



**Baugenossenschaft**

für neuzeitliches Wohnen

# Statuten



# **Statuten der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Zürich**

**Gültig ab 26. September 2019**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Firma und Sitz</b>	<b>7</b>
Art. 1 Firma	7
Art. 2 Sitz	7
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</b>	<b>7</b>
Art. 3 Zweck und Mittel	7
Art. 4 Grundsätze der Vermietung	8
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	10
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	10
<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b>	<b>11</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	11
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	12
Art. 9 Austritt	12
Art. 10 Tod	12
Art. 11 Ausschluss	13
Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft	15
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	16
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	16
<b>4. Finanzielle Bestimmungen</b>	<b>17</b>
Art. 15 Mittel	17
Art. 16 Genossenschaftsanteile	17
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	18
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	18
Art. 19 Pflichtdarlehen	19
Art. 20 Genossenschaftsfonds	20
<b>Haftung</b>	<b>21</b>
Art. 21 Haftung	21
<b>Rechnungswesen</b>	<b>21</b>
Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	21
Art. 23 Gewinnreserven	21

Art. 24	Rücklagen und Wertberichtigungen	22
Art. 25	Entschädigung der Organe	23
<b>5.</b>	<b>Organisation</b>	<b>23</b>
	<b>Organe</b>	<b>23</b>
Art. 26	Überblick	23
	<b>Generalversammlung</b>	<b>24</b>
Art. 27	Befugnisse	24
Art. 28	Einberufung und Leitung	26
Art. 29	Stimmrecht	26
Art. 30	Beschlüsse und Wahlen	27
	<b>Vorstand</b>	<b>27</b>
Art. 31	Wahl und Wählbarkeit	27
Art. 32	Aufgaben	28
Art. 33	Kompetenzdelegation	29
Art. 34	Vorstandssitzungen	29
	<b>Revisionsstelle</b>	<b>30</b>
Art. 35	Wahl und Konstituierung	30
Art. 36	Aufgaben	30
	<b>Siedlungsorgane</b>	<b>31</b>
Art. 37	Siedlungsversammlung	31
Art. 38	Siedlungskommission	33
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>34</b>
	<b>Auflösung durch Liquidation und Fusion</b>	<b>34</b>
Art. 39	Liquidation	34
Art. 40	Liquidationsüberschuss	34
Art. 41	Fusion	34
	<b>Bekanntmachungen</b>	<b>35</b>
Art. 42	Mitteilungen und Publikationsorgan	35
	<b>Genehmigungsvorbehalt</b>	<b>35</b>
Art. 43	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	35

**Hinweis:** Der Einfachheit halber werden nur männliche Formen verwendet, wobei die weiblichen mitgemeint sind.

In den Statuten werden Gesetzesartikel nicht wiederholt. Von diesem Grundsatz wird dort abgewichen, wo

- die Statuten eine vom Gesetz abweichende Regelung vorsehen,
- die Genossenschafterinnen und Genossenschafter speziell auf gesetzlich garantierte Rechte oder auf gesetzliche Pflichten aufmerksam gemacht werden sollen.

Im Übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere diejenigen des Obligationenrechts (Art. 828 ff OR)

# Statuten der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Zürich

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Firma

Unter der Firma «Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von (Art. 828 ff. OR).

### Sitz

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Zweck und Mittel

Zweck

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet nach Möglichkeit Wohnräume für alle Bevölkerungskreise, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien und ältere Menschen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Mittel

<sup>2</sup>Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a. Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b. Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c. sorgfältigen laufenden Unterhalt sowie durch periodische Erneuerungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten;

- d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert werden können;
- e. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g. Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h. ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

**Gemeinnützigkeit** <sup>3</sup>Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

**Beteiligungen und Mitgliedschaften** <sup>4</sup>Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen, ähnlichen oder ergänzenden Zielsetzungen beteiligen.

#### **Art. 4 Grundsätze der Vermietung**

**Vermietungsreglement**

<sup>1</sup>Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in einem von der Generalversammlung zu genehmigenden Vermietungsreglement. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

**Mitgliedschaft** <sup>2</sup>Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

<b>Mietzins</b>	<p><sup>3</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.</p>
<b>Residenzpflicht</b>	<p><sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p>
<b>Untervermietung</b>	<p><sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>
<b>Unterbelegung</b>	<p><sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe von zwei monatlichen Mietzinsen geteilt durch [Zimmerzahl plus 1]) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Ausnahmen und Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>

## **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

Ausrichtung

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse aller Altersgruppen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie die Verwendung von Materialien nach hohem ökologischen Standard und hohe Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

<sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Renovationen und Ersatzneubauten

<sup>3</sup> Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

Verkaufsverbot

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

**Ausnahmen**

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

## **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

**Voraussetzungen**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche Person werden, welche eine Wohnung der Genossenschaft mietet und mindestens einen Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaftsanteil) übernimmt. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen und teilt diese an der Generalversammlung mit. Die vom Vorstand festgesetzte Aufnahmegebühr, die max. CHF 200.- beträgt, muss einbezahlt sein.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

**Beitrittsgesuch/  
Vorstandsbeschluss**

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

**Mitgliederregister**

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

## **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Gründe

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Rückzahlung  
Anteile

<sup>2</sup>Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

## **Art. 9 Austritt**

Kündigung des  
Mietvertrags

<sup>1</sup>Ist das Mitglied Mieter einer Wohnung der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Mit der Kündigung der Wohnung erklärt das Mitglied den Austritt aus der Genossenschaft und den Austritt aus der Depositionskasse. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen und teilt diese an der nächsten Generalversammlung mit.

Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt

<sup>2</sup>Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Einschränkung

<sup>3</sup>Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

## **Art. 10 Tod**

Ehe-,  
eingetragene/r  
bzw.  
Lebenspartner/in

<sup>1</sup>Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

**Andere Personen**

<sup>2</sup> Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

## **Art. 11 Ausschluss**

**Gründe**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft, unentschuldigtes Fernbleiben (dreimal in Folge) von General- und Siedlungsversammlungen;
- b. Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen;
- c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement;
- d. bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- f. Ablehnung des zweiten Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g. Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;

- h. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

**Mahnung**

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

**Mitteilung/  
Berufung  
Ausschluss der  
aufschiebenden  
Wirkung**

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenem steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossenem das Recht, an der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

**Anrufung des  
Gerichts**

<sup>4</sup> Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung

**Kündigung des  
Mietvertrages**

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

## **Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

**Eheschutz/  
Ehetrennung  
Aufhebung des  
Zusammenlebens**

<sup>1</sup>Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

**Ehescheidung/  
Auflösung der ein-  
getragenen  
Partnerschaft**

<sup>2</sup>Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehe- bzw. eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

<sup>3</sup>Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

**Vermögens-  
rechtliche Folgen**

<sup>4</sup>Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

**Verpfändung/  
Belastung**

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

**Übertragung**

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

## **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

<sup>1</sup> Alle Genosschafter stehen in den gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder den Statuten keine Ausnahmen ergeben.

Die Mitglieder sind verpflichtet:

**Treuepflicht**

a. die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

**Befolgungspflicht**

b. den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

**Teilnahmepflicht**

c. nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Für General- und Siedlungsversammlung gilt eine An- oder Abmeldepflicht.

**Geschenke**

<sup>3</sup> Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht.

# 4. Finanzielle Bestimmungen

## Art. 15 Mittel

Mittel-  
beschaffung

<sup>1</sup> Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

- a. Genossenschaftsanteile;
- b. Pflichtdarlehen der Mietergenossenschafter;
- c. Aufnahme von Darlehen und Krediten;
- d. Gewinnüberschüsse;
- e. Mietzinseinnahmen;
- f. Depositenkasse (Es können nur Genossenschafter mit Wohnsitz in der Genossenschaft ein Depositenkassenkonto besitzen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement Depositenkasse);
- g. Genossenschaftsfonds;
- h. andere Zuwendungen.

## Art. 16 Genossenschaftsanteile

Genossenschafts-  
anteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus:

- a. Mitgliedschaftsanteilen
- b. Wohnungsanteilen

<sup>2</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile und Wohnungsanteile). Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert

von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile

<sup>3</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten

Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Dritte

<sup>4</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Gemeinsames  
Mietverhältnis

<sup>5</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

<sup>6</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilsscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

#### **Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

Grundsatz

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

#### **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

Grundsatz

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt frühestens einen Monat nach Wohnungsabgabe und definitiver Schlussabrechnung.

<b>Ausnahme</b>	<sup>3</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten vom Partner übernommen werden.
<b>Betrag</b>	<sup>4</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
<b>Fälligkeit</b>	<sup>5</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung, gemäss Obligationenrecht, bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
<b>Vorzeitige Rückzahlung</b>	<sup>6</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
<b>Verrechnung</b>	<sup>7</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Art. 19 Pflichtdarlehen**

<b>Grundsatz</b>	<sup>1</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen (vgl. Art. 7) der Genossenschaft Darlehen (Pflichtdarlehen), abgestuft nach Einkommen und Vermögen, gewähren. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu gewährende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den
------------------	---

Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

**Gemeinsames  
Mietverhältnis**

<sup>2</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu gewährenden Pflichtdarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare sowie Paare in eingetragenen und anderen Partnerschaften.

**Keine Verzinsung**

<sup>3</sup> Die Darlehen werden nicht verzinst.

**Kündigung/  
Rückzahlung**

<sup>4</sup> Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 18 Abs. 4 - 6.

## **Art. 20 Genossenschaftsfonds**

**Zweck**

<sup>1</sup> Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für soziale Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen oder das Zusammenleben fördern.

<sup>2</sup> Der Genossenschaftsfonds wird durch die vom Vorstand festzulegenden Jahresbeiträge (maximal in der Höhe von CHF 120.00 pro Wohnung) geäufnet. Diese werden mit dem Mietzins eingezogen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem von der Generalversammlung abgenommenen Reglement.

## Haftung

### Art. 21 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

<sup>1</sup>Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

## Rechnungswesen

### Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz

<sup>1</sup>Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Prüfung

<sup>2</sup>Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr

<sup>3</sup>Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Art. 23 Gewinnreserven

Grundsatz

<sup>1</sup>Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

Höhe der Einlage

<sup>2</sup>Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

Beanspruchung

<sup>3</sup>Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

## **Art. 24 Rücklagen und Wertberichtigungen**

Erneuerungsfonds

<sup>1</sup>Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

Abschreibungen/  
Wertberichtigung  
für Heimfall

<sup>2</sup>Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

<sup>3</sup>Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

<sup>4</sup>Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öffnen.

<sup>5</sup>Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

## **Art. 25 Entschädigung der Organe**

Vorstand

<sup>1</sup>Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der

einzelnen Mitglieder richtet, die üblichen Ansätze nicht überschreiten darf und vom Vorstand selber festgelegt wird.

**Revisions- bzw. Prüfstelle**

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

**Kommissionen und Ausschüsse**

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

**Ausschluss von Tantiemen**

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

**Auslagenersatz**

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 26 Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung;
- b. der Vorstand;
- c. die Revisionsstelle;
- d. die Siedlungsversammlung.

## Generalversammlung

### Art. 27 Befugnisse

#### Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b. Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f. Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschussbeschlüsse des Vorstandes;
- g. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h. Beschlussfassung über den Kauf von arrondierenden Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- i. Genehmigung von Umbauten, Renovationen, soweit sie die Befugnisse des Vorstandes überschreiten;
- j. Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigt und die von den Mitgliedern, welche in dieser Siedlung wohnen, an einer Siedlungsversammlung mit einfachem Mehr abgelehnt worden sind. Übersteigen die Kosten 40% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude beschliesst in jedem Fall die Generalversammlung;
- k. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Durchführung von Architekturwettbewerben, sofern

dies von den Mitgliedern, welche in dieser Siedlung wohnen, an einer Siedlungsversammlung mit einfachem Mehr abgelehnt worden ist. Beschlussfassung über die Erstellung von Ersatzneubauten in grundsätzlicher Hinsicht und Freigabe des Planungsbudgets bis Abschluss Vorprojekt, wenn dies von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, mit einfachem Mehr abgelehnt worden ist. Beschlussfassung über die weiteren Projektierungskosten (nach Abschluss Vorprojekt) und den Baukredit für Ersatzneubauten;

- l. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- n. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 27 Abs. 2);
- o. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

**Anträge auf Traktandierung**

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. n) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## **Art. 28 Einberufung und Leitung**

**Ordentliche  
General-  
versammlung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

**Ausserordentliche  
General-  
versammlung**

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

**Einberufung**

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht inkl. dem Bericht der Revisionsstelle und das letztjährige Protokoll beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomicil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

**Leitung**

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

## **Art. 29 Stimmrecht**

**Grundsatz**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

**Vertretung**

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen, in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

**Ausstand**

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 30**    **Beschlüsse und Wahlen**

### **Beschlussfähigkeit**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

### **Geheime Durchführung**

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

### **Beschlussfassung**

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

### **Qualifiziertes Mehr**

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

### **Protokoll**

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

## **Vorstand**

## **Art. 31**    **Wahl und Wählbarkeit**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen, welche in der bgnzwo wohnhaft sind. Nach Möglichkeit sollten alle Siedlungen bzw. zusammengeschlossenen Siedlungen im Vorstand vertreten sein.

Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand angehören muss.

<sup>2</sup> Nicht wählbar resp. zum Rücktritt verpflichtet ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

**Amtsdauer**

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen während einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

**Interessenkonflikte**

<sup>4</sup> Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

## **Art. 32 Aufgaben**

**Kompetenz-  
vermutung**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Er beschliesst endgültig über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude nicht übersteigt.

**Arrondierende  
Grundstücke**

<sup>3</sup> Beschlussfassung über den Kauf von arrondierenden Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne

Abschreibungen) nicht übersteigen. Die Marktkonformität wird von zwei unabhängigen Stellen sichergestellt. Der Beschluss bedarf zu seiner Gültigkeit einer Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

**Geschäftsbericht** <sup>4</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

**Zeichnungs-  
berechtigung** <sup>5</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### **Art. 33 Kompetenzdelegation**

**Grundsatz**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Bereiche an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

**Organisations-  
reglement**

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **Art. 34 Vorstandssitzungen**

**Einberufung**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

**Beschluss-  
fassung**

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

**Zirkulations-  
beschluss**

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail oder anderen textlichen Kommunikationsmedien, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

**Protokoll**

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

## **Revisionsstelle**

### **Art. 35 Wahl und Konstituierung**

**Wahl**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung einen zugelassenen Revisoren oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für zwei Geschäftsjahre bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

### **Art. 36 Aufgaben**

**Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

**Eingeschränkte  
Revision**

<sup>2</sup>Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**Revisions- bzw.  
Prüfbericht**

<sup>3</sup>Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung im Geschäftsbericht einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

## **Siedlungsorgane**

### **Art. 37 Siedlungsversammlung**

**Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder.

**Nennung**

<sup>2</sup>Die Genossenschaft hat die nachfolgenden Siedlungen:

- a. Hönggerberg
  - b. Winzerhalde I
  - c. Winzerhalde II
  - d. Zwischenbächen
- b+c sind zu einer Siedlungskommission zusammengeschlossen.

**Befugnisse**

<sup>3</sup>In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen:

- a. Wahl der Siedlungskommission;
- b. Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen in der Siedlung, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen. Wenn dies von den Mitgliedern, die in der Siedlung wohnen, an einer Siedlungsversammlung mit einfachem Mehr abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung (Art. 27 Abs. 1 j). Übersteigen die Kosten 40% des Anlagewertes

- der jeweiligen Gebäude beschliesst in jedem Fall die Generalversammlung;
- c. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern in der Siedlung und die Durchführung eines Architekturwettbewerbes. Wenn dies von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, mit einfachem Mehr abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung (Art. 27 Abs. 1k). Beschlussfassung über die Erstellung von Ersatzneubauten in grundsätzlicher Hinsicht und Freigabe des Planungsbudgets bis Abschluss Vorprojekt. Wenn dies von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, mit einfachem Mehr abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung (Art. 27 Abs. 1k). Über die weiteren Projektierungskosten (nach Abschluss Vorprojekt) und den Baukredit für Ersatzneubauten beschliesst in jedem Fall die Generalversammlung;
  - d. Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden;
  - e. Behandlung von siedlungsinternen Fragen;
  - f. Beschlussfassung über Anträge der Siedlungskommission und von Mietern der Siedlung, zuhanden der Generalversammlung oder des Vorstandes;
  - g. Stimmberechtigt sind alle Genossenschafter der betreffenden Siedlung. Es gilt das einfache Mehr.

#### **Einberufung**

<sup>4</sup>Die ordentliche Siedlungsversammlung findet im ersten Quartal des Geschäftsjahres statt. Sie wird von der Siedlungskommission einberufen. Bei deren Fehlen kann sie vom Vorstand einberufen werden. Eine ausserordentliche Siedlungsversammlung kann jederzeit von der Siedlungskommission oder vom Vorstand einberufen werden. Es wird ein Protokoll geführt.

<sup>5</sup> Eine Siedlungsversammlung muss mind. 20 Tage vor dem Versammlungstag, unter Nennung der Traktanden, einberufen werden.

### **Art. 38 Siedlungskommission**

**Mitglieder/  
Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Die Siedlungskommission besteht aus drei bis sieben Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen, welche in der bgnzwo wohnhaft sind. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes. Personen, die hauptberuflich für die bgnzwo tätig sind, sind nur mit einer Ausnahmegewilligung vonseiten des Vorstandes wählbar. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst.

**Amtsduer**

<sup>2</sup> Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

**Beiträge**

<sup>3</sup> Für die Umsetzung ihrer Aufgaben erhalten die Siedlungskommissionen einen pro Wohnung festgelegten Beitrag (maximal CHF 60 pro Jahr) der Genossenschaft. Dieser Beitrag wird ausgerichtet, wenn die betreffende Siedlung eine aktive Siedlungskommission hat.

**Aufgaben/Zweck**

<sup>4</sup> Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand. Sie hat den Zweck der Förderung und Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens und wahrt deren Interessen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem SIKO Reglement.

# 6. Schlussbestimmungen

## Auflösung durch Liquidation und Fusion

### Art. 39 Liquidation

Beschluss

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Durchführung

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

### Art. 40 Liquidationsüberschuss

Liquidations-  
überschuss

<sup>3</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich einer Institution mit ähnlicher und gemeinnütziger Zweckbestimmung übereignet.

Wohnbau-  
förderung

<sup>4</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### Art. 41 Fusion

Beschluss

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Durchführung

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er befragt dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung mittels Konsultativabstimmung.

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 42 Mitteilungen und Publikationsorgan**

**Interne  
Mitteilungen**

<sup>1</sup>Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Brief, durch E-Mail, durch Zirkular oder Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

**Publikationen**

<sup>2</sup>Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **Genehmigungsvorbehalt**

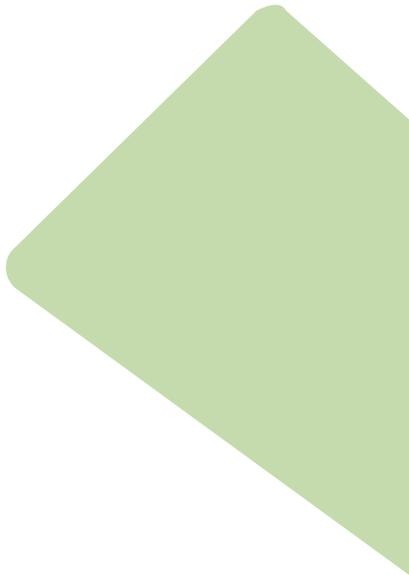
### **Art. 43 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

**Genehmigung**

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen – falls Fördergelder des Bundes bezogen werden – vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 26. September 2019 angenommen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 19. März 2004.

Nachdruck 15. November 2023



**Baugenossenschaft  
für neuzeitliches Wohnen**

[www.bgnzwo.ch](http://www.bgnzwo.ch)