

Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft NENA1

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen «Bau- und Wohngenossenschaft NENA1» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

Art. 3 Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und gemeinsame Nutzungen zu verschaffen und zu erhalten. NENA1 schafft soziale und bauliche Strukturen, welche selbstverwaltete, existenzsichernde, ökologische und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen. Es wird ein lebenslanges Wohnrecht, behindertengerechtes Wohnen und interkulturelles Wohnen angestrebt. Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft bei der Vermietung Quoten festsetzen.
2. Die Liegenschaften der Genossenschaft werden der Spekulation dauerhaft entzogen. Die Tätigkeiten der Genossenschaft sind nicht gewinnstrebig.
3. Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstigen Wohnraum und Arbeitsflächen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben und belasten. Diesen Zweck will NENA1 in folgender Weise erreichen:
 - a. Die Genossenschaft sorgt für einen sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
 - b. Sie kann Ersatzneubauten errichten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
 - c. Sie verwaltet und vermietet die Wohnungen und Arbeitsflächen auf der Basis der Kostenmiete.
4. NENA1 strebt einen durchschnittlichen Energieverbrauch von höchstens 2000 Watt pro Person an.
5. NENA1 ermöglicht Lebens- und Arbeitsformen, die sich an den Prinzipien der Erhaltung und Schaffung von Commons (Gemeingüter) orientieren und somit Alternativen zur gegenwärtigen gewinn- und wachstumsorientierten Wirtschaft bieten.
6. Die Genossenschaft erreicht ihre Ziele durch die Errichtung, den Umbau bestehender Bauten und den Betrieb von Nachbarschaften mit folgenden Grundeigenschaften:
 - a. ca. 350 bis 600 Bewohnende
 - b. ca. 150 bis 300 Wohnungen
 - c. Gästehaus für ca. 20 Personen
 - d. verdichtete, ökologische Bauweise in städtischer Umgebung
 - e. vertragslandwirtschaftliche Anbindung mit Agrarbetrieben der Region

- f. reichhaltige gemeinschaftlich betriebene Infrastruktur (Mikrozentrum) für alltägliche Dienstleistungen
- g. verbindliche Mitwirkung der Bewohnenden beim Betrieb der Infrastruktur
- h. Mobilität basierend auf öffentlichem Verkehr und keinen oder wenigen mietbaren Autos
- i. grosszügige Infrastruktur für Fahrräder

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Statuten und Betriebsreglement

1. Die Grundsätze und Leitlinien, nach denen sich die Genossenschaft richtet, sind in ihren Statuten und dem Betriebsreglement festgelegt.
2. NENA1 unterstützt die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art. 5 Vermietung

1. Bei der Vermietung sind die Grundsätze der Genossenschaft gemäss Statuten und Betriebsreglement einzuhalten.
2. Das Betriebsreglement wird von der Generalversammlung genehmigt und für die GenossenschafterInnen verbindlich erklärt.
3. Bei Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen des Betriebsreglements erfolgen die Kündigung des Mietverhältnisses und der Ausschluss aus der Genossenschaft.
4. Die Genossenschaft informiert MieterInnen von sowie BewerberInnen für Wohnungen über allfällige Bestimmungen von staatlich subventionierten Wohnungen und verpflichtet sie zu deren Einhaltung.

Art. 6 Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten

Die MieterInnen sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Räumlichkeiten selber persönlich zu benutzen bzw. in ihnen tätig zu sein, vorbehältlich die Bestimmungen des Mietrechts zur Untermiete (Art. 262 OR).

Art. 7 Verkauf

1. Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.
2. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen.
3. Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.
4. Beim Verkauf von Grundeigentum, Liegenschaften oder Teilen davon sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.
5. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen.

6. Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Bestimmungen von staatlich subventionierten Wohnungen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

7. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechts an überbauten Grundstücken.

Art. 8 Beteiligungen

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

III. Mitgliedschaft

Art. 9 Mitgliedschaftsarten

1. Es bestehen zwei Mitgliedschaftsarten, «Basismitglied» und «Fördermitglied».

2. Die jährlich fälligen Beiträge für beide Mitgliedschaftsarten werden von der Generalversammlung festgesetzt (Art. 29.1).

3. Der Beitrag für die Fördermitglieder liegt über dem der Basismitglieder.

4. Die übrigen Rechte und Pflichten beider Mitgliedschaftsarten sind identisch, siehe Art. 10 bis 17.

Art. 10 Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die den Zweck der Genossenschaft unterstützt, den jährlich wiederkehrenden Mitgliederbeitrag bezahlt und den ersten Anteilschein von CHF 50.- erworben hat.

2. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

3. Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Die Verwaltung beschliesst abschliessend über eine Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

4. Die Mitgliedschaft tritt mit der vollständigen Einzahlung des ersten Genossenschaftsanteils und des jährlich fälligen Mitgliederbeitrags in Kraft.

5. Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Die Verwaltung kann in besonderen Fällen Ausnahmen beschliessen.

Art. 11 Persönliche Pflichten der Mitglieder

a. Die Mitglieder sind verpflichtet: die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

b. den Statuten, dem Betriebsreglement sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Art. 12 Erlöschen

1. Die Mitgliedschaft erlischt:

a. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

b. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung;

c. durch Nichteinzahlung des jährlich fälligen Mitgliederbeitrages.

2. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 21 der Statuten.

Art. 13 Austritt

1. Die Kündigung der Genossenschaftsanteile kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen die Rückzahlung auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

2. Werden die Genossenschaftsanteile im Zusammenhang mit der Miete von genossenschaftlichen Räumlichkeiten erworben, setzt deren Kündigung auch die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.

3. Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 14 Tod

1. Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder LebenspartnerIn oder eingetragene PartnerIn – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Der/die LebenspartnerIn muss nachweisen, dass sie/er Erbe/Erbin des/der Verstorbenen ist.

2. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 15 Ausschluss

1. Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere:

a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;

b. Missachtung der Pflicht, die gemieteten Räumlichkeiten selber zu benutzen und darin tätig zu sein. Vorbehalten bleibt die Untermiete gemäss Mietrecht (Art. 262 OR);

c. Zweckentfremdung der gemieteten Räumlichkeiten bzw. wenn sie vorwiegend zu anderen Zwecken als vereinbart genutzt werden;

d. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;

e. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;

f. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;

g. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss gemäss Art. 15 vorgesehen ist;

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 derer das

Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
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/der 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Ausschluss darf nicht während der Gerichtsferien erfolgen.

Art. 16 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der EhepartnerIn oder eingetragenen PartnerIn des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit Einverständnis des Mitglieds den Mietvertrag auf den/die EhepartnerIn resp. eingetragenen PartnerIn übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme des Anteilscheinkapitals voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
2. Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der EhepartnerIn des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die EhepartnerIn bzw. eingetragene PartnerIn, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Pflichtanteile übernehmen.
3. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende EhepartnerIn resp. eingetragene PartnerIn einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 17 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
2. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 18 Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

1. den Genossenschaftsanteilen;
2. den jährlichen Mitgliederbeiträgen;
3. den Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung;
4. den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder;
5. einer eigenen Depositenkasse;
6. den Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen;
7. allfälligen Betriebsüberschüssen.

Art. 19 Genossenschaftsanteile

1. Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Kapitalbetrag von je CHF 50.-.
2. Der erste Anteil jedes Genossenschaftsmitgliedes ist nicht rückzahlbar.
3. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum ersten Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 9 Abs. 1) weitere Pflichtanteile übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung bzw. des Arbeitsraums abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entspricht sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
4. Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten, sind die für die betreffenden Räumlichkeiten zu übernehmenden Pflichtanteile auf alle Beteiligten in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen.
5. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 20 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1. Anteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug im Betriebsreglement.
2. Mit Einverständnis der Verwaltung können Anteile teilweise auch von Dritten finanziert werden.
3. Die Verwaltung ist berechtigt, in begründeten Fällen ein verringertes Anteilkapital bei Anteilen gemäss Art. 18 Abs. 3 zu verlangen. Die weiteren Einzelheiten sind in einem Reglement festgehalten, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Die Generalversammlung entscheidet über den Maximalbetrag, um welchen verringerte Genossenschaftsanteile gewährt werden können.

Art. 21 Nichtverzinsung der Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital wird nicht verzinst.

Art. 22 Rückzahlung Genossenschaftsanteile

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Pflichtanteilen, die nach Art. 13 und 15 der Statuten vom/von der PartnerIn übernommen werden sowie bei Pflichtanteilen gemäss Art. 18 Abs. 3, die nach Art. 19 Abs. 2 von Dritten übernommen wurden.
3. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, 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 Vorsorgeeinrichtung zu erfolgen; nach Erreichen des Rentenalters gelangt die Rückzahlung direkt an das bisherige Mitglied selbst.

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

5. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann die Verwaltung die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

6. In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor Abgabe der Mietobjekte zurückbezahlt werden.

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

8. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung auf die Dauer von bis zu zwei Jahren hinauszuschieben.

Art. 23 Depositenkasse

Bei der Genossenschaft besteht eine Depositenkasse, bei welcher die Mitglieder, die ArbeitnehmerInnen, die pensionierten ArbeitnehmerInnen sowie Personen, die zu den Mitgliedern in einer persönlichen Beziehung stehen, zinstragend Geld anlegen können. Die Verwaltung erlässt das Reglement für die Depositenkasse und legt die Verzinsung der Einlagen fest.

Art. 24 Mietzinsgestaltung

1. Solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften.

2. Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Im Übrigen werden die Mietzinsen nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete nach Massgabe der Selbstkosten festgelegt. Diese entsprechen insbesondere den Aufwendungen der Genossenschaft für

- die Verzinsung von Fremdkapital;
- Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Umgebung;
- Abgaben und Versicherungen;
- Steuern;
- Verwaltung und Genossenschaftsführung;
- Rückstellungen, branchenübliche Abschreibungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds oder Konten;
- sowie weitere Aufwendungen, die dem Genossenschaftszweck dienen.

Art. 25 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Art. 26 Reservefonds

1. Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
2. Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 Abs. 1 OR.
3. Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 27 Erneuerungsfonds und Amortisationskonto

1. Es werden folgende Fonds und Konten geäufnet:
 - a. ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist;
 - b. ein Amortisationskonto, dem jährlich mindestens der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist;
 - c. ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
2. Im Übrigen entscheidet die Verwaltung über die Äufnung und Verwendung dieser Fonds im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen.

Art. 28 Rechnungswesen

1. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a bis 663b sowie Art. 663h bis 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze sowie - solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind - die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.
2. In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter; die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
4. Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
5. Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kontrollstellenbericht mindestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.
6. Die Ausgaben der einzelnen Verwaltungsressorts sind in der Jahresrechnung detailliert auszuweisen.

V. Organisation

Art. 29 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung;
- b. die Verwaltung;
- c. die Kontrollstelle

d. die interne Schlichtungskommission

GENERALVERSAMMLUNG

Art. 30 Kompetenzen der Generalversammlung

1. In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a. die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b. die Wahl der Verwaltung, der Kontrollstelle und der internen Schlichtungskommission;
- c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d. die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e. die Entlastung der Verwaltung;
- f. die teilweise oder vollständige Veräußerung von Grundstücken und Liegenschaften;
- g. die Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung;
- h. die Beschlussfassung über die Einsetzung einer externen Liegenschaftenverwaltung;
- i. die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen. Die Generalversammlung kann die Beschlussfassung über ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Liegenschaft an die Verwaltung delegieren, sofern sie im Vorfeld grundsätzlich einen Kauf beschlossen hat.
- j. die Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen: Wenn diese Investitionen von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, mit Zweidrittelmehrheit Mehrheit abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung. Bei einer Ablehnung unter dem obgenannten Quorum ist die Verwaltung nach Art. 34 zuständig.
- k. die Beschlussfassung über den Abbruch von Liegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- l. die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m. die Genehmigung der Betriebsreglementes;
- n. die Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
- o. die Festsetzung der jährlichen Beiträge für die beiden Mitgliedschaftsarten
- p. die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden

2. Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen, müssen spätestens vierzig Tage vor der Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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. 31 Einberufung und Leitung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.
2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der GenossenschaftlerInnen oder von mindestens 50 Mitgliedern einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als dreissig Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
3. Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens zehn Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.
4. Die Generalversammlung wird von einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Tritt die Verwaltung in den Ausstand, wählt die Versammlung eineN TagesvorsitzendeN.

Art. 32 Stimmrecht

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
2. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eineN handlungsfähigeN FamilienangehörigeN, die/der nicht Mitglied der Genossenschaft ist, vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
3. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 33 Beschlüsse und Wahlen

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der abgegebenen Stimmen dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die bzw. der Vorsitzende durch Stichentscheid.
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 einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen zählen nicht zu den abgegebenen Stimmen. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.
4. Für den Verkauf von Grundstücken und Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
5. Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 7, Art. 32 Abs. 5 und Art. 41 Abs. 2 und 3 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
6. Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

VERWALTUNG

Art. 34 Wahl

1. Die Verwaltung besteht aus drei oder mehr Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst. Für das Präsidium kann er ein Co-Präsidium bestimmen.

2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
3. Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.
4. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine Vertreterin oder einen Vertreter in die Verwaltung abzuordnen.

Art. 35 Aufgaben

1. Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.
2. Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
3. Die Verwaltung kann besondere Kommissionen oder mandatierte Personen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder und mandatierte Personen müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
4. Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen (Geschäftsleitung).
5. Im Falle der Delegation der Geschäftsführung stellt die Verwaltung ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten der Verwaltung und der Geschäftsleitung festlegt sowie insbesondere über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.

Art. 36 Beschlussfähigkeit

1. Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die/der Tagesvorsitzende mit Stichentscheid.
2. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken soweit sie in seine Kompetenz fallen bzw. von der Generalversammlung an die Verwaltung delegiert wurden, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsmitglieder.
3. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Art. 37 Unterschriftsberechtigung

1. Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung.
2. Alle Mitglieder der Verwaltung sind ab dem Zeitpunkt ihrer Wahl zur Kollektivunterschrift zu zweien berechtigt.
3. Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Prokura zu erteilen.

REVISION / INTERNE KONTROLLSTELLE

Art. 38 Revision / Kontrollstelle

Im Rahmen des Gesetzes verzichtet die Genossenschaft auf die eingeschränkte Revision, es besteht aber eine interne Kontrollstelle. Sie besteht aus mindestens zwei Personen und wird von

der Generalversammlung gewählt.

Art. 39 Rechte und Pflichten

1. Die interne Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob:
 - die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
 - die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
 - bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
 - die Geschäftsleitung den Aufgaben entsprechend organisiert ist und die Voraussetzungen für eine gesetztes- und statutenkonforme Geschäftsleitung gegeben sind.
2. Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.
3. Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenkontrollen berechtigt.
4. Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.
5. Die Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

DIE INTERNE SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Art. 40 Wahl

Die Mitglieder der Schlichtungskommission werden für die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt.

Art. 41 Aufgaben

1. Alle Genossenschafter und alle Angehörigen ihrer Organe können die Schlichtungskommission anrufen. Sie ist verpflichtet aktiv zu werden.
2. Die Schlichtungskommission kann beteiligte Parteien oder ihre Vertreter zu Treffen einladen. Die Teilnahme ist freiwillig.
3. Die Schlichtungskommission kann Vorschläge zur Lösung von Konflikten machen. Diese Vorschläge haben nur konsultativen Charakter.
4. Die Schlichtungskommission ist zur Diskretion verpflichtet. Ihre Vorschläge dürfen nur mit der Zustimmung aller beteiligten Parteien publik gemacht werden.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 42 Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

1. Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere LiquidatorInnen beauftragt werden.
2. Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der

Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

3. Solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Art. 43 Mitteilungen und Publikationsorgan

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.
2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 44 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

1. Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).
2. Die vorstehenden Statuten sind an der Fortsetzung der Gründungsversammlung vom 11. Juni 2012 verabschiedet worden.

Zürich, 11. Juni 2015

Aktualisierungen gemäss den Beschlüssen der Jahresversammlungen vom 17. Mai 2015, 17. April 2016 und 17. April 2018.

gez. Robert Schikowski
Kopräsident der Verwaltung
18.06.2018