Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2017

BEP 2017

Illustrationen

- Theodor Stalder ©2017, Seiten 2, 7, 17, 19, 23
- Susanne Holzer, Seite 4
- Simone Dietschi, Seite 5
- Franco Bottini ©2017, Seiten 6, 24, 30, 53
- Rebekka Zehnder, Seite 8
- Rebecca Bretscher, Seite 9
- Peter Krähenbühl, Seiten 10–12, 15, 16, 18, 21, 22
- Stefan Wagner, Seite 20
- Christine Wüest, Seiten 25, 27
- Romy Schrag, Seite 26
- Monika Voser, Seite 28
- Werner Beerle, Seite 29
- Flavia Ehrbar, Seite 31

Titelbild

- Tag der offenen Tür in der Siedlung Industrie 2 am 10. Juni 2017: Zwei junge Bewohnerinnen beschäftigen sich am Spieltisch.
  Foto: Franco Bottini ©2017.

Einladung zur 108. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden

2 Protokolle
2.1 107. Generalversammlung vom 16. Juni 2017
2.2 Ausserordentliche Generalversammlung vom 27. November 2017

3 Geschäftsbericht 2017

4 Jahresrechnung 2017
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes

5 Wahl der Revisionsstelle (2018–2020)

6 Kreditantrag Neubau Siedlung Manegg

7 Varia

8 Kurzreferat „Nachbarschaften in Genossenschaften“ von Barbara Emmenegger

Organisation

Freitag, 15. Juni 2017

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

Türöffnung	18.00 Uhr
Konzert	18.30–18.50 Uhr
Anmeldung	18.00–18.50 Uhr
Beginn GV	19.00 Uhr

Nach dem geschäftlichen Teil sind Sie herzlich zu einem gemütlichen Nachtessen bis um 24.00 Uhr eingeladen.

Hinweis *Stellvertretung ist gemäss Artikel 27 der BEP-Statuten gestattet.*

Bitte Ausweis (Pass oder Identitätskarte) für die Zutrittskontrolle mitbringen.

Inhalt

Editorial 3
Fachgebiet Präsidiales 8
Fachgebiet Finanzen 9
Fachgebiet Bau 10
Fachgebiet Kultur & Soziales 24
Geschäftsstelle 28
Jahresrechnung 2017 34
Liegenschaftenverzeichnis 48
Mitgliederzahlen 51
Genossenschaftsgremien 54

Siedlung Waid

Editorial

Die grosse Beteiligung an der Generalversammlung vom 16. Juni 2017 hat uns sehr gefreut. Aufmerksam verfolgten die Anwesenden die statutarischen Geschäfte. 2017 endete die dreijährige Amtsperiode des Vorstandes. Bis auf Josef Bischof stellten sich die Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Die Präsidentin Monika Voser wurde mit grossem Mehr von der Versammlung bestätigt. Annette Dalcher, Claudia Vontobel, Bruno Keller, Hans Galbier, Peter Krähenbühl, Peter Brändle und Urs Loppacher wurden ebenfalls im Amt bestätigt. Remo Montanari, der städtische Vertreter, wird von der Stadtbehörde delegiert und gewählt. Josef Bischof, der mit Engagement die Anliegen der Siedlung Effretikon im Vorstand vertrat, hatte seinen Rücktritt per GV 2017 angekündigt. Seine rund siebenjährige Tätigkeit im Vorstand wurde mit einem Abschiedsgeschenk verdankt.

Die Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied, einer motivierten und im Thema Bau kompetenten Person, hatte bereits 2016 begonnen. Aus den Bewerbungen wählte die Findungskommission zwei in Frage kommende Personen aus, die dem Gesamtvorstand zur Auswahl vorgestellt wurden. Marlis Zwinggi, Architektin, überzeugte durch ihre Kompetenz im baulichen sowie persönlichen Bereich. An der Generalversammlung 2017 schlug der Vorstand Marlis Zwinggi als neues Mitglied zur Wahl vor. Die Versammlung wählte Marlis Zwinggi mit grossem Mehr in den Vorstand.

Mit der Zustimmung der GV zur Jahresrechnung und der Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 sprach die Generalversammlung dem Vorstand ihr Vertrauen aus. Das Geschäftsjahr 2016 konnte mit diesem Votum erfolgreich abgeschlossen werden. Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich für das Vertrauen, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter uns entgegenbrachten.

Im 1. Quartal 2017 wurden die strukturellen Veränderungen in der Geschäftsstelle, eingeleitet im Dezember 2016, umgesetzt. Die neu geschaffene Geschäftsleitung unter der Leitung von Interimsmanager Reto Furrer nahm ihre neue Führungsrolle ein. Im Laufe des Jahres traten die neuen Mitarbeitenden der Geschäftsbereiche Immobilienbewirtschaftung

Senioren-Café im BEP-Atelier

und Bau ihre Stellen an. Am 1. Oktober übernahm Maria Åström die Geschäftsführung von Interimsmanager Reto Furrer; damit war die Geschäftsleitung komplett.

Maria Åström stellte sich und ihre Ziele an der Generalversammlung 2017 vor. Bereits im Dezember konnte sie ihre Kompetenz unter Beweis stellen. Ende 2017 bot sich der BEP die Chance, bei einem Liegenschaftenverkauf im Einzugsgebiet der BEP mitzubieten. Details zur Liegenschaft durften aus Gründen der Vertraulichkeit nicht kommuniziert werden. Bevor wir uns entschieden, das Geschäft der Generalversammlung zu unterbreiten, prüften wir das Angebot mit verschiedenen externen Fachleuten auf Wertigkeit und Finanzierbarkeit. Die vertiefte Prüfung kam zum Schluss, dass wir, sofern die GV dem Verhandlungsmandat zustimmte, in die Verhandlungen einsteigen könnten. Der Erneuerungsbedarf der Liegenschaft lag im üblichen Rahmen, mit Überraschungen war nicht zu rechnen. Mit unserer Preisvorstellung wären die Mieten für die bestehende Mieterschaft fair geblieben. Wir wussten, dass weitere Interessenten am Kauf interessiert waren, hatten aber keinen Hinweis darauf, wie hoch die Kaufgebote waren. In einem engen Zeitrahmen organisierte die Geschäftsführerin eine ausserordentliche Generalversammlung. Mit diesen Informationen traten wir am 27. November 2017 vor die Generalversammlung, wo dann auch unser Kaufgebot von 85 Millionen genannt werden konnte. Die Diskussion an der Versammlung war intensiv, und es fehlte nicht an kritischen Voten. Zu den Kritikpunkten nahm der Vorstand engagiert Stellung und wies nochmals darauf hin, dass die Liegenschaft intensiv geprüft worden war und es keine versteckten Risiken gebe. Die GV stimmte nach reger Diskussion mit grossem Mehr dem Antrag des Vorstandes zu und erteilte unserer Geschäftsführerin das Mandat, in die Kaufverhandlung einzusteigen.

Leider bekamen wir den Zuschlag nicht. Wir waren enttäuscht, die Liegenschaft hätte sehr gut in unser Portfolio gepasst. Eine andere Käuferschaft hatte anscheinend mehr geboten. Wie hoch der gebotene Kaufpreis war, blieb geheim.

Auf dem Neugasse-Areal der SBB im Kreis 5 soll ein Projekt entstehen, das Platz für circa 300

Erste Kinderkonferenz in der Siedlung Industrie 2

Wohnungen und Raum fürs Gewerbe bietet. Ein Drittel der Wohnungen ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Die SBB will das Areal Neugasse gemeinsam mit der Bevölkerung, Politik und Verwaltung entwickeln. Zwischen März und November 2017 führte die SBB fünf Workshops zur Ideenfindung durch, an denen sich auch aktive Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BEP beteiligten. In verschiedenen Gruppen wurden Ideen entwickelt, wie das Areal innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen gestaltet und genutzt werden könnte. Eine Gruppe von Fachexpertinnen und -experten begleitete die Workshops. Deren Resultate sind auf der Webseite https://neugasse-zuerich.ch/ideenbibliothek zu finden.

Dass auf dem Areal lediglich ein Drittel der Wohnungen den Gemeinnützigen zur Verfügung stehen sollen, hat Widerstand geweckt. Der von Quartierbewohnenden, Politikerinnen und Politikern und weiteren Interessenvertretern gegründete Verein „noigass“ fordert hundert Prozent gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Stadt Zürich, Eigentümerin des Koch-Areals in Altstetten, will dieses für den gemeinnützigen Wohnungsbau und fürs Gewerbe im Baurecht freigeben. Die Stadt Zürich eröffnete dazu am 1. Juni 2017 die Bauträgersuche. Insgesamt werden dereinst rund 370 preisgünstige Wohnungen auf dem Areal entstehen. Elf Unternehmen in fünf Teams gaben ihre Bewerbungen für das Areal ein. Die BEP spannte dazu mit dem Alterskollektiv zusammen. Der Zeitrahmen zur Einreichung eines gemeinsamen Vorschlages war allerdings knapp bemessen. Der Fachbereich Bau entwarf in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und dem Alterskollektiv einen Vorschlag für die Bebauung des Areals. Leider wurde unser gemeinsamer Vorschlag nicht ausgewählt. Den Zuschlag für den gemeinnützigen Wohnungsbau erhielten die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 im Verbund mit der Senn AG. Wir waren enttäuscht, dass unsere Bewerbung nicht berücksichtig wurde.

Jedes Angebot prüfen wir sorgfältig, bevor wir in die Verhandlungen einsteigen und das Projekt der Generalversammlung unterbreiten. Passt das Objekt

in unser Portfolio, ist es finanzierbar und kann zu tragbaren Mietpreisen vermietet werden.

Im Mai feierten wir den Bezug der Siedlung Waid. Bei schönem Wetter und milden Temperaturen präsentierten wir die neue Siedlung den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Gästen und den Bewohnenden aus den übrigen BEP-Siedlungen. Die Wohnungsbesichtigungen waren das Highlight des Anlasses, ebenso der grosszügige Gemeinschaftraum. Im Juni führten wir dann einen Tag der offenen Tür für die gesamterneuerte Siedlung Industrie 2 durch. Auch anlässlich dieser Feier konnten die neu gestalteten Wohnungen besichtigt werden. Am 15. Juni 2017 lud die BEP die Projektbeteiligten und die Dietiker Stadtbehörde zur Grundsteinlegung auf den beiden Baufeldern in Dietikon-Limmatfeld ein. Circa 40 geladene Gäste nahmen an der symbolischen Inbesitznahme teil. Eine Zeitkapsel mit dem aktuellen BEP-Geschäftsbericht und Zeitdokumenten aus der Geschichte von Dietikon wurde ins Fundament des Neubaus einbetoniert. Wann werden diese Dokumente wohl ausgegraben und mit Interesse gelesen?

Die Hochschule Luzern untersuchte, wie sich der soziale Zusammenhalt und Nachbarschaften in Genossenschaften im sich wandelnden gesellschaftlichen Umfeld entwickeln. Neben der BEP beteiligten sich zehn Wohnbaugenossenschaften am Forschungsprojekt. Prof. Barbara Emmenegger, Dozentin an der Hochschule Luzern und Bewohnerin der BEP, leitete das Projekt. Die Studie kam zu folgenden Aussagen:

- Nachbarschaft ist vielfältig, überlagert sich und zeigt sich in losen Beziehungen bis hin zu starken Bindungen.
- Der verbindenden Kraft der losen Beziehungen kommt eine grosse Bedeutung zu. Sich gegenseitig zu grüssen und erkannt zu werden, die kleinen Unterhaltungen im Treppenhaus oder vor der Haustüre lassen bereits ein Gefühl von Eingebunden-Sein und Sich-zu-Hause-Fühlen entstehen.
- Die starken Bindungen hingegen bilden sich vor allem in Gruppen ähnlich Gesinnter (sogenannten Habitus-Gemeinschaften) und können sowohl integrative wie auch ausgrenzende Wirkung zeitigen.

Ein gutes, von Interesse geprägtes nachbarschaftliches Zusammenleben wird gefördert, wenn Gefässe bestehen, die das gegenseitige Kennenlernen ermöglichen. Im vergangenen Jahr wurden neue Siedlungskommissionen (SiKos) gegründet. Alle SiKos leisten mit ihrem Engagement einen wichtigen Beitrag, der das Zusammenleben in den Siedlungen bereichert. In den Siedlungen Stüssi, Urdorf und Waid ist es engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern gelungen, SiKos mit entsprechenden Gremien zu gründen. Weitere SiKos, wie zum Beispiel in Effretikon, sind am Entstehen. Machen Sie mit, engagieren Sie sich, bringen Sie Ihre Ideen und Erfahrungen anlässlich der Siedlungsversammlungen mit ein!

In diesem Sinne würde es mich freuen, viele engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung vom 15. Juni 2018 begrüssen zu dürfen.

Mit den besten Wünschen für das laufende Jahr verbleibe ich mit herzlichen Grüssen

Monika Voser, Präsidentin der BEP

Innenhof der Siedlung Industrie 2
durchs Tor gesehen

Gartentag der Gartengruppe in Wipkingen

Fachgebiet Präsidiales

Die Präsidialkommisssion (PK) traf sich monatlich zu einer Sitzung. Teilnehmende waren die Präsidentin, der Vizepräsident und der Geschäftsführer beziehungsweise die Geschäftsführerin.

Wichtigstes Thema war die personelle Situation in der Geschäftsleitung. Der Stellenantritt der neuen Geschäftsleiterin Maria Åström im Herbst war ein wichtiger Schritt für die BEP.

Ebenfalls in der Verantwortung des Gremiums liegt jeweils die Vorbereitung der jährlich stattfindenden Retraite des Vorstandes. Hierzu sind je nach Traktanden auch Mitglieder der Geschäftsleitung eingeladen. An der Retraite werden jeweils Themen behandelt, die den Rahmen einer Vorstandssitzung sprengen würden. Im Berichtsjahr waren dies die Neufassung des Organisationsreglements sowie Überlegungen zu den Aufnahmekriterien für Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Letzteres wurde notwendig, weil vermehrt mehrere Personen pro Wohnung Mitglied der BEP werden möchten. Ebenso war die Nachfolgeplanung für den Vorstand ein Thema an der Retraite.

Auch die Vorbereitung der Sitzungen des Vorstandes gehörte zur Arbeit der PK. Daneben fand ein intensiver Austausch von Informationen mit der Geschäftsstelle statt.

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung war geprägt von Offenheit und gegenseitigem Vertrauen. Das hinderte die PK nicht daran, Themen offen anzusprechen und auch intensive Debatten zu führen.

Die Arbeit wird der PK auch künftig nicht ausgehen.

Hans Galbier
Vizepräsident

Vorbereitungen zur 100-Jahr-Feier
in der Siedlung Stüssi

Fachgebiet Finanzen

Die vierköpfige Finanzkommission behandelte während des vergangenen Jahres die üblichen Geschäfte und Traktanden, wie zum Beispiel den Abschluss der Jahresrechnung, die Risikoanalyse, den Finanzplan und das Budget.

Nach zwei Jahren Stillstand sank der hypothekarische Referenzzinssatz 2017 auf den Wert von 1,5 Prozent. Die Mieten wie auch der Zinssatz der Depositenkasse wurden daraufhin seitens der BEP per 1. Oktober 2017 an die neue Situation angepasst. Immer wieder höre ich von Bekannten, dass sie von ihrem Vermieter keine automatische Mietzinsanpassung erhalten, sondern diese mühsam einfordern oder sogar erkämpfen müssen. Die BEP senkt die Mieten, ohne dass man den Rechtsweg beschreiten muss. Wir erachten es als selbstverständlich, dass wir Veränderungen des für die Mietzinsberechnung massgebenden hypothekarischen Referenzzinssatzes an unsere Mitglieder weitergeben.

Im Sommer 2017 konnte sich die BEP an der Aktienkapitalerhöhung der Logis Suisse AG beteiligen und weitere Aktien im Wert von CHF 125‘000 zeichnen. Die Logis Suisse AG schafft und fördert fairen Wohnraum. Zum Aktionariat gehören Stiftungen, ethische Pensionskassen, der Bund und Baugenossenschaften. Für die BEP ist die Beteiligung an Logis Suisse eine Finanzanlage in die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Herbst bot sich der BEP die Gelegenheit, beim Verkauf einer Liegenschaft mit rund 120 Wohnungen mitzubieten. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2018 erteilten unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Geschäftsführerin das Verhandlungsmandat dazu. Dieses grosse Vertrauen in Vorstand und Geschäftsstelle wissen wir sehr zu schätzen und danken den Mitgliedern herzlich dafür.

Peter Brändle
Fachvorstand Finanzen

Das Depot G an der Neugasse wird der geplanten Überbauung der SBB weichen.

Fachgebiet Bau

Planungsverfahren Neugasse Zürich

Die BEP beteiligt sich

Am 23. November 2016 erfuhr die BEP von diesem Projekt der SBB an der Neugasse, in unmittelbarer Nähe unserer Industrie-Siedlungen. Da dieses Gebiet für die BEP einen hohen Stellenwert hat, nahm eine Delegation des Vorstandes an den fünf Workshops teil, die die SBB zur Entwicklung des Areals 2017 durchführte.

Die SBB beschreiben das Projekt selber in etwa so: „Wo heute das Reparaturzentrum (Depot G) der SBB steht, entsteht morgen ein neues Stück Stadt – auf einer Fläche, die grösser ist als vier Fussballfelder. Mitten in Zürich, mitten im Kreis 5. Hier sollen für die Nachbarschaft und die ganze Stadt unterschiedliche Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie grosszügige öffentliche Räume entstehen. 75 Prozent der Fläche sind für Wohnen bestimmt, 25 Prozent für Gewerbe, Dienstleistungen, Freiräume und öffentliche Nutzungen. Ein Drittel der Wohnungen wird dabei im gemeinnützigen Segment angeboten.“

Im Verlauf des Jahres entstanden interessante Szenarien, die in den gut besuchten Workshops weiterentwickelt und konkretisiert wurden. Am 27. November 2017 wurden diese präsentiert und abschliessend eingehend diskutiert. Eine Delegation des BEP-Vorstandes beteiligte sich auch an dieser letzten Veranstaltung. Ziel der Veranstaltungsreihe war es, die in den Workshops erarbeiteten Vorschläge in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammenzufassen.

Die SBB konsolidiert seither die bau- und planungsrechtlichen Festlegungen. In den Jahren 2018 und 2019 sollen dann die Vernehmlassungen abgeschlossen, die Baurechte umgesetzt und die Wettbewerbe durchgeführt werden. Ab 2020 stehen die Projektierungen und deren Realisierung an.

(Wenn Sie sich selber ein Bild über das Projekt machen wollen, besuchen Sie https://neugasse-zuerich.ch)

Blick über den städtischen Innenhof der Letten-Siedlungen mit der Turnhalle in Richtung Limmattal

Verdichtung Letten-Siedlungen

Die 2016 durchgeführte Überprüfung der Baulandreserven der BEP im Lettenquartier bildet weiterhin die Grundlage dieses Projekts. Diese Untersuchungen und Abklärungen ergaben, dass statt der bestehenden zirka 170 Wohnungen neu etwa 300 Wohnungen möglich wären, falls die notwendigen flankierenden Massnahmen realisiert werden können. (Es wurden mehrere Varianten als Volumenmodelle evaluiert. Vorentscheide sind noch keine getroffen worden.)

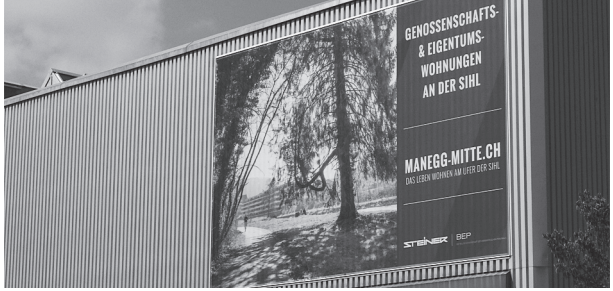
Als gangbarer Weg, diese Verdichtung auszuschöpfen, wurde folgendes Vorgehen evaluiert: Will die BEP die Ausnützungsreserve in den Siedlungen Wasserwerk 1 und Wasserwerk 2 für die Siedlungen Letten 5, 6, 7 und 9 nutzbar machen, bedingt dies die Bildung eines baurechtlichen Areals über dieses Gebiet.

In diesem Prozess sind allerdings drei Sachverhalte von zentraler Bedeutung:

1. Die Siedlung Letten 7 mit Geschäftsstelle und Kindergarten ist inventarisiert, d. h. die Stadt muss eine Schutzabklärung durchführen, damit später eine Entlassung aus dem Inventar erfolgen könnte.
2. Das Areal „BEP-Letten“ entstünde erst nach dem Vorentscheid (1.) der Bausektion der Stadt Zürich. Dann müsste allerdings innerhalb von drei Jahren ein Bauentscheid der Stadt Zürich vorliegen, sonst würde der Vorentscheid hinfällig.
3. Die BEP würde in Bezug auf ihr Vorhaben bestimmte Bewilligungen von der für die Schulraumplanung zuständigen Abteilung der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) benötigen.

Die IMMO befand sich allerdings im Prozess der Planung des zukünftigen Schulraumbedarfs und konnte zu jener Zeit die Art und den Umfang der zukünftigen Nutzung der Imfeldstrasse 90 (inklusive des Sportplatzes und allfälliger weiterer Baulandreserven) nicht beschreiben.

Inzwischen wurde das Projekt „Verdichtung Letten-Siedlungen“ den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen Letten 5 bis 7, Letten 9 und Wasserwerk 1 und 2 am 20. März 2017 vorgestellt. Mehr als 60 Bewohnerinnen und Bewohner waren im



Die Ankündigung ist lanciert! (Plakat der Steiner AG und der BEP am Bestandesgebäude Manegg)

Kirchenzentrum Letten anwesend und nutzten die Gelegenheit, der Geschäftsstelle und dem Vorstand Fragen zu stellen.

Die Planung des zukünftigen Schulraumbedarfes durch die Abteilung der Immobilien Stadt Zürich wurde 2017 abgeschlossen und die BEP erhielt per Ende 2017 eine Einladung zu einer Sitzung mit dem Thema „Entwicklung BEP-Lettenquartier / Schulraumplanung“.

Projekt GDZ-Areal, Manegg-Mitte

Die Baukommission (BaKo) besprach in ihren Sitzungen das Bauvolumen der BEP in der Manegg. Die Diskussionen, Berechnungen und inhaltlichen Erwägungen führten dazu, dass die BEP vorläufig auf den geplanten dreistöckigen Aufbau auf dem Bestandsgebäude (GDZ-Druckerei) verzichtete. Dieser Entscheid wurde der Steiner AG termingerecht zugestellt.

Im ersten Quartal 2017 trafen die Rückmeldungen aller Ämter von Stadt und Kanton Zürich auf den Entwurf des ergänzenden Gestaltungsplanes Manegg-Mitte (EGP) ein. Ein Projektausschuss aus Vertretern der Steiner AG und der BEP erstellte sodann den konsolidierten Plan und die dazugehörigen Vorschriften. In der Aprilsitzung verabschiedete dann der Vorstand der BEP auf Antrag der Baukommission Manegg den EGP in der überarbeiteten Form. Am 5. Juli wurde der EGP von der Baudirektion festgesetzt und anfangs Oktober mit einer Rekursfrist von vier Wochen publiziert. Da Rekurse ausblieben, ist der EGP seit dem 15. Dezember 2017 rechtskräftig.

Die BaKo Manegg besprach in ihren Sitzungen und Workshops zusammen mit neff neumann Architekten die Grundrisse der Wohnungen und die Gewerbenutzung im Erdgeschoss der neuen Siedlung Manegg. Diese Resultate wurden ins Vorprojekt eingearbeitet. Weiter wurde die Neuparzellierung mit den dazugehörigen Nutzungs- und Verwaltungsverordnungen (Aussenraum und Tiefgarage) abschliessend diskutiert.

Im Laufe der Erstellung des Vorprojektes wurde auch das Bestandsgebäude (GDZ-Druckerei) genauer untersucht. Im Rahmen der sogenannten Ertüchtigung

Visualisierung des BEP-Neubaus Manegg-Mitte (rechts im Bild)

müssen, nach dem Abbruch der angebauten Hallen, die dem Neubau der BEP weichen müssen, erhebliche bauliche Massnahmen durchgeführt werden. Der Immobilienbewirtschaftung der BEP oblag es dann, mit den eingemieteten Parteien Übergangslösungen für die Bauzeit zu suchen und die Rahmenbedingungen für die Vermietung der Räumlichkeiten nach der Erstellung des Neubaus festzulegen.

Die Architektinnen und die Fachplaner schlossen das Vorprojekt unter der Leitung der Steiner AG im September ab. Die BaKo Manegg und der Vorstand der BEP wurden über das Vorprojekt informiert und der Vorstand hat dieses per 19. September bewilligt.

Integraler Bestandteil des Vorprojektes sind die Baubeschriebe der Gebäude und der Umgebung. Der Leiter Bau und der Projektleiter der BEP haben diese eingehend geprüft und vertiefte Konkretisierungen eingebracht. Diese Unterlagen wurden per Anfang Dezember 2017 an die Steiner AG zur Überprüfung übergeben. Nach der Rückmeldung der Steiner AG wurde dann der Projektkreditantrag zu Handen des Vorstandes der BEP erstellt.

Die Steiner AG und die BEP verfolgten das Ziel, das Baugesuch vor Jahresende einzureichen. Nach dem positiven Vorstandsentscheid zum Projektkreditantrag am 19. Dezember 2017 wurde das Baugesuch für Manegg-Mitte von der Steiner AG bei der Stadt eingereicht. Damit bleibt das Projekt im Zeitplan: Der Baubeginn ist für 2019 vorgesehen. (Die Eingabe des Baugesuches hat keine präjudizierende Wirkung auf den Entscheid über den Kreditantrag der ordentlichen GV der BEP vom Juni 2018. Es handelt sich hierbei um einen notwendigen, administrativen Schritt im Prozess der Projektrealisierung Manegg-Mitte.)

Ersatzneubau Seebahn

Nachdem der Stadtrat die Siedlung Seebahn (ebenso wie die benachbarte Siedlung Kanzlei der Genossenschaft ABZ) aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen hatte, reichte der private Verein Zürcher Heimatschutz (ZVH) Rekurs dagegen ein. Im Zuge des Verfahrens fand am 8. Februar 2017 in den beiden Siedlungen ein Augenschein statt, wobei die beteiligten Parteien Pro und Kontra abschliessend austauschten. Am 5. Mai 2017 erhielten die beteilig-

Visualisierung des Ersatzneubaues Seebahn (Sicht von der Eisenbahnbrücke in Richtung Bullingerplatz)

ten Parteien (Stadt Zürich, ABZ, BEP und ZVH) das Urteil des Baurekursgerichts: Es lehnte den Rekurs klar ab. Das Gericht bestätigte, dass gewichtige öffentliche und private Interessen eine Inventarentlassung der beiden Siedlungen rechtfertigen. Die Interessenabwägung des Stadtrates sei „vollständig und nachvollziehbar“, schrieb das Gericht.

Damit war ein erstes Etappenziel erreicht, allerdings legte der ZVH beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen das erstinstanzliche Urteil ein. Der Entscheid der zweiten Instanz wird in der ersten Hälfte 2018 erwartet.

Da die Siedlung Seebahn vollständig vom Jugendwohnnetz zwischengenutzt wird, entstehen der BEP keine Mietzinsausfälle. Allerdings musste die Langzeitplanung für den Ersatzneubau angepasst werden: Der Baubeginn ist nun für 2021 vorgesehen.

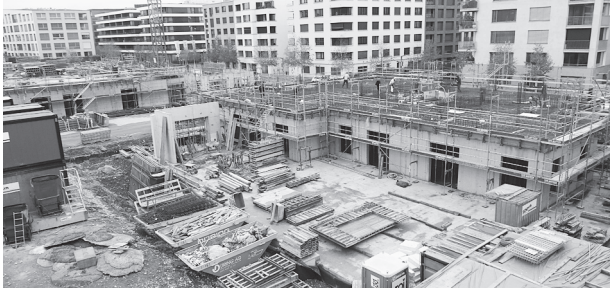
Nach Abschluss des Rechtsstreits werden die BEP und die ABZ für ihre Siedlungen an der Seebahnstrasse einen privaten Gestaltungsplan erstellen.

(Mehr zum Projekt Seebahnhöfe auf www.seebahnhoefe.ch)

Neubau Dietikon-Limmatfeld

Duplex Architekten und die für die BEP und die Sammelstiftung NEST tätige Baumanagementfirma GMS konnten eine vorgezogene Teilbaufreigabe bei der Stadt Dietikon erwirken. Seit dem 6. Februar 2017 wird gebaut und die Arbeiten an den Häusern der BEP und der NEST schreiten zügig voran. An der Limmatfeldstrasse in Dietikon sorgen fünf Kräne für die Verteilung des angelieferten Baumaterials. Die ganzjährig relativ guten Wetterbedingungen (wenig Regen, wenig Frost) befördern das gute Vorankommen.

Die Baukommission (BaKo) Dietikon Limmatfeld bearbeitete zusammen mit den Architekten die Ausführungsplanung. Im März wurde das Ausschreibungspaket 5, Ausbau 2 (Bodenbeläge und Fliessen) besprochen und konkretisiert. Die provisorischen Ausführungspläne der Häuser wurden kontrolliert und



Baufeld L der BEP: Blick aus Richtung Haus B auf das Haus C an der Limmatfeldstrasse (zwischen Haus C und den Baucontainern das Mockup)

letzte Änderungen veranlasst. Die BaKo beschloss ausserdem, vor Ort ein sogenanntes Mockup erstellen zu lassen. Dieses Fassadenmuster ist als Gebäudeecke (EG und 1. OG) im Massstab 1:1 ausgebildet. Die Konstruktion hilft uns, den Gesamteindruck der Siedlung zu beurteilen und unterstützt ausserdem die Unternehmer in ihrer Planung der Bauteile.

Die Planung der Wohnungen der WOKO (Studentische Wohngenossenschaft Zürich) in unseren Häusern A und B im Erdgeschoss wurde per März konkretisiert und weiter verfeinert. Anfang April wurden die Bedürfnisse des Kindergartens der Stadt Dietikon, der sich im Erdgeschoss unseres Hauses C an der Limmatfeldstrasse einmieten wird, konkretisiert und konnten rechtzeitig in die Planung aufgenommen werden. Der Mietvertrag dazu konnte weiter konkretisiert werden.

Am 15. Juni lud die BEP die Projektbeteiligten zur Grundsteinlegung auf den beiden Baufeldern in Dietikon ein. Rund 40 geladene Gäste nahmen an der symbolischen Inbesitznahme teil.

Die BaKo Dietikon-Limmatfeld diskutierte das überarbeitete Farb- und Materialkonzept (aussen) und entschied über dessen Ausgestaltung. Die Bemusterung des „Schneewittchens“ (Siedlungslokal), insbesondere die Farbe des Welleternits, muss nochmals überprüft werden.

Per Ende November begutachtete die BaKo den geplanten Betonsockel der Häuser am Mockup und entschied sich definitiv für die Variante „grob gestockt“.

Auf Anregung des Leiters Bau der BEP wurde gegen Ende Jahr das Verputzsystem überprüft und optimiert. Die Gestaltung des Aussenraumes um die BEP-Häuser wurde unter seiner Federführung per Anfang Dezember überarbeitet und die Umgebung um das Siedlungslokal bedürfnisgerecht strukturiert (im Fokus standen die Bepflanzung und die Gestaltung der Aufenthaltsorte).

Der letzte Baukostenbericht vom 21. Dezember prognostizierte, dass die Baukosten innerhalb des

Blick auf den zukünftigen Siedlungsplatz Letten 4
(geplanter Zugang zur Velotiefgarage rechterhand)

Kostenvoranschlages zu liegen kommen. Des Weiteren wurde festgehalten, dass Termine, Planung, Ausführung und Abnahmen wie vereinbart erfolgen. Besonders erfreulich ist: In 222 Arbeitstagen auf der Baustelle Dietikon Limmatfeld war kein schwerer Arbeitsunfall zu verzeichnen!

Die Uhr tickt! Die BEP rechnet damit, dass die Wohnungen ab Mitte 2019 etappenweise bezogen werden können. In diesem Zusammenhang hat die Geschäftsstelle im September 2017 entschieden, sich für die Vermarktung der Wohn- und Gewerberäume von der CLS Immobilien AG professionell unterstützen zu lassen.

(Wenn Sie sich selber ein Bild der Bauarbeiten machen wollen, besuchen Sie www. http://neu.bau-cam.ch/bepnest-life/livebild.php)

Gesamterneuerung Letten 4

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Gesamterneuerung musste die bemusterte Lukarne an der Lettenstrasse am 21. Februar 2017 vom Amt für Städtebau abgenommen werden. Damit war die Material- und Farbbestimmung für die Ausführung dieses wichtigen Bauelementes abgeschlossen. Im Falle der Aussenfarben war keine Rekonstruktion mehr möglich, deshalb mussten diese schrittweise und aufeinander abgestimmt besprochen und entschieden werden. Weitere Bemusterungen folgten, die die Baukommission (BaKo) Letten 4 während des Jahres 2017 begutachtete und entschied.

Die Auflagen aus dem Bauentscheid für die Siedlung Letten 4 mussten nun weiter erfüllt werden. Nach der Besprechung der BEP mit dem Amt für Baubewilligungen Ende März konnten die letzten wesentlichen Anpassungen der Planung in die Abänderungseingabe aufgenommen werden. Hinsichtlich der Langzeitplanung der BEP ergab sich daraus eine Verzögerung um ein Jahr. Die umfangreichen Abklärungen zu den Auflagen zur Baubewilligung haben diese Verschiebung verursacht.

Im Sommer wurden die letzten Auflagen zur Baufreigabe an die Hand genommen und erledigt. Die Planung war somit in den wesentlichen Punkten

Siedlung Waid: Fassade gegen Norden

abgeschlossen: Die Submissionen konnten gestartet werden. Anfang Oktober 2017 vergab die BEP das erste Los (24% der Bausumme), wobei die Vergabesumme unter dem Kostenvoranschlag blieb.

Das Farb- und Materialkonzept der Wohnungen wurde in der BaKo Letten 4 diskutiert, konkretisiert und Mitte Dezember abgenommen. Zum Schluss flossen noch Abklärungen zur Barrierefreiheit der Bäder ein.

Am 8. November 2017 liess sich die BaKo über die Planung des Aussenraumes informieren, mit Fokus auf dem Siedlungsplatz (lettenstrassenseitig vor dem Hofgebäude). Dessen Gestaltung und Möblierung konkretisieren die Landschaftsarchitekten weiter.

Die ersten Kündigungen an das Jugendwohnnetz, das seit 2015 die Wohnungen zwischenmietet, wurden termingerecht ausgesprochen. Damit war der Weg frei für den Baustart im Februar 2018. Nach der zweijährigen Bauzeit soll dann die Siedlung Letten 4 per Mitte 2020 etappenweise wieder bezogen werden.

Instandsetzung Oberglatt

Gemäss der Langzeitplanung der BEP war die Instandsetzung der Siedlung Oberglatt 2017 an die Hand zu nehmen. Nach den Eingriffen 1990, die vorwiegend die Aussenhülle (u. a. Fensterersatz) betroffen hatten, standen nun die sanitären Einrichtungen im Zentrum.

In den 16 Wohnungen wurden in bewohntem Zustand die Küchen und die Bäder (inklusive der Abluftanlagen) komplett ersetzt. Im gleichen Zug wurden die Sanitärleitungen in der Liegenschaft erneuert. Zum Abschluss wurde die Absicherung der Elektroanlagen auf den heute erforderlichen Stand gebracht.

Dazu informierten der BEP-Projektleiter Werner Gubler und der Architekt Max von Tobel die Mieterinnen und Mieter vorab am 31. Januar. Anfangs Juni 2017 begann die Baustelleninstallation. Termingerecht per Juli 2017 konnten die Instandsetzungsarbeiten aufgenommen werden. Den Bewohnenden offerierte die BEP ein Rechaud und ein tragbares Chemie-WC, wenn sie dies wünschten. Ausserdem blieben die

Die Siedlung Waid in Betrieb

Kühlschränke während der Umbauzeit zugänglich. Per Ende September 2017 war die Liegenschaft planmässig wieder in Betrieb und die Arbeiten abgeschlossen.

Im Nachgang mussten noch Anpassungen an den Induktionskochfeldern vorgenommen werden. Diese waren dann per Ende Jahr erledigt.

Der Mieterschaft dankt die BEP an dieser Stelle herzlich für ihre Flexibilität und Toleranz während der Bauzeit!

Die Bauabrechnung wird Anfang 2018 vorliegen. Dann kann die BEP die wertvermehrenden Investitionen für die Festlegung der Mietzinsen kalkulieren.

Neubau Waid

Die Bauarbeiten in der Siedlung Waid gingen anfangs 2017 in die Schlussphase. Die Holzfassade an der Promenade wurde vervollständigt und die Umgebungsarbeiten waren in vollem Gange. Stadtseitig mussten die Arbeiten im Gelände auf Grund von Regenfällen zeitweilig unterbrochen werden, aber die geplanten Formen begannen sich abzuzeichnen.

Am 1. April 2017 waren die letzten Wohnungen im Haus H bezugsbereit. Damit war die Phase des Erstbezuges abgeschlossen.

Die Baukommission (BaKo) Waid tagte derweil weiter und entschied über die letzten Nachträge, die vor der Fertigstellung noch auszuführen waren.

Im Rahmen der Besichtigung von Wohnbaugenossenschaften Zürich lud die BEP am 10. März 2017 erstmals eine Schar Gäste auf die Promenade ein. Zirka 90 Interessierte aus dem Genossenschaftsumfeld besichtigten die Liegenschaft und liessen sich durch einzelne Wohnungen führen.

Am Tag der offenen Tür vom 13. Mai 2017 waren die Bauarbeiten für den Neubau Waid abgeschlossen. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BEP wollten sich selber ein Bild von der neuen Siedlung machen, stellten interessierte Fragen und

Spielplatz der Siedlung Waid
und Fassade gegen Süden

gaben lobende, aber auch kritische Rückmeldungen, wobei das Lob überwog.

An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, die ihre Wohnung für die Führungen und Besichtigungen zur Verfügung stellten.

Auch hier, wie in der Siedlung Industrie 2, traten bald erste Mängel auf. Die Rückmeldungen der Mietenden wurden aufgenommen und behandelt. Neben den üblichen Mängeln musste unter anderem die Zugänglichkeit der Liegenschaft durch Mobility-Nutzende überprüft und korrigiert werden.

Nachdem der Bauleiter des Totalunternehmers HRS die Firma unerwartet verliess und der neu zuständige Mann leider unmittelbar danach einen Unfall erlitt, musste die BaKo Waid dann die entstandenen Verzögerungen in der Mängelbehebung beim zuständigen Projektleiter der HRS monieren. Diese Verzögerung rief den Leiter Bau der BEP auf den Plan. Er konsolidierte zusammen mit dem zuständigen Projektleiter die Mängelliste und wurde bei der HRS und den Unternehmern vorstellig. Diese bestimmten Interventionen führten dazu, dass die Mängelbehebung fortgesetzt und abgeschlossen werden konnte.

Die im Sommer schlagartig aufgetretenen Feuchtigkeitsprobleme in den Kellern konnten dank der installierten Entfeuchtungsgeräte entschärft werden.

Es sei an dieser Stelle vermerkt: Eine gewisse Feuchtigkeit wird in den Kellerräumen immer bleiben. Unangenehm wird es dann, wenn sich diese relative Kühle mit Hochsommer-Luft mischt und die Zirkulation durch die hohe Ausnutzung der Räume unterbunden wird. Die Geschäftsstelle (Immobilienbewirtschaftung) wird diese Entwicklung in der Siedlung Waid im Auge behalten.

Anfang 2018 wird sich die BaKo Waid ein letztes Mal treffen, um die Bauabrechnung zu besprechen und zu Handen des Vorstandes zu verabschieden. Auf dieser Grundlage berechnet die Stadt Zürich den Baurechtszins und der Vorstand anschliessend die definitiven Mietzinse.

Die Kunst-am-Bau-Gruppe Waid zu Besuch in der Galerie von Mark Müller

Deko Waid: Das Kunst-am-Bau-Projekt

Kaum war der Gemeinschaftsraum in der Siedlung Waid fertiggestellt, wurde er von den Bewohnenden mit Leben gefüllt: Die Deko Waid (Delegation Kunst am Objekt) lud zur Mitwirkung bei *Viele für alle* (VFA) ein.

An den beiden Abenden vom 7. und 9. März besuchten je rund 15 Bewohnende der Siedlung die Anlässe. Stefan Wagner (VFA-Kurator) und Sarah Burger (Künstlerin, Workshop Moderatorin VFA) führten in das Projekt ein und liessen die Anwesenden schon einmal etwas Kunst schnuppern. Es wurde zugehört, nachgefragt, ausgetauscht, gelacht, nachgedacht.

Ende März 2017 zeichnete sich ab, dass etwa 15 Bewohnerinnen und Bewohner an den Workshops teilnehmen würden.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Kunst am Bau-Projekts *Viele für alle* durchlebten intensive Stunden in den Monaten April bis Juli. In fünf Workshops galt es, in die Welt der Kunst einzutauchen und sich einen Begriff davon zu machen, was eine Kunstsammlung ist und wie andere Modelle als Vorbild für die eigene Sammlung dienen könnten. Intensiv diskutierte die Gruppe im Siedlungslokal Waid; dabei zeigte sich, dass sich persönliche Sichtweisen und Meinungen über Kunst oft konträr gegenüberstehen.

Im Anschluss an die morgendlichen Gespräche besuchten die Interessierten ausgewählte Fachleute: den Galeristen Mark Müller, den Künstler Christian Vetter, die Fotografen Nicolas Vermot Petit-Outhenin und Petra Elena Köhle und die Kunstsammlerin Maria Wegmann.

Mit dem Besuch der Swiss Art Awards und der Art Basel bekamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Überblick über ein grosses Spektrum an verkäuflicher Kunst.

Mit dem Besuch der Ausstellung im Schaulager, in dem der Künstler David Claerbout die tausendjährige Alterung des Olympiastadions in Berlin simulierte, endete die Reihe der Exkursionen.

Siedlung Industrie 2: Blick in Richtung Sonnentor auf die Pergola und die neu aufgebaute Innenschicht

Im letzten Workshop rückte wieder der eigene Sammlungsgedanke in den Fokus. Was könnte für die erste Kunstsammlung der Siedlung Waid angekauft werden? Welche Entscheide wären zu treffen, damit auch nachfolgende Generationen profitieren könnten? Spannende Überlegungen, die die Deko Waid mitgenommen hat und weiterentwickelt.

Am 20. November traf sich eine Delegation des Vorstandes und Stefan Wagner (Projekt *Viele für alle*) mit einem Teil der nun vollständig durch die Bewohnenden der Siedlung Waid konstituierten Deko Waid zu einem informativen Austausch. Martina, Katharina, Reinhard, Martin und Erich von der Deko Waid, die nun insgesamt etwa 15 Mitglieder umfasst, berichteten über die inzwischen geleistete Arbeit. Der Sammlungsgedanke würde weiterverfolgt, allerdings sollten die Kunstwerke nicht in den Wohnungen der Siedlung platziert werden. Die Eigenheiten des Orts (Aussicht, Natur, Geschichten usw.) sollten thematisch ins Zentrum rücken. Die Deko Waid kündigte an, diese Überlegungen weiter zu schärfen und zu konkretisieren.

(An der SiKo-Versammlung vom 29. Mai 2018 wird die Deko die Bewohnenden der Siedlung Waid genauer über das erarbeitete Konzept informieren.)

Gesamterneuerung Industrie 2

Die Bauarbeiten in der Siedlung gingen Anfang 2017 in die Schlussphase. Die Wohnungen an der Röntgen- und Josefstrasse wurden fertiggestellt. Die letzten Abnahmen fanden am 11. April 2017 statt. Die Mietverhältnisse der letzten Bezugsetappe begannen am 1. Mai 2017. Damit war dann die gesamte Siedlung bezogen.

An etlichen Wänden in den Wohnungen waren kurz vor dem Bezug Schäden am Putz aufgetreten. Der Grund lag in den Temperaturveränderungen in der Bausubstanz während der Bauzeit. Mit Sondereinsätzen der Gipserteams wurden diese Schäden rechtzeitig behoben.

Die Umgebungsarbeiten wurden abgeschlossen und die letzten Beläge wurden im Verlaufe des Frühjahres im Innenhof der Siedlung eingebracht. Die Termine

mussten sich nach den Aussentemperaturen richten. Ebenfalls noch im Frühjahr wurden die Spielbereiche im Hof erstellt. Diese bestehen nun aus einem Sandspiel und zwei Kleinkinderschaukeln unterhalb der Pergola sowie einem Wasserspiel im vorderen Bereich des Hofs.

Mit dem Tag der offenen Tür vom 10. Juni 2017 waren die wesentlichen Bauarbeiten der Gesamterneuerung Industrie 2 offiziell abgeschlossen. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter wollten sich an diesem Tag selber ein Bild der erneuerten Siedlung und der Wohnungen machen. Die Rückmeldungen waren mehrheitlich positiv, was uns natürlich sehr freute. An dieser Stelle bedanken wir uns nochmals ganz herzlich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, die ihre Wohnung für die Führungen zur Verfügung stellten.

Wer an der GV vom 16. Juni 2017 teilnahm, konnte sich überdies einen Zeitrafferfilm über die Gesamterneuerung der Siedlung ansehen. Der Film dokumentiert die Bauarbeiten in „Zeitsprüngen“ und rafft so die Bauarbeiten auf circa fünf Minuten zusammen.

Kein Bau ohne Mängel. Die Rückmeldungen der Mietenden wurden aufgenommen und behandelt. Neben den üblichen Mängeln mussten allerdings die Schall- und Vibrationsemissionen gesondert behandelt werden. Die Verwaltung hat die Bewohnenden über den Verlauf dieser Abklärungen in mehreren Schreiben informiert.

Eine Geräuschquelle waren die Entfeuchter in den Trockenräumen der Liegenschaft. Die Emissionen wurden durch den Austausch dieser Geräte am 06. und 07. November 2017 mit Aggregaten mit der richtigen Trockenleistung reduziert.

Die Heizung im Keller unter der Pergola der Liegenschaft war eine weitere Störquelle. Da die BEP diese Anlage nicht selber betreibt, nahm sie Verhandlungen mit dem Eigentümer der Anlage (EWZ) auf. Durch die richtige Lagerung eines Kompressors konnten die Vibrationen praktisch vollumfänglich eliminiert werden.

Die Tritt- und Luftschallwerte in der Siedlung erfüllen die gesetzlichen Anforderungen für erschwerte

Umbauten. Dass die Mietenden die Nachbarn wahrnehmen, liegt in der Grundstruktur der Liegenschaft, die wir im Zuge dieser Gesamterneuerung nicht verändern konnten. Es wird in Zukunft notwendig sein, im Falle solcher Gesamterneuerungen die Mieterschaft ausdrücklicher auf weiterhin mögliche Tritt- und Luftschallemissionen hinzuweisen.

Die Baukommission Industrie 2 wird sich Anfang 2018 abschliessend treffen, um die Bauabrechnung abzunehmen und die definitiven Mietzinse festzulegen.

Peter Krähenbühl
Fachvorstand Bau

Mitglieder der Siedlungskommissionen
bei der Zubereitung des GV-Essens

Fachgebiet Kultur & Soziales

Kommission Kultur & Soziales KuSo

Intensiv beschäftigten uns 2017 die Siedlungskommissionen (SiKos). Einerseits setzten wir uns zum Ziel, bei den bestehenden SiKos zu überprüfen, ob die Zusammenschlüsse von mehreren Siedlungen noch Sinn machten. Andererseits befassten wir uns mit der Gründung von SiKos in unseren neuen Siedlungen Hofächer und Waid. Mitglieder der KuSo führten zuerst mehrere Informationsveranstaltungen durch, damit neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Strukturen und Mitwirkungsmöglichkeiten kennenlernten. Zu unserer grossen Freude konnten wir dann Ende 2017 auf die Gründung von vier neuen SiKos zurückblicken.

Die Siedlung Stüssi gründete im Mai ihre eigene SiKo. Die sechs Mitglieder stürzten sich voller Elan in ihre neue Tätigkeit und organisierten im Oktober gleich ein gelungenes Fest zum 100-Jahr-Jubiläum der Siedlung Stüssi. In der Siedlung Urdorf fanden sich drei engagierte Frauen, die sich zum Ziel setzten, eine eigene SiKo zu gründen, da Urdorf seit mehreren Jahren der SiKo Bändli angehängt war. An der Gründungs-Siedlungsversammlung entschloss sich spontan eine weitere junge Frau, in der SiKo mitzuhelfen.

Im Hofächer liefen die Vorbereitungen schon länger, die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter hatten Zeit, sich um eine Mitarbeit in der Siedlungskommission zu bewerben. An der Siedlungsversammlung konnten dann drei Mitglieder gewählt werden.

Neun Mitglieder wurden in der neuen Siedlung Waid im Oktober in die SiKo gewählt, sicher ein Rekord!

Wir wünschen allen neuen Mitgliedern gute Diskussionen, viele Ideen, die eingebracht werden und vor allem viel Spass bei der Arbeit in den Siedlungskommissionen!

Ressort Aussenraum

Der Gemeinschaftsgarten Letten-Wasserwerk erfreut sich noch immer grosser Beliebtheit. Die Mitglieder

Ausflug der Gartengruppe Wipkingen ins Neeracher Ried

der Gartengruppe arbeiteten jeweils an den Gartentagen zusammen und erledigten allgemeine Arbeiten. Der alljährliche Gartenausflug führte ins Neeracher Ried mit einer Führung und Vogelbeobachtung.

In den Siedlungen Industrie 1 und 4 formierten sich Gruppen mit dem Anliegen, die Umgebung aufzuwerten. Hier konnten eine Bepflanzung mit Wildstauden und ein Garten mit Hochbeeten angelegt werden.

Fachgruppe Finanzen

Die KuSo erarbeitete ein Finanzierungsmodell für die Siedlungskommissionen, wonach, jede SiKo 2018 ein Budget erhält, das sie selber verwalten kann. Die SiKo bezeichnet selber eine rechnungsführende Person aus ihren Reihen. Bei ausserordentlichen Anlässen kann sie weiterhin einen Antrag um finanzielle Hilfe an die KuSo stellen.

Claudia Vontobel
Fachvorstand Kultur & Soziales, Co-Präsidentin KuSo

Siedlungskommissionen

Aktivitäten

Die sechs Siedlungsversammlungen fanden zwischen dem 3. Mai und dem 8. Juni statt. An diesen SiKo-Jahresversammlungen orientierten Vertretungen des Vorstandes, der Geschäftsstelle sowie andere Referentinnen und Referenten direkt die Mieterschaft vor der Generalversammlung über aktuelle Themen. Vor und nach der Versammlung bieten sich dabei immer gute Gelegenheiten, nachbarschaftliche Kontakte zu pflegen und neue Bewohnerinnen und Bewohner kennenzulernen.

Für die Jüngsten und die Ältesten in der BEP organisierte die Kommission Kultur und Soziales (KuSo) je einen speziellen Anlass.

Im Circus Conelli waren es die Kinder, aber auch deren Begleitpersonen, die sich an spektakulären Darbietungen erfreuten: Zu den Klängen der Alex Big Band versetzten akrobatische Höchstleistungen wie Luftakrobatik, Sandanimation und Funky Juggling die

Zuschauerinnen und Zuschauer in Erstaunen. Selbstverständlich durften die drei Hausclowns Gaston, Roli & Fritz nicht fehlen.

Der Senioren-Nachmittag fand im Hans-Bader-Saal des evangelischen Kirchgemeindehauses Industrie statt. Die 92 Teilnehmenden liessen sich von der Trachtentanzgruppe Schlieren bestens unterhalten.

Auch dieses Jahr beschenkte die BEP ihre jüngsten und die älteren Bewohnenden. Den Eltern von Neugeborenen überreichten die SiKos nämlich persönlich einen Goldvreneli-Gutschein. Und im Rahmen der traditionellen Weihnachtsbescherung klingelten die SiKo-Aktiven bei allen über 75-jährigen Mieterinnen und Mietern, um ihnen eine Flasche Wein und ein Glas Honig zu überbringen.

Rückblick 2017

Offizielles

Siedlungsversammlungen, Generalversammlung

- 03.05.17 Stüssi
- 31.05.17 Hofächer
- 01.06.17 Oerlikon, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
- 06.06.17 Industrie und Seebahn
- 07.06.17 Bändli und Urdorf
- 08.06.17 Letten-Wasserwerk
- 16.06.17 Generalversammlung

Geselliges

- 13.01.17 Information Partizipation; Hofächer
- 28.02.17 Information Partizipation; Stüssi
- 13.05.17 Tag der Nachbarn; Effretikon
- 19.05.17 Information Partizipation; Effretikon
- 19.05.17 Information Partizipation; Waid
- 10.06.17 Tag der Nachbarn; Industrie 1
- 10.06.17 Letten Gartenfest
- 24.06.17 Siedlungsfest; Letten
- 30.06.17 Information Partizipation; Industrie 2
- 01.07.17 Genossenschaftstag

Linke Seite: Flohmarkt der SiKo in Wipkingen
Rechts: Pausenimpressionen vom Gartentag

- 13.09.17 Kindernachmittag; Wipkingen
- 15.09.17 Ausflug der Kommissionen
- 21.09.17 Seniorennachmittag
- 06.10.17 Grillfest; Industrie
- 28.10.17 Ausflug der Nebenamtlichen
- 22.11.17 Kindernachmittag
- 06.12.17 Samichlausfest; Industrie
- 08.12.17 Samichlausfest; Bändli-Urdorf

Eintritte und Austritte SiKo

- Neueintritte: 27
- Austritte: 1

Werner Schwarzer
Co-Präsident KuSo

Ausflug der Nebenamtlichen (Gartenwart/innen) ins Bahnmuseum Brugg

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen der Reorganisation der Geschäftsstelle, nachdem der ehemalige Geschäftsführer, Urs Baumann, Ende 2016 aus gesundheitlichen Gründen hatte kürzertreten müssen. In der Folge übernahm Reto Furrer ad interim das Ruder des operativen Geschäfts. Im Hinblick auf die Reorganisation der BEP-Geschäftsstelle arbeitete er eng mit dem Vorstand zusammen. Am 1. Oktober 2017 übergab dann Reto Furrer die Geschäftsführung an Maria Åström. Zusammen mit der neuen Geschäftsleitung – bestehend aus Marc Bänziger (Bau), Jeanette Chardon (Immobilienbewirtschaftung), Marianne Huwyler (Soziales) sowie Martin Schönenberger (Finanzen) – leitet sie seither die operativen Geschäfte der BEP. So ist die Geschäftsstelle für die Zukunft gerüstet und kann sich auf das Alltagsgeschäft konzentrieren.

Die Expansions- und Erneuerungsstrategie gewinnt an Ausstrahlung. So fanden im Frühjahr verschiedene Grossanlässe statt. Die Genossenschaftsmitglieder hatten die Gelegenheit, an je einem Tag der offenen Tür die neue Siedlung Waid sowie die erneuerte Siedlung Industrie 2 zu besichtigen. Die Grundsteinlegung zum Neubau im Limmatfeld Dietikon wurde zudem für eine Medienorientierung genutzt.

Im Herbst bewarb sich die BEP um eine Liegenschaft mit rund 120 Wohnungen. Dafür war eine ausserordentliche Generalversammlung notwendig. Leider ging der Zuschlag an eine andere Baugenossenschaft.

Verschiedene Medien berichteten 2017 über die BEP. So interviewte die SRF-Rundschau in der Siedlung Waid zwei BEP-Vertreterinnen. In verschieden Fachzeitschriften wurden unsere Bautätigkeiten erwähnt. Um künftig noch kundenfreundlicher zu sein, wurde das Besucherverhalten auf der Webseite analysiert.

Ein Arbeitsjubiläum war dieses Jahr zu verzeichnen: Suzanne Hertig, Sachbearbeiterin Zentrale Dienste, ist schon seit zehn Jahren bei der BEP tätig.

Reisegeschichten im BEP-Atelier

Immobilienbewirtschaftung

Um die Synergien besser zu nutzen und die Abläufe zu vereinfachen, fasste man im Zuge der Reorganisation die beiden Fachbereiche der Administrativen und Technischen Bewirtschaftung im neuen Bereich Immobilienbewirtschaftung zusammen. Jeanette Chardon übernahm am 1. September dessen Leitung. Ihre Aufgabe bestand vorerst darin, die beiden Bereiche zusammenzuführen sowie die Zusammenarbeit und die Prozesse mit den übrigen Fachbereichen zu definieren, insbesondere die Schnittstellen zu den Bauprojekten.

Im Zeitraum Januar bis Ende April übernahm der Bereich Immobilienbewirtschaftung die Siedlungen Waid und Industrie 2 vom Fachbereich Bau, nahm sie in Betrieb und übergab die 144 Wohnungen den Mietenden.

Administrative Bewirtschaftung

Im Berichtsjahr waren 107 Mieterwechsel zu verzeichnen, wobei 42 davon interne Wechsel in eine der oben erwähnten Siedlungen betrafen. So wurde mit über 250 Wohnungsübergaben pro Jahr ein neuer Rekord bewältigt.

Die BEP entschied sich, die Vermarktung sowie die Erstvermietung der Siedlung Limmatfeld an eine externe Firma zu vergeben; die Mietverträge werden indes intern erstellt. Für die Vermietung der Gewerbeflächen laufen bereits Verhandlungen mit Interessierten für einen Kindergarten sowie eine Kinderkrippe. Für das Gemeinschaftshaus „Schneewittchen“ wird ein Betriebskonzept erstellt.

Seit 2008 erhebt die BEP alle drei Jahre Daten zu ihren Bewohnerinnen und Bewohnern, so auch 2017. Die daraus gewonnenen Informationen helfen unter anderem für die Vermietung.

Nach achtjähriger Leitung der Administrativen Bewirtschaftung entschied sich Esther Lendenmann, eine neue Herausforderung anzunehmen. In dieser Zeit entwickelte sie den Fachbereich massgeblich und war für etliche Umsiedlungen und Erstvermietungen verantwortlich. Ihre Nachfolge trat am 10. Juli Jasmine

Siedlung Waid: Kinder spielen am Geländer der Promenade

Cedraschi an. Stephanie Markovic-Kolb übernahm am 1. Juni die Nachfolge von Valbona Veseli. Lorena Estevez beendete mit Bravour ihr Lehre als Büroassistentin. Auf sie folgte Mitte Jahr Jetmir Krasniqi.

Technische Bewirtschaftung

Jeanette Chardon übernahm am 1. September die Leitung der Technischen Bewirtschaftung, welche Urs Baumann ad interim wahrgenommen hatte.

Die Mitarbeitenden der Technischen Bewirtschaftung begleiteten die Instandsetzung der Küchen und Badezimmer in der Siedlung Oberglatt eng. Verschiedene Themen wie Wasserschäden, Schimmelbildungen oder Schallprobleme wurden behandelt. Zusammen mit den Bewohnenden der Siedlung Effretikon wurde eine Entrümpelungsaktion durchgeführt.

Im Personal fanden verschiedene Wechsel statt. So wechselte Orlando Allera vom Bau zur Technischen Bewirtschaftung. Bei den Technischen Hauswarten löste Mitte Jahr René Beck Igor Jankovic ab. Um die Vielzahl der Pendenzen abzubauen, wurden Marko Pesic sowie Luis Espinosa befristet angestellt. Letzterer schloss die Ausbildung als Fachmann Betriebsunterhalt mit Erfolg ab. Auf ihn folgte Diyar Güven. Bei der nebenamtlichen Gartenwartung waren wenige Kündigungen zu verzeichnen. Diese Stellen konnten durch Bewohnende besetzt werden.

Finanzen

Am 2. Juni ist der Referenzzinssatz ein weiteres Mal gesenkt worden, von 1,75 auf 1,50 Prozent. In der Folge beschloss der Vorstand, die Nettomietzinse per 1. Oktober 2017 mehrheitlich anzupassen. Davon ausgenommen waren die beiden Siedlungen Waid und Industrie 2, weil dort die definitiven Mietzinse noch ausstanden.

Zum gleichen Zeitpunkt wurde auch der Zinssatz der Depositenkasse auf 1,00 Prozent gesenkt. Der Bestand stieg ein weiteres Mal: von CHF 57,7 Mio. (Ende 2016) auf CHF 60,1 Mio (Ende 2017).

Hochbeete der Gartengruppe
in der Siedlung Industrie 4

Der Zuwachs der beiden neuen – energetisch zukunftsfähigen – Siedlungen ist in der Energiebilanz sichtbar. So ist der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche von 2014 auf 2017 um etwa 18 Prozent gesunken, unter Berücksichtigung der Heizgradtage. Der Anteil der nichtfossilen Energie betrug erfreulicherweise 64 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die gesamten Energiekosten (Heizung und Warmwasser) aufgrund des Zuwaches der Siedlung Waid. Die Energiekosten pro Quadratmeter Nettowohnfläche stiegen indes nur marginal. Aufgrund der geleisteten Akontozahlungen resultieren in den meisten Siedlungen grösstenteils Rückzahlungen, die sich im Rahmen des Vorjahrs bewegten.

Zu guter Letzt führte die BEP auch in der Siedlung Wallisellen die Mieterverrechnung für die Telekommunikation (Telefonie, Internet etc.) ein. Somit handeln die Haushalte diese Angebote nun flächendeckend direkt mit den verschiedenen Anbietern aus. Wegen der Umstellung auf Internet-Telefonie wurden die Installationen für die Aufzüge angepasst.

Bau

Wie in den Vorjahren wird über die Grossprojekte (Neubauten und Gesamterneuerungen) im Abschnitt des Fachgebiets Bau auf den Seiten 10 bis 23 umfassend berichtet. Die Mitarbeitenden des Fachbereichs Bau waren mit der Führung dieser Projekte sehr stark gefordert. Im Zuge der Reorganisation wurde entschieden, die Leitung der Bewirtschaftungsprojekte der Immobilienbewirtschaftung zuzuordnen, um so den Fachbereich Bau zu entlasten.

Nebst den grossen Projekten wurden viele kleinere Projekte bewältigt. So baute die BEP eine Wohnung barrierefrei um und passte die eigenen Geschäftsräume baulich an. Für die beiden Siedlungen Wasserwerk 1 und 2 wurden Gebäudeaufnahmen erstellt. Im Sinne der Instandhaltung wurden die Wintergärten der Siedlung Oerlikon sowie die das Flachdach der Siedlung Effretikon saniert.

Innerhalb der zweijährigen Rügefrist begleitete der Fachbereich die Mängelbehebung in der Siedlung Hofächer. In den Siedlungen Industrie 2 sowie Waid

war dieser Prozess Ende 2017 schon weit fortgeschritten.

Unter den Mitarbeitenden gab es aufgrund der Reorganisation verschiedene Änderungen. So übernahm Marc Bänziger am 1. August die Leitung von Roger Beier, der diese seit Oktober 2016 ad interim innehatte. Erich Meier zeichnet seither neu verantwortlich für Grossprojekte. Das befristete Arbeitsverhältnis mit Werner Gubler endete im Dezember. Um den gestiegenen Aufgaben im administrativen Bereich gerecht zu werden, wurde für die beiden Fachbereiche Bau und Soziales eine neue Stelle geschaffen: Meric Sevli nahm am 1. Juli ihre Arbeit als Assistentin Bau & Soziales auf.

Soziales

Nach Vorbereitungen im Jahr 2016 konnten im Berichtsjahr vier neue Kommissionen ins Leben gerufen werden: in den Siedlungen Stüssi, Hofächer, Effretikon und Waid. Begleitend entstand ein Grundlagenpapier für die Kommissionsarbeit.

Das abgeschlossene Forschungsprojekt „Nachbarschaft in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen“ der Fachhochschule Luzern, an dem sich die BEP namhaft beteiligte, wurde an verschiedenen Anlässen präsentiert. Aufgrund der Umfrage bei den über 85-jährigen Bewohnenden fand im Berichtsjahr viermal ein Seniorencafé im BEP-Atelier statt.

Das Thema Aussenräume war aktueller denn je. Zusammen mit den Bewohnenden wurden Hochbeete in den Siedlungen Industrie 4 und Hofächer installiert. In der Siedlung Waid wurde unter Mithilfe von *pro specie rara* ein Beerengarten angelegt. Gleichenorts entwickelten die Bewohnenden den Spielplatz weiter. Was die Begegnungsräume betrifft, so wurde in der Siedlung Industrie 2 ein Nähatelier in Betrieb genommen, in der Waid das Bistro sowie das Gemeinschaftsbad. Diese Lokale werden durch Bewohnende bewirtschaftet.

Maria Åström
Geschäftsführerin

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung 2017

Kommentar zur Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen sind im Berichtsjahr trotz erneuter Senkung des Referenzzinssatzes auf den rekordtiefen Wert von 1.50% deutlich angestiegen. Der Neubau der Siedlung Waid sowie die komplett erneuerte Siedlung Industrie 2 sind seit dem letzten Frühjahr bewohnt, und da es auch in den anderen Siedlungen kaum Leerstände gab und die übrigen Erträge leicht gestiegen sind, erhöhte sich der Gesamterlös markant auf über 18 Mio. Franken.

Es waren wiederum viele durch Wohnungswechsel ausgelöste kleinere Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen auszuführen. Da aber per Stichtag keine grösseren Umbauten abgerechnet worden sind, erhöhte sich der Aufwand für Unterhalt und Reparatur nur wenig. Die dem veränderten Portfolio angepassten Versicherungsprämien sowie die Baurechtszinsen für die neue Siedlung Waid führten zu einem grösseren Aufwand, während Abgaben und Gebühren auf Vorjahresniveau blieben. Die notwendigen Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten entsprechend den Vorgaben der Stadt Zürich und den steuerlichen Bestimmungen. Auch Abschreibungen und Einlagen in Heimfallfonds veränderten sich nur unwesentlich.

Der Aufwand für Löhne und Sozialversicherungen von Angestellten und nebenamtlichen Helfern stieg aufgrund von Reorgansation und Personal-Aufstockung an. Dazu kamen im Berichtsjahr die Aufwände für die vom Vorstand beschlossenen, notwendigen Interims-Management-Lösungen. Die Büro- und Organkosten konnten hingegen leicht gesenkt werden.

Zinssätze für Hypotheken veränderten sich 2017 nicht, die leichte Erhöhung des Aufwands entspricht der Erhöhung des Bestands während dem Jahr. Bei der Depositenkasse kompensierten sich erhöhter Zinsaufwand für neue Einlagen mit der Senkung des Zinssatzes per 1. Oktober 2017.

Bilanz

Die wesentliche Veränderung auf der Aktivseite der Bilanz gründet hauptsächlich in der Zunahme der Sachanlagen im Bau, d.h. noch nicht abgerechnete Projekte. Per Stichtag konnten die Neu- und Umbauprojekte „Waid“ und „Erneuerung Industrie 2“ noch nicht abgerechnet werden.

Auf der Passivseite konnten die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen per Jahresende deutlich reduziert werden, da Rechnungen für Leistungen im Berichtsjahr früh eingefordert und bezahlt wurden.

Der Bestand der Depositenkasse verzeichnete auch im 2017 trotz Zinssenkung einen Zuwachs von rund CHF 2.4 Mio. auf neu über CHF 60 Mio. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der BEP-Immobilien und wird deshalb auch unter den langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten geführt.

Im Bereich der Kreditfinanzierung stieg der Bestand der Bankkredite etwas weniger an als erwartet, da der Beginn der Bauarbeiten für die Instandstellung der Siedlung Letten 4 auf Anfang 2018 verschoben wurde.

Die bereits im Vorjahr verzeichnete Zunahme beim Genossenschaftskapital setzte sich durch den Bezug der Wohnungen Waid und Industrie 2 auch im Berichtsjahr fort.

Bilanzen per 31. Dezember 2017 und 2016

Aktiven

in CHF		2017		2016
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		1‘529‘612.82		1‘340‘216.02
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26‘304.85		26‘339.30
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		216‘372.80		202‘201.40
Total Umlaufvermögen		**1‘772‘290.47**		**1‘568‘756.72**
Anlagevermögen				
EWZ-Contracting Heizanlagen		747‘644.00		804‘964.00
Finanzanlagen		950‘400.00		890‘400.00
Sachanlagen				
Mobilien		404‘000.00		311‘000.00
Baulandreserven		905‘585.85		905‘585.85
Bebautes Land		18‘286‘510.45		18‘286‘510.45
Gebäude auf Eigengrund	168‘555‘089.95		168‘423‘853.20	
./. Amortisationen	-40‘623‘107.80	127‘931‘982.15	-39‘780‘777.80	128‘643‘075.40
Gebäude auf Land im Baurecht	78‘369‘518.85		78‘369‘518.85	
./. Heimfallfonds	-17‘343‘526.10	61‘025‘992.75	-16‘882‘646.10	61‘486‘872.75
Sachanlagen im Bau		100‘323‘900.75		78‘928‘693.40
Total Sachanlagen		308‘877‘971.95		288‘561‘737.85
Total Anlagevermögen		**310‘576‘015.95**		**290‘257‘101.85**
Total Aktiven		**312‘348‘306.42**		**291‘825‘858.57**

Passiven

in CHF		2017		2016
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4‘024‘004.64		7‘823‘687.74
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		133‘340.00		133‘340.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		1‘027‘090.30		1‘240‘899.35
(Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)				
Total kurzfristiges Fremdkapital		5‘184‘434.94		9‘197‘927.09
Langfristiges Fremdkapital				
Depositenkasse	60‘091‘832.11		57‘656‘008.22	
Hypotheken und Darlehen	191‘666‘640.00		176‘299‘980.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		251‘758‘472.11		233‘955‘988.22
Erneuerungsfonds	48‘852‘315.65		42‘544‘560.00	
Sozialfonds	520‘186.91		507‘882.05	
Total Rückstellungen		49‘372‘502.56		43‘052‘442.05
Total langfristiges Fremdkapital		301‘130‘974.67		277‘008‘430.27
Total Fremdkapital		**306‘315‘409.61**		**286‘206‘357.36**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5‘771‘768.00		5‘359‘260.00
Gesetzliche Gewinnreserven		260‘000.00		253‘000.00
Gewinnvortrag	241.21		155.39	
Jahresergebnis	887.60	1‘128.81	7‘085.82	7‘241.21
Total Eigenkapital		**6‘032‘896.81**		**5‘619‘501.21**
Total Passiven		**312‘348‘306.42**		**291‘825‘858.57**

Erfolgsrechnungen 2017 und 2016

in CHF		2017		2016
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerbestände	16‘704‘353.20		13‘898‘267.50	
Übrige Mieterträge	1‘576‘476.85		1‘364‘714.36	
Übrige Erträge	13‘866.57		49‘430.50	
Total Erlös aus Lieferungen und Leistungen		**18‘294‘696.62**		**15‘312‘412.36**
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-2‘027‘322.91		-1‘974‘797.20	
Baurechtszinsen	-834‘557.45		-622‘975.60	
Versicherungen	-175‘024.40		-152‘625.50	
Abgaben und Gebühren	-838‘596.89		-838‘044.62	
Einlage Erneuerungsfonds	-6‘364‘000.00	**-10‘239‘501.65**	-4‘378‘810.00	**-7‘967‘252.92**
Bruttoergebnis		**8‘055‘194.97**		**7‘345‘159.44**
Personalaufwand				
Betrieb	-1‘347‘331.00		-1‘252‘535.70	
Verwaltung	-2‘364‘454.60	**-3‘711‘785.60**	-1‘611‘392.45	**-2‘863‘928.15**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Beratungsaufwand	-767‘758.90		-818‘481.90	
Organkosten	-175‘060.15	**-942‘819.05**	-174‘912.00	**-993‘393.90**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**3‘400‘590.32**		**3‘487‘837.39**

in CHF		2017		2016
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-145‘933.53		-99‘356.90	
Einlage Amortisationsfonds	-842‘330.00		-841‘630.00	
Einlage Heimfallfonds	-460‘880.00	**-1‘449‘143.53**	-481‘890.00	**-1‘422‘876.90**
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken	-1‘450‘422.77		-1‘370‘906.18	
Zinsaufwand Depositenkasse	-693‘519.90		-687‘648.15	
Übriger Finanzaufwand	-6‘018.72	**-2‘149‘961.39**	-6‘439.89	**-2‘064‘994.22**
Finanzertrag		20‘305.00		22‘602.70
Periodenfremder Ertrag		197‘880.00		0.00
Jahresergebnis vor Steuern		**19‘670.40**		**22‘568.97**
Direkte Steuern		-18‘782.80		-15‘483.15
Jahresgewinn		887.60		7‘085.82

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2017 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957–960 OR) erstellt.
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.
Die Depositenkasse wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen, weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt. Bezüge können nur unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen gemäss Depositenkassen-Reglement erfolgen.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

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

4. Erneuerungsfonds

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

5. Genossenschaftskapital

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

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

7. Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2017	Vorjahr
Vorausbezahlte Mieten	497‘781.95	442‘187.80
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	255‘404.40	183‘612.40
Ausstehende Steuerrechnungen	0.00	15‘002.00
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	144‘400.00	89‘100.00
Diverse Abgrenzungen	129‘503.95	510‘997.15
Total	**1‘027‘090.30**	**1‘240‘899.35**

8. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	44‘561	32‘228

9. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	265‘211‘119	265‘079‘883

10. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

11. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12. Periodenfremde Erträge

Die Abrechnung von Aufwand und Ertrag des Grundstücks im Limmatfeld Dietikon für die Zeit vom Erwerb bis zum Verkauf an die NEST Sammelstiftung betrug CHF 197‘880.

13. Langfristige Verträge

- **Energie-Contracting**

  Unter der Bilanzposition „EWZ-Contracting Heizanlagen“ werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahre beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen von aktuell CHF 967‘116.

- **Land im Baurecht**

Siedlung	Fläche [m²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	–	2‘508.00
Oerlikon	2‘315	90	30.09.2056	15‘739.20
Urdorf	5‘134	90	30.06.2057	40‘792.20
Oberglatt	2‘928	90	31.12.2062	16‘632.00
Wallisellen	3‘261	85	30.06.2058	8‘350.00
Bändli	11‘692	60	31.03.2032	341‘554.20
Effretikon	3‘298	90	23.06.2055	17‘400.00
Waid*	17‘700	62	14.12.2073	211‘581.85
Hofächer, Dietikon	7‘296	62	31.12.2075	180‘000.00
Total	**54‘042**			**834‘557.45**

*provisorischer Baurechtszins vor definitiver Bauabrechnung

14. Entschädigungen	2017	2016
Reglementarische Vorstandsentschädigung	99‘907.00	98‘835.00
Entschädigung Baukommission	21‘900.00	16‘900.00

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF

Jahresergebnis	2017	2016
Gewinnvortrag	241.21	155.39
Jahresergebnis (Gewinn)	887.60	7‘085.82
Zur Verfügung stehender Betrag	1‘128.81	7‘241.21

Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	1‘000.00	7‘000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	128.81	241.21
Zur Verfügung stehender Betrag	1‘128.81	7‘241.21

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 9. März 2018

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Bucherer

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2017

Abschreibungen		CHF 1'000
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar	39'781	
Zuweisung	842	
Stand am 31. Dezember		**40'623**
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar	16'883	
Zuweisung	461	
Stand am 31. Dezember		**17'344**
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017		**57'967**

Sozial- / Veranstaltungsfonds	
Stand am 1. Januar	508
Mieterbeiträge und Vergabungen	57
Aufwendungen	-45
Stand am 31. Dezember	**520**

Erneuerungsfonds	
Stand am 1. Januar	42'545
Einlagen	6'364
Entnahmen	-57
Stand am 31. Dezember	**48'852**

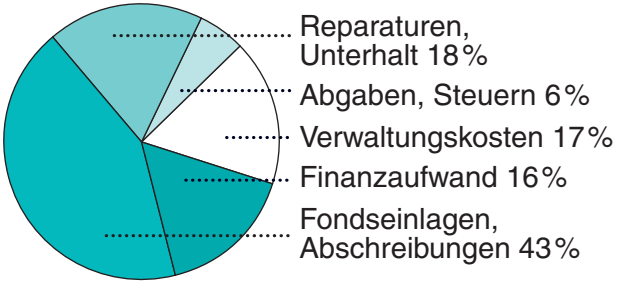
Depositenkasse	CHF 1'000
Stand am 1. Januar	57'656
Einlagen	6'288
Rückzüge	-3'852
Stand am 31. Dezember	**60'092**

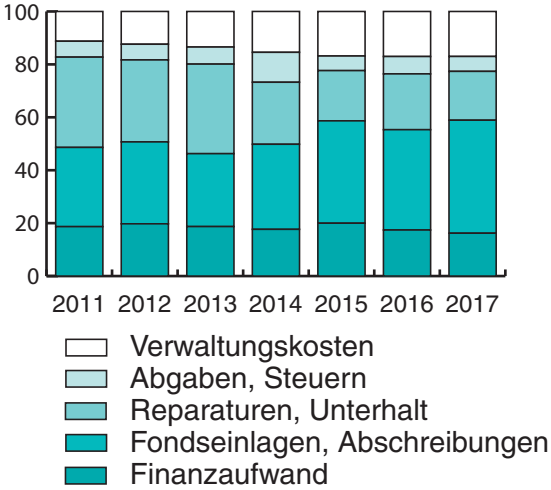
Schuldenverzeichnis per 31.12.2017

Veränderungen im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand per 1. Januar 2017	176'433'320
Zürcher Kantonalbank	15'500'000
Pensionskasse SBB	0
Fonds de Roulement	-133'340
Schlussbestand	**191'799'980**

Schulden nach Gläubiger	
Pensionskasse SBB	63'000'000
Zürcher Kantonalbank	124'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	3'000'000
Fonds de Roulement	1'799'980
Total	**191'799'980**

Mieterfranken 2017





Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2017

Siedlung	Baujahr	Anlagewert CHF 1‘000	Anzahl separate Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern: Zimmer	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ sep. Zi.	Vers. Werte*** CHF 1‘000
Industrie 1	1913-15/2005-06	16‘082	8				6		5	11		13		11	4	50	20‘029
Stüssi	1916-17	5‘291	7						20		8					28	8‘620
Industrie 2**	1919-20	27‘562	10					20		22		23	1			66	25‘230
Letten 1	1921-23	14‘753	6	2				8		4		13		7		34	11‘045
Letten 2	1921-23/2011	3‘494	2		2		2		3		5					12	3‘148
Letten 3	1921-23/2010	8‘237	6				7		23	3	3					36	8‘359
Letten 4	1924-25	8‘237	13				24		38		38					100	21‘990
Industrie 4	1965-67	15‘816	1				25		45		12	8				90	22‘926
Industrie 3	1925-26	13‘085	11				15		66		14					95	22‘074
Letten 5	1927-28	6‘917	11				12		40		9					61	14‘824
Seebahn	1929-30	9‘410	16		3		24		62		22		3			114	26‘263
Letten 6	1933	5‘023	7				18		27		3					48	10‘787
Wasserwerk 1	1944-45	6‘430	12				17		54							71	16‘165
Wasserwerk 2	1946-47	6‘320	12				6		60		6					72	17‘034
Letten 7	1947-48	4‘600	7						36		4					40	10‘713
Letten 8	1958-60	11‘438	4				31		20			20				71	18‘759
Oerlikon*	1968-69	8‘796	2				12		20		4					36	9‘550

* Siedlungen befinden sich auf Land im Baurecht

** Prov. Wert, Baukonto per Stichtag noch nicht abgerechnet

*** per 01.01.2017

Siedlung	Baujahr	Anlagewert CHF 1‘000	Anzahl separate Häuser	Zimmer	Anzahl Wohnungen nach Zimmern 1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ sep. Zi.	Vers. Werte*** CHF 1‘000
Urdorf*	1968-69	5‘013	5				5		13		8					26	7‘122
Oberglatt*	1973	2‘765	2			1		3		6		6				16	4‘854
Wallisellen*	1973-74	3‘511	2			1				3		9				13	4‘406
Bändli*	1973-74	25‘462	15						87		65					152	34‘586
Letten 9	1973-74	2‘179	3		9		9									18	2‘766
Effretikon*	1966	8‘662	1						18		12					30	8‘700
Hofächer, Dietikon*	2015	24‘160	4		3	2		23		36						64	19‘219
Manegg	1989	26‘560	1									1				1	30‘412
Chalet	1886	36	1							1						1	472
Genossenschaftshaus	1947-48	1‘417	2													0	3‘531
Waid**	2015-16	45‘111	8	3	4		26		23		17		6			79	35‘798
Total Anlagewert inkl. Land		**316‘367**	**179**	**5**	**21**	**4**	**239**	**54**	**660**	**86**	**230**	**93**	**10**	**18**	**4**	**1‘424**	**419‘382**

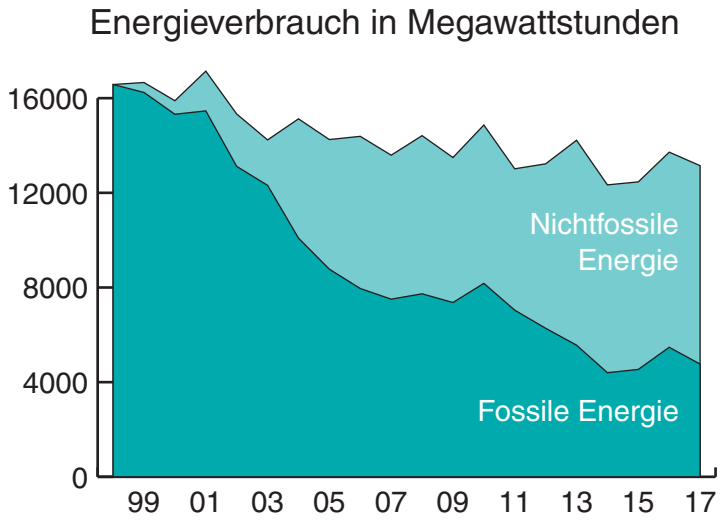
Kindertagesstätten	1	Autogaragen und Einstellplätze	248
Kindergärten	2	Abstellplätze im Freien	85
Mietbare Siedlungslokale	3	Motorradplätze	129
Gäste-Wohnungen	4	Mietbare Kühlfächer (Industrie)	214

* Siedlungen befinden sich auf Land im Baurecht

**Prov. Wert, Baukonto per Stichtag noch nicht abgerechnet

*** per 01.01.2017

Energieverbrauch 1998–2017



Mitgliederzahlen 2017

Veränderungen

Stand 1. Januar 2017	1‘888
Eintritte	104
Austritte	-58
Stand 31. Dezember 2017	**1‘934**

Mieterschaft nach Arbeitgeberbranche

	Wohnungen	%*
SBB	242	17%
Öffentliche Hand	431	30%
(andere Bund, Kanton, Stadt Zürich)		
Institutionen	220	15%
Private	509	36%
Leerwohnungen	19	1%
Gästewohnungen BEP	3	0%
Total	**1‘424**	**100%**

* Prozentangaben sind gerundet

Todesfälle

Im Jahr 2017 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

26.02.2017	Brügger-Schibig Berta	1929	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
08.03.2017	Gerber Werner	1935	Lettenfussweg 6	8037 Zürich	Wasserwerk 1
04.05.2017	Cardigliano-Indino Giovanni	1938	Rousseaustrasse 34	8037 Zürich	Letten 3
08.05.2017	Nölly Barbara	1967	Imfeldstrasse 84	8037 Zürich	Letten 6
25.05.2017	Gutierrez Benitez Antonio	1948	Imfeldstrasse 74	8037 Zürich	Letten 7
27.05.2017	Beqiraj Zylqefli	1968	Rousseaustrasse 27	8037 Zürich	Letten 1
14.06.2017	Rey-Wattenhofer Ruth	1934	Rousseaustrasse 69	8037 Zürich	Letten 5
18.06.2017	Hubler-Lauper Fritz	1922	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
27.06.2017	Christen-Lindner Martha	1921	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
31.07.2017	Malzach-Stricker Erna	1919	Imfeldstrasse 103	8037 Zürich	Letten 8
15.08.2017	Hobi Gisela	1938	Bändlistrasse 47	8064 Zürich	Bändli
25.08.2017	Gentsch Walter	1951	Rousseaustrasse 75	8037 Zürich	Letten 5
21.09.2017	Birri-Merkofer Marianne	1946	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
15.10.2017	Krähenbühl Heinz	1933	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
15.10.2017	Gross Klara	1930	Bändlistrasse 57	8064 Zürich	Bändli
24.10.2017	Zürcher Ruth	1928	Urdorferstrasse 55a	8953 Dietikon	Hofächer
15.11.2017	De Azevedo Benjamin	1966	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
18.12.2017	Patricio Augusto	1955	Hofwiesenstrasse 307	8050 Zürich	Oerlikon

Geburten

Im Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle 11 Geburten (7 Mädchen, 4 Knaben) gemeldet.

Siedlung Industrie 2

Genossenschaftsgremien – Stand 1. Mai 2018

Vorstand

2000	Voser Monika Pensionierte Ausbilderin VBZ	Präsidium Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 monika.voser@bep-zuerich.ch
2008	Brändle Peter Lokomotivführer SBB	Fachvorstand Finanzen Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	078 652 43 88 peter.braendle@bep-zuerich.ch
2013	Dalcher Annette Juristin Stadt Zürich	Mitglied Finanzkommission Röntgenstrasse 63, 8005 Zürich	076 371 92 53 mail@adalcher.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Vizepräsidium Rousseaustrasse 81, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bep-zuerich.ch
1986	Keller Bruno Pensionierter Fachspezialist SBB	Mitglied Kommission Kultur & Soziales (KuSo) Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	Krähenbühl Peter Soziologe	Fachvorstand Bau Albertstrasse 2, 8005 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2014	Loppacher Urs Pensionierter Lehrer	Mitglied Kommission Kultur & Soziales (KuSo), Protokollführer Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	079 216 48 46 urs.loppacher@bluewin.ch
1994	Montanari Remo Co-Leiter Wbf. Stadt Zürich	Vertretung Stadt Zürich Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 412 32 15 (G) remontanari@bluewin.ch
2014	Vontobel Claudia Lehrerin	Fachvorstand Kultur & Soziales Imfeldstrasse 19. 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com
2017	Zwinggi Marlis Architektin	Mitglied strategische Baukommission Tièchestrasse 59, 8037 Zürich	043 818 51 91 marlis@zwinggi.ch

Revisionsstelle

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

Kommission Kultur & Soziales (KuSo)

Vontobel Claudia	Fachvorstand Kultur & Soziales, Co-Leitung KuSo, Ressort Aussenraum, Ressort Projekte/Integration	Imfeldstrasse 19, 8037 Zürich 044 361 99 33, claudiavon@hotmail.com
Schwarzer Werner	Co-Leitung KuSo Vorsitzender SiKo Industrie, Ressort Anlässe	Albertstrasse 2, 8005 Zürich 079 610 64 81, weschwa@bluewin.ch
Huwyler Marianne	Leiterin Soziales, Ressort Projekte/Integration AG Finanzen, Protokoll	Lettenfussweg 8, 8037 Zürich 044 368 66 19, marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Bretscher Rebecca	Vorsitzende SiKo Stüssi	Stüssistrasse 61, 8006 Zürich 076 420 98 20, rebecca.bretscher@gmx.ch
Keller Bruno	Vorstandsmitglied, Vorsitzender SiKo Oerlikon u.a. Ressort Anlässe, Integration, AG Finanzen	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf 044 734 01 55, familykeller@bluewin.ch
Klee Dominique	Delegierte SiKo Hofächer, Dietikon	Birmensdorferstrasse 36, 8953 Dietikon 078 785 17 65, df.klee@gmail.com
Lehmann Barbara	Ressort Aussenraum	Tièchestrasse 61, 8037 Zürich 079 705 99 63, barbara.lehmann@bluewin.ch
Loppacher Urs	Vorstandsmitglied, Ressort Aussenraum Ressort Integration, AG Finanzen	Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich 079 216 48 46, urs.loppacher@bluewin.ch
Picin Giulio	Delegierter SiKo Waid	Tièchestrasse 65, 8037 Zürich 079 649 69 21, giulio.picin@bluewin.ch
Reber Peter	Vorsitzender SiKo Effretikon	Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon 079 560 85 06, p-reber@swissonline.ch
Schneiter Monika	Vorsitzende SiKo Urdorf	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf 079 520 75 92, monikaschneiter@hotmail.com
Schrag Romy	Vorsitzende SiKo Letten-Wasserwerk Ressort Anlässe	Rousseaustrasse 71, 8037 Zürich 044 362 89 21, romy.schrag@sunrise.ch
Walder Ernst	Vorsitzender SiKo Bändli Ressort Anlässe und Integration	Bändlistrasse 59, 8064 Zürich 076 366 24 34, erwa@ernst-walder.com
Zai Vera	Ressort Integration	Imfeldsteig 12, 8037 Zürich 079 609 48 88, verazai@gmx.ch

Geschäftsstelle

Åström Maria	Geschäftsführerin *	044 368 66 39	maria.astroem@bep-zuerich.ch
Baumann Urs	Assistenz der Geschäftsleitung	044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	SB Zentrale Dienste	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch

Immobilienbewirtschaftung

Chardon Jeanette	Leiterin Immobilienbewirtschaftung *	044 368 66 24	jeanette.chardon@bep-zuerich.ch

Administrative Bewirtschaftung

Cedraschi Jasmin	Leiterin Administrative Bewirtschaftung	044 368 66 25	jasmine.cedraschi@bep-zuerich.ch
Markovic-Kolb Stéphanie	Immobilienbewirtschafterin	044 368 66 28	stephanie.markovic@bep-zuerich.ch
Reichmuth Esther	Immobilienbewirtschafterin	044 368 66 26	esther.reichmuth@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Chardon Jeanette	Leiterin Technische Bewirtschaftung *	044 368 66 24	jeanette.chardon@bep-zuerich.ch
Allera Orlando	Projektleiter Techn. Bewirtschaftung	044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Teamleiter Hauswartung	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Beck Réne	Technischer Hauswart	079 609 48 93	rene.beck@bep-zuerich.ch
Pesic Marko	Technischer Hauswart	079 609 48 48	marko.pesic@bep-zuerich.ch
Rösli René	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
Sulzer Thomas	Technischer Hauswart	079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Vale Roberto	Technischer Hauswart	079 609 48 87	roberto.vale@bep-zuerich.ch
Güven Diyar	Lernender Fachmann Betriebsunterhalt	079 609 48 82	lernenderTB@bep-zuerich.ch
Ruggiero Dave	Teamleiter Malerbetrieb	079 609 48 80	davide.ruggiero@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler	079 609 48 94	peter.attinger@bep-zuerich.ch
Meyer Denise	Malerin	079 609 48 81	denise.meyer@bep-zuerich.ch

Bau

Bänziger Marc	Leiter Bau *	044 368 66 18	marc.baenziger@bep-zuerich.ch
Meier Erich	Projektleiter Bau	044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
Sevli Meric	Assistentin Bau / Soziales	044 368 66 09	meric.sevli@bep-zuerich.ch
Zeugin Thomas	Projektleiter Bau	044 368 66 33	thomas.zeugin@bep-zuerich.ch

Soziales

Huwyler Marianne	Leiterin Soziales *	044 368 66 19	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Holzer Susanne	Sozialarbeiterin	044 368 66 37	susanne.holzer@bep-zuerich.ch
Leu Hanne	Sozialarbeiterin	044 368 66 37	hanne.leu@bep-zuerich.ch
Weibel Lisbeth	Wohnassistentin Hofächer	044 368 66 35	lisbeth.weibel@bep-zuerich.ch

Finanzen

Schönenberger Martin	Leiter Finanzen *	044 368 66 14	martin.schoenenberger@bep-zuerich.ch
Salis Carmen	SB Finanzbuchhaltung	044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch
Thäler Heidi	SB Liegenschaftenbuchhaltung	044 368 66 13	heidi.thaeler@bep-zuerich.ch

Legende: * Mitglied der Geschäftsleitung

Vollzeitstellen 25.05 %

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

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

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales

Beratungsgespräche nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 89
Telefon	044 368 66 19 / 044 368 66 37
E-Mail	soziales@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Telefon 044 368 66 22
(24 Stunden)