

Statuten der Genossenschaft

KraftWerk1

KraftWerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Geschäftsstelle
Hardturmstr. 269, 8005 Zürich
044 440 29 81 Telefon
044 440 29 82 Fax
info@kraftwerk1.ch; www.kraftwerk1.ch

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 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 öffentliche Nutzungen zu verschaffen und zu erhalten. KraftWerk1 schafft nachhaltige Strukturen, welche selbstverwaltete, sichere, ökologische und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen. Ausserdem werden innovative Lösungen für ein lebenslanges Wohnen, für behindertengerechtes Wohnen und interkulturelles Wohnen angestrebt.

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 KraftWerk1 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.
- d) Sie fördert die gemeinschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- e) Sie unterstützt ideelle und materielle Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Statuten und Charta

1 Die Grundsätze und Leitlinien, nach denen sich das Handeln der Genossenschaft KraftWerk1 richtet, sind in den Statuten und in der Charta von KraftWerk1 festgelegt.

2 KraftWerk1 unterstützt die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art. 5 Nachhaltige Entwicklung

1 KraftWerk1 verpflichtet sich dem Leitgedanken der nachhaltigen Entwicklung in seiner sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Dimension.

2 Durch soziale und ökonomische Rahmenbedingungen sowie gemeinsam genutzte Infrastrukturen wird den BewohnerInnen und Arbeitenden eine umweltverträgliche und langfristig kostengünstige Lebensweise ermöglicht.

3 Die Genossenschaft setzt sich auch in der Umgebung ihrer Siedlungen für die nachhaltige Stadtentwicklung ein.

Art. 6 Soziale Leitlinien

1 Die Genossenschaft fördert Wohn-, Arbeits- und Lebensformen, welche den Interessen der BewohnerInnen entsprechen, namentlich in Bezug auf Rechtsstellung, Mitbestimmung, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, soziale Durchmischung, Architektur und Komfort.

2 Die Genossenschaft fördert den Ausgleich der Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten.

Art. 7 Ökologische Leitlinien

1 Ökologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen, beim Betrieb und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

2 Die Genossenschaft ergreift Massnahmen für einen ökologischen Umgang mit Ressourcen.

3 Die BewohnerInnen und die Mietenden von Arbeitsräumen werden darin unterstützt, sich im Alltag ökologisch zu verhalten.

Art. 8 Wirtschaftliche Leitlinien

Die Genossenschaft strebt eine langfristige finanzielle Sicherung und Werterhaltung ihrer Liegenschaften an.

Art. 9 Suiten

Die Mitglieder können sich in Untereinheiten, zum Beispiel in Gross-Wohngemeinschaften, organisieren, als einfache Gesellschaft oder juristische Person, welche sich bei der Genossenschaft einmietet und das gemietete Objekt ihr gegenüber verantwortlich sowie ohne Gewinnstreben verwaltet. Die Anforderungen sind im Vermietungsreglement festgehalten.

Art. 10 Mietende von Arbeitsräumen

Mehrere Mietende von Arbeitsräumen können sich in Untereinheiten organisieren, als einfache Gesellschaft oder juristische Person, welche sich bei der Genossenschaft einmietet und das gemietete Objekt ihr gegenüber verantwortlich sowie ohne Gewinnstreben verwaltet. Die Anforderungen sind im Vermietungsreglement festgehalten.

Art. 11 Vermietung

1 Bei der Vermietung sind die Grundsätze der Genossenschaft gemäss Statuten, Charta und Vermietungsreglement zu berücksichtigen.

2 Das Vermietungsreglement wird von der Generalversammlung genehmigt und für die GenossenschaftlerInnen verbindlich erklärt. Die Generalversammlung legt Kriterien für die Vermietung von Wohn- und Arbeitsräumen verbindlich fest. Insbesondere soll zwischen Mindestbelegung, Anspruch auf lebenslanges Wohnrecht und Engagement für die Genossenschaft bei der Vergabe von Wohnraum sorgfältig abgewogen werden.

3 Bei Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen des Vermietungsreglements erfolgen die Kündigung der Wohnung und der Ausschluss aus der Genossenschaft.

4 Die Genossenschaft informiert BewerberInnen für eine Wohnung bzw. MieterInnen über allfällige Bestimmungen von staatlich subventionierten Wohnungen und verpflichtet sie zu deren Einhaltung.

Art. 12 Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten

Die MieterInnen sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in den Arbeitsräumen selber tätig zu sein, vorbehältlich die Bestimmungen des Mietrechts zur Untermiete (Art. 262 OR).

Art. 13 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 Der Vorstand 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. 14 Beteiligungen

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

III. Mitgliedschaft

Art. 15 Erwerb der Mitgliedschaft

1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die den Zweck der Genossenschaft unterstützt, eine allfällige Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossen-

schaftsanteil (natürliche Personen) bzw. mindestens zwei Genossenschaftsanteile (juristische Personen) übernimmt.

2 Die Aufnahmegebühr kann durch den Vorstand festgelegt werden und beträgt maximal Fr. 500.--.

3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

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

5 Die Mitgliedschaft tritt mit der vollständigen Einzahlung eines Genossenschaftsanteils und einer allfälligen Aufnahmegebühr in Kraft.

6 Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann in besonderen Fällen Ausnahmen beschliessen.

Art. 16 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten, der Charta sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Möglichkeit unentgeltlich an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen sowie gemeinschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Art. 17 Erlöschen

1 Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 27 der Statuten.

Art. 18 Austritt

1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt 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 Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Arbeitsraums erworben, setzt der Austritt die Wohnungskündigung bzw. die Kündigung des Arbeitsraums voraus.

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

Art. 19 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 des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 20 Ausschluss

1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand 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 des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben respektive ein Geschäft zu betreiben. Vorbehalten bleibt die Untermiete gemäss Mietrecht (Art. 262 OR);
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden respektive wenn die zu Geschäftszwecken gemieteten Räumlichkeiten 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. 21 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;
- l) 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 voranzugehen, 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.

Art. 21 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 der Vorstand 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. Der Vorstand 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 der Vorstand, 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. 22 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 des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 23 Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

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

Art. 24 Genossenschaftsanteile

1 Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben.

2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 15 Abs. 1) weitere Pflichtanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, 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.

3 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.

4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 25 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1 Anteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Anteile teilweise auch von Dritten finanziert werden.

3 Der Vorstand ist berechtigt, in begründeten Fällen ein verringertes Anteilkapital bei Anteilen gemäss Art. 24 Abs. 2 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. 26 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

1 Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

4 Die Mitgliederanteile von Fr. 500.-- für natürliche Personen bzw. Fr. 1'000.-- (2x Fr. 500.--) für juristische Personen werden nicht verzinst.

5 Bei Drittfinanzierung von Anteilen steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu, sofern mit dem Vorstand nichts anderes vereinbart wird.

Art. 27 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. 19 und 21 der Statuten vom/von der PartnerIn übernommen werden sowie bei Pflichtanteilen gemäss Art. 24 Abs. 2, die nach Art. 25 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 auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

6 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

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

8 Die Verzinsung erfolgt innert zwei Monaten nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die jeweils folgende ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung auf die Dauer von bis zu zwei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Art. 28 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. Der Vorstand erlässt das Reglement für die Depositenkasse und legt die Verzinsung der Einlagen fest.

Art. 29 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 Fremd- und Eigenkapital;
- 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. 30 Haftung

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

Art. 31 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 der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 32 Erneuerungsfonds und Amortisationskonto

1 Es werden folgende Fonds und Konten geöfnet:

- 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 der Vorstand über die Öufnung und Verwendung dieser Fonds im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen.

Art. 33 Spiritbeiträge und deren Verwendung

1 Zusätzlich zur Miete wird von jedem/jeder mündigen BewohnerIn und von MieterInnen von Arbeitsräumen ein Spiritbeitrag erhoben.

Die Mitglieder eines Wohnobjektes haften solidarisch für die Spiritbeiträge der mit ihnen zusammenwohnenden Personen. Die Spiritbeiträge dienen der Finanzierung des Mietzinsfonds, des Gemeinschaftsfonds und des Ökologiefonds.

2 Über die Höhe der Spiritbeiträge und deren Aufteilung auf den Mietzinsfonds, den Gemeinschaftsfonds und den Ökologiefonds entscheidet die Generalversammlung. Die dazu erforderlichen Zahlungen werden zusammen mit dem Mietzins fällig; sie sind gesondert im Mietvertrag aufzuführen. Im Übrigen regelt der Vorstand den Vollzug in eigener Kompetenz.

3 Mietzinsfonds:

1 Die Genossenschaft kann einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten öufnen.

2 Die weiteren Einzelheiten sind in einem Reglement festgehalten, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

4 Gemeinschaftsfonds:

1 Die Genossenschaft kann einen Fonds öufnen zur Förderung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und gemeinsamen Projekten der BewohnerInnen, welche dem Genossenschaftszweck gemäss Art. 3 und den allgemeinen Grundsätzen gemäss Art. 5 bis 8 entsprechen.

2 Über die Verwendung entscheidet die BewohnerInnen-Organisation, bei deren Fehlen der Vorstand.

5 Ökologiefonds:

1 Die Genossenschaft kann einen Fonds zur Förderung und Finanzierung von ökologischen Massnahmen öufnen.

2 Über die Verwendung entscheidet die BewohnerInnen-Organisation, bei Nichtverwendung des Geldes im Sinne der Statuten der Vorstand.

Art. 34 Entschädigung der Organe

1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

2 Der Gesamtbetrag der Vorstandsentschädigungen ist nach dem städtischen Rechnungsreglement festzulegen.

3 Die Revisionsstelle wird zu den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

4 Vom Vorstand eingesetzte Kommissionen oder mandatierte Personen werden entschädigt. Die Höhe der Entschädigung legt der Vorstand fest.

5 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

6 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 35 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 Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

5 Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Revisionsstellenbericht mindestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

6 Die Ausgaben der einzelnen Vorstandsressorts sind in der Jahresrechnung detailliert auszuweisen.

V. Organisation

Art. 36 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle;
- d) die BewohnerInnen-Organisationen.

Generalversammlung

Art. 37 Kompetenzen der Generalversammlung

1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle;

- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) die Entlastung des Vorstandes;
- f) die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften;
- g) die Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- h) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer externen Liegenschaftsverwaltung;
- 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 den Vorstand 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 Zweidrittelsmehrheit Mehrheit abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung. Bei einer Ablehnung unter dem obgenannten Quorum ist der Vorstand nach Art. 43 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 Vermietungsreglemente und des Reglements, welches den Mietzinsfonds regelt;
- n) die Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
- o) die Beschlussfassung über die Höhe der Spiritbeiträge und deren Aufteilung in die Fonds gemäss Art. 33;
- p) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand 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 beim Vorstand 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. 38 Einberufung und Leitung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der GenossenschaftlerInnen 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 des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung eineN TagesvorsitzendeN.

Art. 39 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 des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 40 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. 13, Art. 40 Abs. 5 und Art. 49 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.

Art. 41 Urabstimmung

1 Kompetenzen: Die Generalversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstandes oder eines Mitglieds auf Beschluss der Generalversammlung anstelle der Durchführung der Schlussabstimmung die nachfolgenden Geschäfte der Urabstimmung unterstellen:

- a) Abänderung der Statuten;
- b) Verkauf von Grundstücken und Einräumung von Baurechten;
- c) Kauf von Grundstücken und/oder Erstellung von neuen Wohnhäusern, dessen/deren Kosten 10 % des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften überschreiten;
- d) Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist;
- e) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

2 Verfahren:

- a) Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die Vorlage sowie die in der Generalversammlung gestellten Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert sechs Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der

Generalversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch zwanzig Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum.

b) Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretung ist nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen.

c) Die Urabstimmung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der eingegangenen Stimmzettel. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht mitgezählt. Für Beschlüsse über den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, über die Abänderung der Statuten sowie die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen Stimmzettel erforderlich.

d) Die Kontrollstelle amtet als Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert einer Woche dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert einer weiteren Woche.

Vorstand

Art. 42 Wahl

1 Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Er 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 des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Amtsdauer ist auf zehn Jahre beschränkt.

4 Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Art. 43 Aufgaben

1 Der Vorstand 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 Revisionsstelle vorbehalten sind.

2 Die Vermietung der Mietobjekte ist Aufgabe des Vorstandes.

3 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

4 Der Vorstand kann besondere Kommissionen oder mandatierte Personen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder und mandatierte Personen müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

5 Der Vorstand kann mit Einwilligung der Generalversammlung die ganze Geschäftsleitung an eine externe Liegenschaftsverwaltung delegieren.

6 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen (Geschäftsleitung).

7 Im Falle der Delegation der Geschäftsführung stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten des Vorstandes und der Geschäftsleitung festlegt sowie insbesondere über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.

Art. 44 Beschlussfähigkeit

1 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die/der Vorsitzende mit Stichentscheid.

2 Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken soweit sie in seine Kompetenz fallen bzw. von der Generalversammlung an den Vorstand delegiert wurden, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

3 Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 45 Unterschriftsberechtigung

1 Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung.

2 Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Prokura zu erteilen.

Revisionsstelle

Art. 46 Wahl

1 Die Revisionsstelle besteht aus einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Sie wird auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 47 Rechte und Pflichten

1 Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Revisionsstelle 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 gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsleitung gegeben sind.

2 Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

3 Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

4 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

5 Die Revisionsstelle 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.

BewohnerInnen-Organisationen

Art. 48 BewohnerInnen-Organisationen

1 Die BewohnerInnen und Arbeitenden einer Siedlung können sich zu einer BewohnerInnen-Organisation zusammenschliessen. Sie konstituiert sich auf der Grundlage von mindestens einmal im Jahr stattfindenden Vollversammlungen der BewohnerInnen einer Siedlung selbst.

2 Eine BewohnerInnen-Organisation kann unter anderem folgende Aufgaben übernehmen:

- a) Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung;
- b) Beratung über Fragen und Pflege des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung;
- c) Führung, Gestaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume;
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Anteils der Spiritbeiträge, der gemäss Beschluss der Generalversammlung für den Gemeinschaftsfonds zur Verfügung gestellt wird; diesfalls muss die BewohnerInnen-Organisation jährlich eine Abrechnung erstellen;
- e) Bestimmung eines Gremiums oder von Personen als Bindeglied zwischen BewohnerInnen-Organisation und Vorstand.

3 Existiert keine BewohnerInnen-Organisation, kann an deren Stelle der Vorstand obgenannte Aufgaben übernehmen. Der Vorstand entscheidet dann über die Verwendung des Gemeinschaftsfonds und über den weiteren Betrieb der gemeinschaftlichen Räume.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 49 Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

1 Die Liquidation besorgt der Vorstand 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. 50 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. 51 Übergangsbestimmungen

1 Bisherige Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von Fr. 1'000.-- berechtigen zum Bezug von zwei Genossenschaftsanteilen zu Fr. 500.--.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Mai 2007 angenommen worden. Sie treten sofort in Kraft.

Zürich, 12. Mai 2007

Die Co-Präsidentin

Die Co-Präsidentin

Claudia Thiesen

Rita Zürcher