



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen

Statuten

Statuten der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Zürich

Gültig ab 20. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	7
Art. 1 Firma	7
Art. 2 Sitz	7
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	7
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	11
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	12
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	12
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	12
Art. 9 Austritt	12
Art. 10 Tod	13
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	17
4. Finanzielle Bestimmungen	17
Art. 15 Mittel	17
Art. 16 Genossenschaftsanteile	18
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	19
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	19
Art. 19 Pflichtdarlehen	20
Art. 20 Genossenschaftsfonds	21
Haftung	21
Art. 21 Haftung	21
Rechnungswesen	21
Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	21
Art. 23 Gewinnreserven	22
Art. 24 Rücklagen und Wertberichtigungen	22
Art. 25 Entschädigung der Organe	23

5. Organisation	23
Organe	23
Art. 26 Überblick	23
Generalversammlung	23
Art. 27 Befugnisse	23
Art. 28 Einberufung und Leitung	25
Art. 29 Stimmrecht	26
Art. 30 Beschlüsse und Wahlen	27
Vorstand	27
Art. 31 Wahl und Wählbarkeit	27
Art. 32 Aufgaben	28
Art. 33 Kompetenzdelegation	29
Art. 34 Vorstandssitzungen	29
Revisionsstelle	30
Art. 35 Wahl und Konstituierung	30
Art. 36 Aufgaben	30
Geschäftsprüfungskommission	31
Art. 37 Wahl	31
Art. 38 Aufgaben	31
Siedlungsorgane	31
Art. 39 Siedlungsversammlung	31
Art. 40 Siedlungskommission	33
6. Schlussbestimmungen	34
Auflösung durch Liquidation und Fusion	34
Art. 41 Liquidation	34
Art. 42 Liquidationsüberschuss	34
Art. 43 Fusion	34
Bekanntmachungen	35
Art. 44 Mitteilungen und Publikationsorgan	35
Genehmigungsvorbehalt	35
Art. 45 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.

Art. 2 Sitz

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft 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

²Sie 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 ³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen und Mitgliedschaften ⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen, Organisationen und Verbänden mit gleichen, ähnlichen oder ergänzenden Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

Vermietungsreglement ¹Die 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 ²Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mietzins ³Die 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.

Residenzpflicht

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Untervermietung

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

⁶ 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.

**Grundsatz und
Beitritt**

⁷ Die Baugenossenschaft kann Stromerzeugungsanlagen auf eigenen Immobilien für den Eigengebrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz erstellen und betreiben. Dachflächen und Fassaden können auch Dritten zur Verfügung gestellt werden. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft beziehungsweise von Dritten gemäss den für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch geltenden Bedingungen zu beziehen.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

¹ 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.

Unterhalt

² 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.

³ 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

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

³ 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.

⁴ Solange die Wohnbauförderungsvorschriften des Bundes aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, muss die Handänderung einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Beim Verkauf von Häusern oder Wohnungen muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der resultierende Gewinn muss nicht rückerstattet werden, wenn die Wohnbaugenossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche Person werden, welche einen Wohnmietvertrag mit der Genossenschaft unterzeichnet 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 worden sein.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss

³ 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

⁴ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

Rückzahlung Anteile

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

Kündigung des Mietvertrags

¹ Ist das Mitglied Mieter einer Wohnung der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Die ersatzlose Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf den nächstmöglichen Termin und den Austritt aus der Depositenkasse. Der Vorstand

kann Ausnahmen bewilligen und teilt diese an der nächsten Generalversammlung mit.

**Kündigungsfrist/
Zeitpunkt**

² 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

³ 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**

¹ 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

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

Art. 11 Ausschluss

Gründe

¹ 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 dazugehörnde 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

² 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**

³ 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 Ausgeschlossenen 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 Ausgeschlossene das Recht, an der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

**Anrufung des
Gerichts**

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

**Kündigung des
Mietvertrages**

⁵ 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**

¹ 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**

² 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.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

**Vermögens-
rechtliche Folgen**

⁴ 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**

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

Übertragung

² 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 sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Persönliche Pflichten der Mitglieder

¹ Alle Genossenschafter stehen in den gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder den Statuten keine Ausnahmen ergeben.

Art. 14 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 | ³ 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

¹ Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

- | | |
|--------------------------|--|
| Mittelbeschaffung | 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

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus:

- a. Mitgliedschaftsanteilen
- b. Wohnungsanteilen

² 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

³ 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

⁴ Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Gemeinsames Mietverhältnis

⁵ 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.

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

⁷ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

¹ Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

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

² Die Rückzahlung erfolgt frühestens einen Monat nach Wohnungsabgabe und definitiver Schlussabrechnung.

Ausnahme

³ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 11 und Art. 13 der Statuten vom Lebenspartner übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Betrag

⁴ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Fälligkeit

⁵ 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.

**Vorzeitige
Rückzahlung**

⁶ 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.

Verrechnung

⁷ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Pflichtdarlehen

Grundsatz

¹ 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**

² 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

³ Die Darlehen werden nicht verzinst.

**Kündigung/
Rückzahlung**

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

Art. 20 Genossenschaftsfonds

Zweck

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

² Der Genossenschaftsfonds wird durch die vom Vorstand festzulegenden Jahresbeiträge (maximal in der Höhe von CHF 120.00 pro Wohnung) geäußert. Diese werden mit dem Mietzins eingezogen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, das der Genehmigung durch die Generalversammlung unterliegt.

Haftung

Art. 21 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

¹ 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

¹ 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

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 23 Gewinnreserven

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

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

Beanspruchung

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

Art. 24 Rücklagen und Wertberichtigungen

Erneuerungsfonds

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

Abschreibungen/ Wertberichtigung für Heimfall

² 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.

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

Weitere Fonds

⁴ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

⁵ 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

¹ 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.

Revisionsstelle

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Kommissionen und Ausschüsse

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ausschluss von Tantiemen

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

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

Auslagenersatz

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

5. Organisation

Art. 26 Organe

Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

- d. die Siedlungsversammlung;
- e. die Geschäftsprüfungskommission.

Generalversammlung

Art. 27 Befugnisse

Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b. Wahl und Abberufung des Präsidenten oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle;
- c. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d. Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f. Beschlussfassung über Berufungen gegen Abschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h. Beschlussfassung über den Kauf von 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 traktandierbare 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

² 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.

³ 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

Ordentliche
General-
versammlung

Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden

Ausserordentliche Generalversammlung

einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Geschäftsprüfungskommission, 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

³ 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 Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Leitung

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Stimmrecht

Art. 29

Grundsatz

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung

² 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

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 30

Beschlussfähigkeit

Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

**Geheime
Durchführung**

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

Beschlussfassung

³ 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

⁴ 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.

Protokoll

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

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

Vorstand

Art. 31 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz

¹ 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 bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand angehören muss.

Amts-dauer

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

Interessenkonflikte

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

⁴ Alle Mitglieder des Vorstands 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. Solche Geschäfte sind in jedem Fall schriftlich und höchstens zu gängigen Drittmarktbedingungen abzuschliessen. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Art. 32 Aufgaben**Kompetenz-
vermutung**

¹ 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.

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

Grundstücke

³ Beschlussfassung über den Kauf von 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 ⁴ 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.

Zeichnungsberechtigung ⁵ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 33 Kompetenzdelegation

Grundsatz ¹ 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.

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

Art. 34 Vorstandssitzungen

Einberufung ¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei physischer oder virtueller Teilnahme der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichtscheid.

Zirkulationsbeschluss ³ Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftliche gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem

erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind im Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Protokoll

⁴ 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

¹ 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

¹ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Die maximale Amtsdauer beträgt zehn Jahre (fünf Amtszeiten). Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

**Eingeschränkte
Revision**

² Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**Revisions- bzw.
Prüfbericht**

³ 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.

Geschäftsprüfungskommission

Aufgaben

Art. 37 Wahl

¹ Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus drei bis fünf fachkundigen Genossenschaftsmitgliedern, die nicht Mitglied des Vorstands, der Kommissionen (BK, VFK, GKK und SIKO), der Revisions- oder Geschäftsstelle sein dürfen.

² Sie wird alle zwei Jahre durch die Generalversammlung gewählt. Sie sind wieder wählbar mit einer Maximaldauer von 8 Jahren.

Art. 38 Aufgaben

¹ Die GPK überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung und erstattet mit der gebotenen Vertraulichkeit jährlich Bericht an die ordentliche Generalversammlung.

² Einzelheiten über die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Geschäftsprüfungskommission werden in einem Reglement festgehalten, welches von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

Siedlungsorgane

Art. 39 Siedlungsversammlung

Grundsatz

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

Nennung

² Die Genossenschaft hat die nachfolgenden Siedlungen:

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

³ 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 Projektkosten (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	<p>⁴ 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.</p> <p>⁵ Eine Siedlungsversammlung muss mind. 20 Tage vor dem Versammlungstag, unter Nennung der Traktanden, einberufen werden.</p>
-------------	---

Art. 40 Siedlungskommission

Mitglieder/ Wählbarkeit	<p>¹ 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 Ausnahmewilligung vonseiten des Vorstandes wählbar. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst.</p>
Amtsdauer	<p>² Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>
Beiträge	<p>³ 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.</p>
Aufgaben/Zweck	<p>⁴ 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.</p>

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 41 Liquidation

Beschluss

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

Durchführung

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

Art. 42 Liquidationsüberschuss

Liquidations-
überschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird solange die Wohnbauförderungsvorschriften des Bundes aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, dem Bund zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus übertragen. Sobald die Wohnbauförderungsvorschriften des Bundes aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistung nicht mehr anwendbar sind, wird der Liquiditätsüberschuss vollumfänglich einer Institution mit ähnlicher und gemeinnütziger Zweckbestimmung übereignet.

Wohnbau-
förderung

² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 43 Fusion

Beschluss

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

Durchführung

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

Bekanntmachungen

Art. 44 Mitteilungen und Publikationsorgan

Interne Mitteilungen

¹Die 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

²Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Genehmigungsvorbehalt

Art. 45 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), sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 20. Juni 2025 angenommen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 26. September 2019.



**Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen**

www.bgnzwo.ch