohnung zu mieten. Trotz dieser positiven Entwicklung haben einige BewohnerInnen die BEP verlassen, um auf dem Wohnungsmarkt eine grössere Wohnung zu mieten.

Trotz der äusserst tiefen Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich gestaltet sich die Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen nicht immer problemlos, wie man daraus schliessen könnte. Die Bedürfnisse und Ansprüche der Wohnungssuchenden ändern sich. Gesucht werden Wohnungen mit Balkonen, modernen Küchen, grossen Nasszellen sowie guter Schallisolation. Mit unserem Bestand an alten Liegenschaften ist dies nicht immer zu vereinbaren.

Finanzielles

Die Langzeitplanung zeigt ihre Wirkung. Die Instandsetzungsarbeiten werden gezielt ausgeführt. Dies hat einen direkten Einfluss auf den Erneuerungsfonds: Gegenüber dem Vorjahr konnte der Bestand um rund CHF 4 Mio. auf rund CHF 16 Mio. erhöht werden. Für die kommenden umfassenden Erneuerungen werden diese Rückstellungen benötigt.

Die Vertreter der Eisenbahnergenossenschaft Effretikon EBE erkundigten sich bei uns bezüglich der Übernahme der Finanzbuchhaltung. Nach den positiv

verlaufenen Abklärungen konnten wir den Vertrag unterzeichnen und die Vorbereitungen treffen. Die eigentliche Übernahme erfolgt dann im kommenden Jahr.

Depositenkasse

Aufgrund der Zinslage auf den Finanzmärkten beschloss der Vorstand den Zinssatz der Depositenkasse von 2% auf 2.75% per 1. Oktober 2007 zu erhöhen. In einer längeren Phase ist der Bestand der Depositenkasse leicht gesunken. Dies könnte mit der sinkenden Anzahl von Genossenschaftsmitgliedern in Zusammenhang stehen.

Nettomietzinse

Lange Zeit verharrten die Hypothekarzinse auf einem tiefen Niveau. Nebst anderen Finanzinstituten erhöhte die Zürcher Kantonalbank ZKB per 1. Oktober 2007 den Zinssatz der variablen Hypotheken von 3.0% auf 3.25%. Diese Tatsache hat einen direkten Einfluss auf die Nettomietzinse unserer Baugenossenschaft. Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben für die Kostenmiete und unterliegt der Kontrolle durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich. Aufgrund dieser Gegebenheit beschloss der Vorstand, die Mietzinse per 1. April 2008 zu erhöhen.

Im gleichen Zug wurde der Berechnungsschlüssel der Nettomietzinse angepasst. Für die Berechnung der Wohnungsgrösse werden neu Quadratmeter und nicht mehr Kubikmeter verwendet. Weiter ist der Stockwerkzuschlag so verändert worden, dass die Erdgeschoss-Wohnungen entlastet werden. Seit Mitte der Neunzigerjahre wurden auf Wunsch Parkettböden verlegt. Um die wertvermehrenden Kosten zu decken, wurde eine Mietzinszuschlag erhoben. Die Mehrheit der Wohnungen besitzt heute solche Parkettböden, sie gehören zum Standard. Deswegen entfällt zukünftig dieser Zuschlag.

Aufgrund der Mietzinsanzeige haben wir von verschiedenen MieterInnen Verständnisfragen erhalten. Diese konnten wir mehrheitlich zur Zufriedenheit beantworten. Dennoch sind einige Einwände beim Finanzdepartement eingetroffen. Im nächsten Jahr werden wir den Entscheid der Behörde erfahren.

Verena Blattmann, die Sängerin der Vintage Big Band

Energie, Ökologie

Aus der Heizkostenabrechnung ist ersichtlich, dass der Ölpreis ein weiteres Mal in Folge gestiegen ist. Aufgrund der Erhöhung der Akontozahlungen im Jahr 2006 konnten trotzdem noch Rückzahlungen geleistet werden.

Der Gesamtenergieverbrauch ist gegenüber 2006 um 8% gesunken und beträgt 12‘824 Megawattstunden. Einen Teil dazu beigetragen hat das mildere Klima und damit zusammenhängend die Reduktion der Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil des Ölverbrauchs in Bezug auf den Gesamtverbrauch ist minim gesunken.

Gegen Ende des Berichtsjahres erfuhr der Heizölpreis einen starken Anstieg. Dies veranlasste uns, die Akonto-Zahlungen für die Heizenergie um 20% ab 1. April 2008 ein weiteres Mal zu erhöhen, denn es ist nicht zu erwarten, dass die Heizölpreise in nächster Zeit sinken werden.

Personal

Hauptamtliche MitarbeiterInnen

Im Personalkörper waren dieses Jahr drei Wechsel zu verzeichnen. Im Bereich Sozialberatung hat die erste Stelleninhaberin, Silvia Caluori, die BEP Ende Februar verlassen. Neu dazugestossen ist Silvia Egli, auch sie ist wie ihre Vorgängerin ausgebildete Sozialarbeiterin. Bruno Pfiffner, Technischer Hauswart, hat per 1. August 2007 sein Arbeitsgebiet gewechselt und arbeitet neu im öffentlichen Verkehr. Ihn ersetzt neu André Walser, welcher bereits Erfahrungen als Hauswart gesammelt hat. Verena Blattmann, welche im Administrationsbereich tätig war, ist per Ende August ausgeschieden, ihre Stelle hat Suzanne Hertig übernommen.

Im Bereich der Lehrlingsausbildung können wir erfreut berichten, dass Mariusz Kromski mit Erfolg die Lehrabschlussprüfung als Fachmann Betriebsunterhalt bestanden hat. Danach war er noch bis zum Beginn der Rekrutenschule im Technischen Dienst tätig. Im selben Bereich hat Christijan Maric

Kinder und Jugendliche vergnügen sich

die Ausbildung im ersten Lehrjahr bei uns begonnen. Zusammen mit Patrik Schmid bilden wir zur Zeit zwei Fachmänner Betriebsunterhalt aus. Aufgrund der guten Erfahrungen, welche wir im Ausbildungsbereich gesammelt haben, entschlossen wir uns, auf Beginn des Schuljahres auch einen Maler auszubilden. Diese Chance hat Philipp Husistein gepackt: Er ist der erste „Maler-Stift“ in der BEP-Geschichte.

Laufende Weiterbildung ist für die MitarbeiterInnen wichtig. So besuchten die beiden Ausbildungsverantwortlichen Mario Rigamonti und Erwin Ehrat einen Lehrmeisterkurs. Fachspezifische Kurse sowie Messen sind von allen Teammitgliedern besucht worden.

Der diesjährige Personalausflug führte uns ins Elsass. Am Vormittag stand der Besuch des Automuseums auf dem Programm. Nach dem typischen Mittagessen besuchten wir ein Weingut und rundeten den Tag mit einer Weindegustation ab. An zwei Abenden pro Jahr organisieren jeweils die neusten MitarbeiterInnen einen Anlass. So stand einmal ein Kegelabend auf dem Programm, ein andermal übten wir unsere Rhythmus-Kenntnisse an einem Trommelkurs. Das traditionelle Weihnachtsessen fand dieses Jahr im Restaurant Drei Stuben statt. Zusammen mit den PartnerInnen und den Vorstandsmitgliedern rundeten wir das Jahr im gemütlichen Rahmen ab.

Nebenamtliche MitarbeiterInnen

Auf Ende 2007 / Anfang 2008 fanden unter den GartenwartInnen verschiedene Wechsel statt. In Oberglatt übergab Tharsan Kandavanam sein Amt an Jasmina Sojanovic. Im Letten-Quartier ist Ernst Lüchinger nach über 37 Jahren von seinem Amt zurückgetreten, nach 15 Jahren Tätigkeit musste Thomas Graf aus beruflichen Gründen auf die Gartenarbeit verzichten. Zwei der frei werdenden Gebiete sind von den Genossenschaftern Pascual Lopez sowie Toci Suta übernommen worden. Die beiden BEP-Auszubildenden zeichnen sich verantwortlich für das dritte Gebiet. Den zurücktretenden Mitarbeiterinnen sprechen wir unseren Dank aus. Den neuen wünschen wir viel Befriedigung in ihrem Amt.

Im Juni fand für die GartenwartInnen ein Weiterbildungskurs statt. In der Baumschule der Firma Lü-

scher Gartenbau konnten die TeilnehmerInnen ihre Kenntnisse im Schneiden von Sträuchern auffrischen und vertiefen. Im November fand das Jahrestreffen der nebenamtlichen MitarbeiterInnen statt. In Aesch, auf dem Areal der Baumschule Lüscher, wurde zuerst Wissenswertes vermittelt, nach dem Apéro brachte der Reisecar die Gäste in eine Besenbeiz. Nebst einem währschaften Nachtessen wurde auch für die Unterhaltung gesorgt.

Informatik, Kommunikation

Vor rund fünf Jahren wurde die Website der BEP aufgeschaltet. In dieser Zeit hat sie sich zu einem wichtigen Kommunikationsinstrument entwickelt. Rund 13'000 Mal ist sie dieses Jahr besucht worden. In den vergangenen Jahren ergänzten wir die Website laufend mit nützlichen Informationen. Dies hatte zur Folge, dass die Navigationsleiste lang und unübersichtlich wurde. Nach einer sanften Renovation zeigt sich die Website von einer neuen Seite.

Auch die BEP-Nachrichten haben sich zu einem wichtigen Informationsmedium etabliert. Jeweils im April, August und Dezember erscheint die Hauszeitung. Der Umfang ist allmählich gestiegen. Die letzten Ausgaben umfassten bereits 16 Seiten, dies Dank dem Redaktorenteam, welches sich aus Mitgliedern des Vorstandes, der Geschäftsstelle und der Koloniekommissionen zusammensetzt.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Sozialberatung BEP

Seit September 2005 besteht die Sozialberatungsstelle. Die neue Stelleninhaberin nahm Anfangs Mai ihre Arbeit auf. An allen Kolonieversammlungen stellte sie sich vor und machte auf das Angebot aufmerksam. Das Büro der Sozialberatungsstelle befindet sich im Verwaltungsgebäude an der Imfeldstrasse 60. Strukturell ist die Sozialberatung in der Geschäftsstelle eingebettet und dem Geschäftsleiter unterstellt. Zusammen mit der Sozialkommission werden Projekte initiiert, entwickelt und mit der Unterstützung der Verwaltung oder von BewohnerInnen durchgeführt. Das Wohl der BewohnerInnen und die

Förderung des Zusammenlebens in der Genossenschaft stehen im Vordergrund.

Regelmässig erscheinen inhaltliche Beiträge in den BEP-Nachrichten. In der Zwischenzeit ist das Angebot bei den BewohnerInnen bekannt. Die Verwaltung, der technische Dienst, NachbarInnen oder Bekannte wandten sich während des Berichtsjahres an die Sozialberatungsstelle. Letztere ist gut mit anderen Baugenossenschaften und sozialen Institutionen vernetzt.

Die Integration von NeuzuzügerInnen ist ein Anliegen, dem besonders Beachtung geschenkt wird. Neben den von den Koloniekommissionen organisierten Neuzuzügerapéros galt es die hausinterne Integration zu fördern. Als erste Willkommensgeste dient das Informationsblatt mit Foto der Neuzugezogenen, das an der Informationstafel im entsprechenden Haus hängt. Zu diesem Thema erarbeitete die Sozialberatung eine verwaltungsinterne Ablaufsbeschreibung.

Mehrmals vermittelte die Sozialberatungsstelle in Konflikten zwischen den BewohnerInnen. Neben Konflikten rund um die Waschküchen waren Lärm und Gerüche die Ursache von Unstimmigkeiten. Die Ringhörigkeit der Häuser trägt dazu bei, dass die BewohnerInnen die Geräusche von Nachbarn sehr gut hören. Erfahrungen zeigen, dass mit gegenseitiger Rücksichtsnahme und Respekt das Zusammenleben leichter möglich ist. In Liegenschaften mit gut funktionierenden Nachbarschaftsnetzen werden Konflikte frühzeitig angesprochen und meistens unter den BewohnerInnen gelöst.

Mit dem Ziel, die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den BewohnerInnen zu fördern und zu vereinfachen, führte die Sozialberatung eine neue Methode ein.

Erste positive Erfahrungen mit „Waschküchen-Apéros“ wurden gesammelt. Die Sozialberatung lädt ein und moderiert diese Treffen. Der zuständige technische Hauswart ist inhaltlich aktiv und spricht Themen und Informationen an, die alle HausbewohnerInnen anbelangen. Gleichzeitig lernen sich die BewohnerInnen kennen und sie haben die Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen und gemeinsam Lösungswege zu entwickeln. Die Waschküche als

Die Stepptanzgruppe

Treffpunkt und nicht nur als Konfliktort zu erleben stellt einen positiven Nebeneffekt dar.

Beratung in Lebensfragen, Information und Vermittlung von Dienstleistungen anderer Institutionen (Spitex, Sozialzentren, Schuldenberatungsstelle, Nachbarschaftshilfe etc.) gehören ebenfalls zur Angebotspalette der Sozialberatungsstelle.

Im Oktober fand in der BEP-Siedlung in Wallisellen ein gelungenes Spielplatz-Fest statt. Die Spielgeräte, die neue Sitzgarnitur und der Kugelgrill wurden eingeweiht und in Betrieb genommen. Die BewohnerInnen liessen es sich nicht entgehen, an diesem lauen Spätsommerabend zusammen mit den Nachbarn zu essen und zu plaudern.

Im September fand das 1. Forum der Siedlung Bändli statt. Die von TeilnehmerInnen genannten Themen und Wünsche wurden eingehend diskutiert. „Konflikte in der Waschküche“ und „kindergerechte Spielplätze“ standen im Vordergrund. Die Projektleitung und Koordination des Projekts „Zusammenleben im Bändli“ wurde der Sozialberatung übertragen. Eine Spurgruppe (Leiterin Soziales, Vorsitzender Koloniekommission Bändli, Geschäftsleiter und Projektleiterin) befasste sich mit dem Projekt und den damit angesprochenen Themen. Weiter prüfte die Infrastrukturgruppe (Geschäftsstelle) die Räume in den Untergeschossen und die Ausstattung der Waschküchen. Für das kommende Jahr sind BewohnerInnentreffen geplant. Familien sollen sich zu den Themen Aussenraumgestaltung, fehlender Gemeinschaftsraum und Verkehrssituation äussern können.

Silvia Egli
Sozialberatung

Mitgliederbewegung 2007

Stand 1. Januar 2007		1983
Eintritte	86	
Austritte	-163	-77
Stand 31. Dezember 2007		1906

Kolonien

Allgemein

Bei der Instandhaltung und Instandsetzung der Kolonien halten wir uns an unsere Langzeitplanung. Im Vorfeld einer Sanierung oder Gesamterneuerung werden Unterhaltsarbeiten massvoll ausgeführt. Auf wertvermehrende Investitionen verzichten wir.

Der Unterhaltsbedarf der Aussenanlagen ist an zwei Samstagen im Juni festgelegt worden. Zusammen mit den Verantwortlichen der Firma Lüscher Gartenbau, den nebenamtlichen GartenwartInnen, MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle sowie Vorstandsmitgliedern fanden die Gartenrundgänge statt.

Industrie 1

Siehe Bericht der Baukommission Industrie 1

Stüssi

Detaillierte Abklärungen haben ergeben, dass die über dreissigjährigen Holzfenster nicht mehr bis zum geplanten Umbau im Jahre 2019 halten. Deshalb ist ein Ersatz für das nächste Jahr geplant.

Industrie 2

Damit die Kolonie im 2012 erneuert werden kann, sind jetzt die Vorbereitungsarbeiten ausgelöst worden. So wird durch eine Fachfirma die Feindiagnose erstellt, welche Aufschluss über die Konstruktionselemente geben wird. Zu gleicher Zeit finden die Massaufnahmen statt, so dass aktuelle Pläne der Liegenschaft erstellt werden können. Diese Grundlagen dienen dann den Planern für die Projektierung.

Letten 1–3

Siehe Bericht der Baukommission Letten 1–3

Letten 4

Beim Gartenzaun, welcher die Kolonie umgibt, sind die Holzlatten durch die Nässe unansehnlich geworden. Diese sind nun durch einbrennlackierte Aluminiumprofile ersetzt worden, ohne das Erscheinungsbild zu verschlechtern. In allen Gebäuden sind die Kellerdecken isoliert worden, so dass die Wohnungen im Erdgeschoss ein besseres Raumklima aufweisen.

Industrie 4

Bei der umfassenden Sanierung im Jahre 1992 wurde die Beschichtung im Bereich der Laubengänge fehlerhaft aufgetragen. Es sind Risse aufgetreten, wodurch salzhaltiges Wasser zu den Armierungseisen gelangte. Untersuchungen haben ergeben, dass dies unterbunden werden muss, um grössere Schäden zu vermeiden. Eine zugezogene Ingenieurfirma erarbeitete eine Lösung und war für die Bauüberwachung zuständig. Die Ausführung wurde an eine Fachfirma übertragen. Bis Ende Jahr waren fast alle Arbeiten abgeschlossen.

Industrie 3

Hier sind die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden.

Letten 5

Die Balkongeländer entlang der Lettenstrasse sind saniert worden. Turnusgemäss sind in dieser Kolonie die Grundleitungen gereinigt worden.

Seebahn

Siehe Bericht der Baukommission Seebahn

Letten 6

Durch die MitarbeiterInnen unseres Malerbetriebes ist dieses Jahr etwa die Hälfte der Treppenhäuser neu gestrichen worden. Auch hier sind die Grundleitungen gereinigt worden.

Wasserwerk 1

Die älteste Kühlschrankgeneration ist durch neue, energiesparende Modelle ersetzt worden.

Wasserwerk 2

Hier standen keine besonderen Unterhaltsarbeiten an.

Letten 7 und Letten 8

In diesen Kolonien sind die normalen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden.

Oerlikon

Im Herbst begannen die Arbeiten entlang der SBB-Durchmesserlinie. Unsere Liegenschaft ist davon arg betroffen. So wird zur Zeit die bestehende Stützmauer zurückgebaut, was starke Erschütterungs-, Staub- und Lärmimmissionen zur Folge hat. Die Grundleitungen wurden gereinigt.

Urdorf

Aus dieser Kolonie sind keine besonderen Vorkommnisse zu melden.

Oberglatt

Die im Vorjahr durch die SBB erstellte Lärmschutzwand wurde begrünt. Dadurch erhoffen wir uns eine Verbesserung des Erscheinungsbildes.

Wallisellen

Durch den Zuzug von Familien mit Kindern ist das Bedürfnis nach einem Spielplatz entstanden. In Zusammenarbeit mit den Beteiligten wurden die Bedürfnisse ermittelt. Nach der Ausführung ist der Spielplatz durch die BewohnerInnen mit einer kleinen Feier eingeweiht worden. Die Verantwortlichen der Glatttalbahn informierten uns, dass die Planungsarbeiten im Bereich unserer Liegenschaft im Gange sind. Mit den Bauarbeiten wird Mitte nächsten Jahres begonnen.

Bändli

Durch einen Feuchtigkeitsschaden ausgelöst, liessen wir die Flachdächer untersuchen. Dabei wurden Mängel entdeckt, welche behoben werden müssen, um grössere Schäden vermeiden zu können. Im Berichtsjahr fand die Ausschreibung sowie die Vergabe statt. Mit den Ausführungsarbeiten wird im nächsten Frühling begonnen.

Letten 9

In dieser Kolonie sind die Grundleitungen gespült worden.

Geschäftstelle

In diesem Jahr fanden keine Unterhaltsarbeiten statt.

Todesfälle

Im Jahr 2007 verstorbene Mieterinnen und Mieter – Ehre ihrem Andenken!

Spori Walter	Nordstrasse 97/204	Zürich
Buchmann-Gwerder Agnes	Imfeldstrasse 61	Wasserwerk 2
Dagalika Sultana	Seebahnstrasse 221	Seebahn
Würth Klara	Röntgenstrasse 87	Industrie 4
Barandun Alfred	Imfeldstrasse 80	Letten 7
Barandun Anna Emma	Imfeldstrasse 80	Letten 7
Hämmerli-Niederer Helene	Rousseaustrasse 34	Letten 3
Genucchi Marie	Rousseaustrasse 71	Letten 5
Cagienard Alfons	Imfeldstrasse 44	Letten 4
Kuster Josef	Rousseaustrasse 36	Letten 3
Gmür Hans	Bändlistrasse 45	Bändli
Bertschi Priska	Albertstrasse 3	Industrie 2
Bühler-Schärer Walter	Bändlistrasse 43	Bändli
Derrer Rudolf	Zumikerstrasse 26	Zollikon
Erne Walter	Altweg 8	Frauenfeld
Probst Susanne	Lettenstrasse 20	Letten 4
Müller Peter	Lettenfussweg 2	Wasserwerk 1

Geburten

Im Jahr 2007 wurden der Verwaltung 20 Geburten gemeldet.

Bilanzen per 31. Dezember 2007 und 2006

Aktiven

	CHF	2007 CHF	CHF	2006 CHF
Flüssige Mittel		4’355’251.05		3’507’941.17
Wertschriften		12’700’000.00		12’400’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		3’940’000.00		2’060’000.00
Guthaben		255’242.45		249’994.20
Heizöl- und übrige Vorräte		318’600.50		307’013.80
Transitorische Aktiven		3’495.17		948.30
Umlaufvermögen		21’572’589.17		18’525’897.47
Darlehen (grundpfandgesichert)		0.00		90’000.00
Bebautes Land		2’686’510.45		2’686’510.45
Gebäude		119’160’957.20		119’441’769.05
- auf Eigengrund	104’596’839.50		104’321’239.50	
- auf Land im Baurecht	44’525’017.30		44’511’417.30	
- Laufende Umbauten und Renovationen	12’255’343.90		11’360’605.75	
- Kumulierte Abschreibungen	-42’216’243.50		-40’751’493.50	
Baulandreserven		905’585.85		905’585.85
Mobilien		5.00		14’203.00
Beteiligungen		8.00		9.00
Anlagevermögen		122’753’066.50		123’138’077.35
Aktiven		144’325’655.67		141’663’974.82

Passiven

	CHF	2007 CHF	CHF	2006 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		823’697.10		689’453.50
Rückstellungen		348’000.00		268’000.00
Transitorische Passiven		1’880’987.35		1’783’618.20
Depositenkasse		31’496’750.08		31’772’255.87
Hypotheken und Baukredite		83’710’000.00		86’790’000.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz		3’940’000.00		2’060’000.00
Fremdkapital		**122’199’434.53**		**123’363’327.57**
Erneuerungsfonds		**16’030’100.00**		**12’078’500.00**
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5’871’600.00		6’000’273.05
Reservefonds		221’000.00		219’000.00
Gewinnsaldo		3’521.14		2’874.20
- Vortrag aus Vorjahr	874.20		1’581.33	
- Jahresergebnis	2’646.94		1’292.87	
Eigenkapital		**6’096’121.14**		**6’222’147.25**
Passiven		**144’325’655.67**		**141’663’974.82**

Erfolgsrechnungen 2007 und 2006

	2007 CHF	2007 CHF	2006 CHF	2006 CHF
Mietertrag Wohnungen		13’533’184.35		12’916’710.95
Übriger Mietertrag		568’145.35		559’419.20
Finanzertrag		916’607.95		-230’254.10
Sonstiger Ertrag		19’807.00		54’846.80
Total Ertrag		**15’037’744.65**		**13’300’722.85**
Finanzaufwand		-3’847’307.24		-3’640’252.22
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	-3’188’559.56		-4’025’746.85	
Abzgl. Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00	-3’188’559.56	1’138’500.00	-2’887’246.85
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge		-920’625.78		-889’538.40
Versicherungsprämien		-128’955.40		-128’763.15
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1’297’072.58		-1’133’319.86
Rückstellungen 100 Jahre BEP		-80’000.00		-80’000.00
Rentenzahlungen		-15’271.80		-17’453.25
Steuern		-10’613.50		-9’011.60
Abschreibungen		-26’541.85		-38’763.65
Einlage in Amortisationsfonds „Gebäude“		-1’457’500.00		-1’440’300.00
Einlage in Amortisationsfonds „Heizanlagen“		-111’050.00		-321’681.00
Einlage in Erneuerungssfonds		-3’951’600.00		-2’713’100.00
Jahresergebnis		**2’646.94**		**1’292.87**
Reglementarische Vorstandsentschädigung		95’254.00		95’486.00
Vorstandsentschädigung aus Bauprojekten		11’543.20		12’897.80

Kommentar zur Jahresrechnung 2007

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag konnte infolge geringerer Leerstände um TCHF 335 auf CHF 13.6 Mio. erhöht werden. – Der Finanzertrag von rund TCHF 917 setzt sich im Wesentlichen aus dem Ertrag Cashmanagement (TCHF 84), Wertschriften (TCHF 463) und dem Ertrag aus Projekten (TCHF 370) zusammen. Die starke Zunahme zum Vorjahr (+ CHF 1.1 Mio.) basiert darauf, dass 2006 die Verbuchung des Aufschlages und der Marchzinsen der gekauften Obligationen zu einem negativen Finanzertrag geführt hatten und auch kein Finanzertrag aus Projekten verbucht werden konnte. – Die Zunahme des Finanzaufwandes von TCHF 207 ist auf Zinsanpassungen bei den Hypotheken zurückzuführen. – Durch eine Reduktion bei Erneuerungen, Unterhalt und Reparaturen, welche zudem ohne Entnahme aus dem Erneuerungsfonds abgewickelt werden konnten, verminderte sich der Aufwand um TCHF 837 auf CHF 3.2 Mio. Die Zunahme bei den Verwaltungskosten (TCHF 164) basiert weitgehend auf höheren Lohnkosten (+ TCHF 56) und beanspruchten Beratungsdienstleistungen (TCHF 73). Die Zuweisung an den Erneuerungsfonds liegt mit CHF 3.9 Mio. rund CHF 1.2 Mio. über dem geforderten 1% des Gebäudeversicherungswertes, was mit dem kantonalen Steueramt abgesprochen wurde und der Finanzierung künftiger Sanierungen dienen soll.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um rund CHF 2.7 Mio. zugenommen. Dies betrifft auf der Aktivseite im Wesentlichen die Positionen Flüssige Mittel (+ TCHF 847), Wertschriften (+ TCHF 300), Schuldbriefe im Eigenbesitz (+ CHF 1.9 Mio. infolge Rückzahlung von Hypotheken) sowie das Anlagevermögen (Netto + TCHF 385). Auf der Passivseite zeigt sich dies in der Erhöhung des Erneuerungsfonds (siehe Erfolgsrechnung) und der Reduktion des Fremdkapitals um rund CHF 1.2 Mio.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, aus dem Gewinnsaldo von total CHF 3‘521.14 CHF 3‘000 zur Verstärkung der Eigenkapitalbasis dem Reservefonds zuzuweisen und CHF 521.14 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) sowie die Geschäftsführung der BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten sowie dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

E. Eichenberger
Leitender Revisor

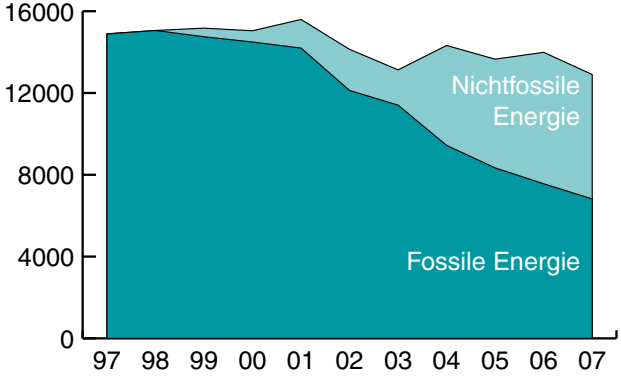
E. Lutz

Zürich, 11. April 2008

Heizzentralen-Rechnung 2007

Einnahmen	CHF	CHF
Mieterbeiträge	1’615’362.50	
Verrechnungen	9’609.70	**1’624’972.20**
Ausgaben		
Heizkosten EWZ:		
- Letten 1–3, 4, 5-6, 8	497’014.60	
- Wasserwerk 2	148’926.00	
- Industrie	274’249.35	
Fernwärme ERZ (Oerlikon)	25’281.05	
Ölverbrauch	347’692.15	
Schnitzelheizung Wallisellen	14’966.60	
Pumpenstrom	15’298.35	
Bedienung, Kaminfeger	20’414.25	
Service, Tank- und Boilerreinigung, NeoVac	74’342.10	
Verwaltungskosten 2% exkl. NeoVac	27’239.65	**1’445’424.10**
Minderausgaben		**179’548.10**

Energieverbrauch in Megawattstunden



Details zur Jahresrechnung 2007

Kumulierte Abschreibungen	1'000 CHF	1'000 CHF
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar 2007		30'754
Zuweisung 2007		1'080
Stand am 31. Dezember 2007	**31'834**	
	31'834	31'834
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar 2007		9'997
Zuweisung 2007		488
Ausgleich Heizzentrale Wallisellen		-103
Stand am 31. Dezember 2007	**10'382**	
	10'382	10'382
Kumulierte Abschreibungen (laut Bilanz)	**42'216**	

Sozial- / Veranstaltungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2007		402
Mieterbeiträge und Vergabungen		74
Aufwendungen	50	
Stand am 31. Dezember 2007	**426**	
	476	476

Depositenkasse	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2007		31'772
Einlagen		3'215
Rückzüge	3'491	
Stand am 31. Dezember 2007	**31'496**	
	34'987	34'987

Erneuerungsfonds	1'000 CHF	1'000 CHF
Stand am 1. Januar 2007		12'079
Zuweisung (ordentlich)		2'711
Zuweisung (zusätzlich)		1'240
Entnahme	0	
Stand am 31. Dezember 2007	**16'030**	
	16'030	16'030

Budget 2008

	CHF	CHF
Ertrag		
Mietertrag Wohnungen	13’720’160	
Übriger Mietertrag	556’452	
Finanzertrag	570’000	
Sonstiger Ertrag	12’212	14’858’824
Abzüglich unvermietete Wohnungen		-40’000
Total Ertrag		**14’818’824**
Aufwand		
Finanzaufwand	4’193’360	
Erneuerungen, Unterhalt, Reparaturen	4’289’954	
Abzüglich Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds	-620’000	
Gebühren, Abgaben, Energie, Beiträge	909’236	
Versicherungsprämien	134’141	
Büro- und Verwaltungsaufwand	1’187’702	
Rückstellungen für 100 Jahre BEP	80’000	
Rentenzahlungen	15’577	
Steuern	11’600	
Abschreibungen	64’500	10’266’070
Einlage in den Amortisationsfonds		1’812’600
Einlage in den Erneuerungsfonds		2’738’700
Total Aufwand		**14’817’370**
Jahresergebnis		1’454
		14’818’824

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2007

	Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg. Total	Vers. Werte CHF 1'000
01	INDUSTRIE 1	1913-15/2005-06	3'849	8			6		5	11		13		11	4	50	12'525
02	STÜSSI	1916-17	3'833	7					20		8					28	7'763
03	INDUSTRIE 2	1919-20	5'901	10	2		2		66		13					83	15'682
04	LETTEN 1–3	1921-23	7'453	14			14		53	10	14					91	17'576
05	LETTEN 4	1924-25	8'514	13			24		38		38					100	19'492
06	INDUSTRIE 4	1965-67	15'716	1			25		45		12	8				90	20'130
07	INDUSTRIE 3	1925-26	8'132	11			15		66		14					95	18'022
08	LETTEN 5	1927-28	6'952	11			12		40		9					61	13'314
09	SEEBAHN	1929-30	9'207	16	3		24		61		22		3			113	23'060
10	LETTEN 6	1933	5'032	7			18		27		3					48	9'381
11	WASSERWERK 1	1944-45	6'555	12			17		54							71	14'206
12	WASSERWERK 2	1946-47	6'350	12			6		60		6					72	15'094
13	LETTEN 7	1947-48	4'562	7					36		4					40	8'521
14	LETTEN 8	1958-60	11'646	4			31		20			20				71	17'143
15	OERLIKON*	1968-69	10'192	2			12		20		4					36	8'298
16	URDORF*	1968-69	3'415	5			5		13		8					26	5'995
17	OBERGLATT*	1973	3'155	2		1		3		6		6				16	4'260
18	WALLISELLEN*	1973-74	3'497	2		1				3		9				13	4'056
19	BÄNDLI*	1973-74	24'266	15					87		65					152	30'667
20	LETTEN 9	1973-74	2'186	3	9		9									18	2'412
	Genossenschaftshaus	1947-48	1'359	2													3'100
	Total Anschaffungswert inkl. Land		**151'772**	**164**	**14**	**2**	**220**	**3**	**711**	**30**	**220**	**56**	**3**	**11**	**4**	**1'274**	**270'697**

* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	11
Kellerlokale	62
Kindergärten	3

Autogaragen und Einstellplätze	152
Abstellplätze im Freien	79
Moped- und Veloeinstellplätze	131
Kühlfächer	214

Grundpfandschuldenverzeichnis per 31. Dezember 2007

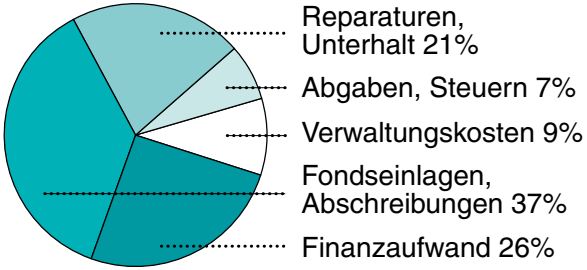
Angaben in CHF 1'000			Hypothekarschulden und Baukredite					Im Grundbuch eingetragene Grundpfandtitel		
	Kolonie	Gläubiger	1. Rang	2. Rang	3. Rang	Baukredite	Total	Als Sicherheit hinterlegt	Im Eigenbesitz	Total
01	INDUSTRIE 1	ZKB, EGW	10'000				10'000	13'200		13'200
02	STÜSSI	SBB	569				569	1'190		1'190
03	INDUSTRIE 2	SBB	2'136				2'136	2'532	120	2'652
04	LETTEN 1–3	SBB, Kanton, ZKB	610				610	2'055	1'700	3'755
05	LETTEN 4	SBB	1'850				1'850	5'200		5'200
06	INDUSTRIE 4	SBB	10'484				10'484	18'347	1'000	19'347
07	INDUSTRIE 3	SBB	2'195				2'195	2'808		2'808
08	LETTEN 5	SBB	2'855				2'855	1'200		1'200
09	SEEBAHN	SBB	2'735				2'735	4'562		4'562
10	LETTEN 6	SBB	884				884	1'930	580	2'510
11	WASSERWERK 1	SBB, ZKB	2'300				2'300	900	500	1'400
12	WASSERWERK 2	SBB, Kanton	3'180				3'180	1'000		1'000
13	LETTEN 7	SBB	2'789				2'789	850		850
14	LETTEN 8	SBB	8'656				8'656	2'380		2'380
15	OERLIKON	SBB	7'796				7'796	1'951		1'951
16	URDORF	SBB	1'907				1'907	2'989		2'989
17	OBERGLATT	SBB	2'086				2'086	1'843		1'843
18	WALLISELLEN	SBB	2'130				2'130	1'997		1'997
19	BÄNDLI	SBB	17'868				17'868	20'664		20'664
20	LETTEN 9	SBB	680				680	368		368
	Landreserven								40	40
	Total		**83'710**	**0**	**0**	**0**	**83'710**	**87'966**	**3'940**	**91'906**

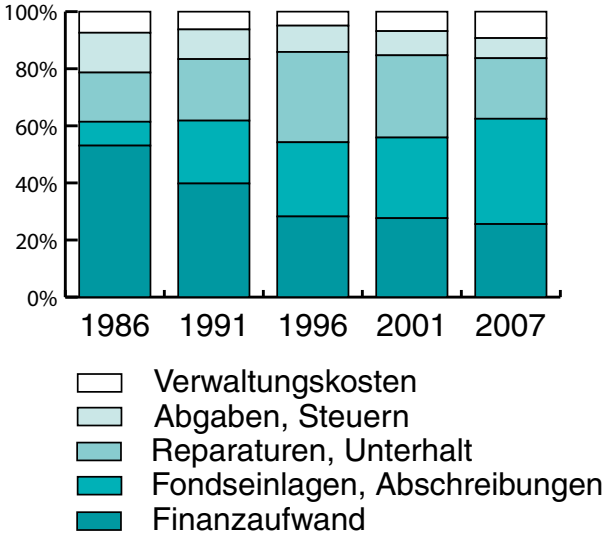
Veränderungen im Berichtsjahr:		
	Anfangsbestand per 1.1.2007	86'790
	Rückzahlungen Hypotheken 2007	-3'080
	Schlussbestand 31.12.2007	83'710

Mieterschaft nach Arbeitgeber per 31. Dezember 2007

		SBB			Übrige Bund			Kanton	Stadt	Private	Leer-Whg	Total
		Aktive	Pensionierte	Witwen	Post	Swisscom	ETH etc.					
01	INDUSTRIE 1	7	2	0	3	0	9	10	1	18		50
02	STÜSSI	4	0	1	3	1	5	3	6	5		28
03	INDUSTRIE 2	22	2	3	4	0	12	7	12	21		83
04	LETTEN 1–3	17	2	4	7	2	13	12	13	21		91
05	LETTEN 4	32	4	3	12	0	12	9	11	17		100
06	INDUSTRIE 4	22	17	9	5	0	6	4	9	18		90
07	INDUSTRIE 3	23	5	3	10	1	6	16	13	18		95
08	LETTEN 5	19	3	0	6	1	4	7	7	14		61
09	SEEBAHN	14	5	0	5	0	5	4	53	27		113
10	LETTEN 6	5	2	3	8	1	9	5	6	9		48
11	WASSERWERK 1	14	4	4	4	2	8	8	8	19		71
12	WASSERWERK 2	13	7	4	8	2	5	7	11	14	1	72
13	LETTEN 7	2	8	5	2	1	1	5	7	9		40
14	LETTEN 8	17	10	8	3	1	6	6	5	15		71
15	OERLIKON	10	2	5	1	0	3	3	2	10		36
16	URDORF	5	3	1	1	0	1	0	2	13		26
17	OBERGLATT	4	1	0	0	0	1	0	1	9		16
18	WALLISELLEN	7	1	0	2	0	0	0	0	3		13
19	BÄNDLI	56	9	18	11	0	3	12	16	27		152
20	LETTEN 9	5	0	0	1	0	2	2	2	6		18
	Total	298	87	71	96	12	111	120	185	293	1	1’274
	In Prozent	23%	7%	6%	8%	1%	9%					
			36%			17%		9%	14%	23%	0%	100%

Mieterfranken 2007





Genossenschaftsbehörde – Stand 30. März 2008

Vorstand

1998	ALTENBURGER Kurt Zentralsekretär VPOD	Präsident Rousseaustrasse 75, 8037 Zürich	044 362 12 37 kurt.altenburger@bluewin.ch
2000	VOSER Monika Ausbildnerin VBZ	Vizepräsidentin Josefstrasse 172, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@flashcable.ch
2001	GALBIER Hans Lokomotivführer SBB	Protokollführer Röntgenstrasse 41, 8005 Zürich	044 271 33 92 hans.galbier@bluewin.ch
2002	ESCHER Ralf Bereichsleiter Stadt Zürich	Fachvorstand Bau Lettenstrasse 18, 8037 Zürich	044 363 47 11 ralf.escher@bluewin.ch
1986	KELLER Bruno Leiter P+O SBB	Vorstandsmitglied Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	KRÄHENBÜHL Peter Medienreferent SF DRS	Vorstandsmitglied Stüssistrasse 25, 8006 Zürich	044 273 43 80 peter.kr@bluewin.ch
2000	PIDERMAN Franziska Sozialarbeiterin (pensioniert)	Fachvorstand Soziales Imfeldstrasse 70, 8037 Zürich	044 364 19 32 franziska.piderman@flashcable.ch
1998	VON ROHR Urs	Vorstandsmitglied, bis 08.06.07	
1994	MONTANARI Remo Co-Leiter Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 364 32 85 remontanari@bluewin.ch

Externe Kommissionsmitglieder

2005	BÜHLMANN Michelle	Sozialkommission, bis 06.06.08	
2007	WELLINGER Toni Kleinkindererzieher	Sozialkommission Röntgenstrasse 45, 8005 Zürich	043 317 19 05 t.wellinger@bluewin.ch

Revisionsstelle

2003	PricewaterhouseCoopers AG	Birchstrasse 160, 8050 Zürich	058 792 44 00

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordination	Albertstrasse 2	044 272 17 64
Corinthio Alois	Protokoll	Röntgenstrasse 87/271	044 271 56 09
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi	seit Mai 2007	Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53
Colaiocco Susanna	bis Mai 2008		

Letten / Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz	Lettenstrasse 22	044 362 89 21
Beerle Werner	Protokoll	Imfeldstrasse 70	044 364 19 32
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 19	044 363 70 95
Collard Jacqueline	bis Mai 2008	Imfeldstrasse 78	044 361 75 80
Dillena Ella		Lettenstrasse 21	044 361 18 15
Dubach Priska		Rousseaustrasse 63	044 361 89 72
Escher Olga	seit Mai 2007	Lettenstrasse 18	044 363 47 11
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gäumann Alfred		Rousseaustrasse 83	044 361 99 36
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 71	044 361 31 73
Marti Dorothea		Imfeldstrasse 16	044 362 26 28
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Suta Ivanka	ab Mai 2008	Imfeldstrasse 23	044 364 09 90

Stüssi / Oerlikon / Oberglatt / Wallisellen

Böhringer Hany, Wallisellen		Schwarzackerstrasse 27	044 830 21 58
Trachsel Heidi	ab Mai 2008	Stüssistrasse 29	043 233 89 48
Feer Peter	bis Mai 2008		
Zwald Max	bis Mai 2008		
Feer Erika	bis Mai 2008		
Tanner Anna, Stüssi	bis Mai 2008		
Wasem Frieda, Oberglatt	bis Mai 2008		

Seebahn

Wachter Rudolf	Vorsitz	Erismannstrasse 39	044 242 58 06
Ackerl Renate		Erismannstrasse 31	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91
Haupt Robert	bis Mai 2007		

Bändli / Urdorf

Meier Reinhard	Vorsitz	Bändlistrasse 61	044 432 12 03
Abt Fritz	Protokoll	Bändlistrasse 61	044 432 30 83
Ivacic Marica		Bändlistrasse 45	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51
Sidler Rita, Urdorf		Im Heidenkeller 38	044 734 04 49
Caderas Ursula	bis Mai 2007		

Vermietung Kolonielokal Industrie

Wehrli Brigitte		Röntgenstrasse 87/354	044 272 15 24

Geschäftsstelle

BAUMANN Urs	Geschäftsleiter	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
EGLI Silvia	Sozialarbeiterin	044 368 66 19	silvia.egli@bep-zuerich.ch
MEIER Erich	Leiter Bau, seit 01.04.08	044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
THOMMEN Felix	Leiter Finanzen	044 368 66 14	felix.thommen@bep-zuerich.ch
BLATTMANN Verena	Sachbearbeiterin Administration, bis 31.08.07		
HERTIG Suzanne	Sachb. Administration, seit 15.08.07	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
QUENTIER Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch
WEBER-ZIMMERMANN Sandra	Sachbearbeiterin Verwaltung	044 368 66 12	sandra.weber@bep-zuerich.ch
DÄLLENBACH Rudolf	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rudolf.daellenbach@bep-zuerich.ch
KUSTER Eugen	Technischer Hauswart	079 609 48 91	eugen.kuster@bep-zuerich.ch
PFIFFNER Bruno	Technischer Hauswart, bis 31.07.08		
RIGAMONTI Mario	Technischer Hauswart	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
WALSER André	Technischer Hauswart, seit 01.10.07	079 609 48 93	andre.walser@bep-zuerich.ch
EHRAT Erwin	Teamleiter Malerbetrieb	079 605 55 47	erwin.ehrat@bep-zuerich.ch
ATTINGER Peter	Maler	079 609 48 94	
MEYER Denise	Malerin	079 609 48 81	
VALENTE Patrizia	Malerin, bis 31.01.08		
HUSISTEIN Philipp	Maler in Ausbildung, seit 01.08.07		
KROMSKI Mariusz	Betriebspraktiker in Ausbildung, bis 31.10.07		
MARIC Kristijan	Betriebspraktiker in Ausbildung, seit 01.08.07		
SCHMID Patrick	Betriebspraktiker in Ausbildung, bis 31.07.08		

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

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

Sozialberatung

Beratungen nach Vereinbarung
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag
08.30 – 12.00 und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 044 368 66 19

Notfall-Dienst

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen