



Baugenossenschaft Hagenbrünneli

# Statuten



# Statuten

## Baugenossenschaft Hagenbrünneli

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Name und Sitz</b>	<b>3</b>
Art. 1 Name	3
Art. 2 Sitz	3
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</b>	<b>3</b>
Art. 3 Zweck und Mittel	3
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	3
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	4
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	4
<b>3. Mitgliedschaft</b>	<b>4</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	4
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	4
Art. 9 Austritt	4
Art. 10 Todesfall	5
Art. 11 Ausschluss	5
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	5
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	6
Art. 14 Persönliche Pflichten	6
<b>4. Finanzielle Bestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>6</b>
Art. 15 Genossenschaftsanteile	6
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	6
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	6
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	7
<b>Weitere finanzielle Bestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 19 Depositenkasse	7
Art. 20 Haftung	7
<b>Rechnungswesen</b>	<b>7</b>
Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	7
Art. 22 Reservefonds	7
Art. 23 Weitere Fonds	8
Art. 24 Entschädigung der Organe	8

<b>5.</b>	<b>Organisation</b>	<b>8</b>
	<b>Organe</b>	<b>8</b>
Art. 25	Überblick	8
	<b>Generalversammlung</b>	<b>8</b>
Art. 26	Kompetenzen	8
Art. 27	Einberufung und Leitung	9
Art. 28	Stimmrecht	9
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen	9
	<b>Vorstand</b>	<b>10</b>
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit	10
Art. 31	Aufgaben	10
Art. 32	Kompetenzdelegation	10
Art. 33	Vorstandssitzungen	10
	<b>Revisionsstelle</b>	<b>11</b>
Art. 34	Wahl	11
Art. 35	Aufgaben	11
	<b>Siedlungsorgane</b>	<b>11</b>
Art. 36	Siedlungsversammlung	11
Art. 37	Siedlungskommissionen	11
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>12</b>
	<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</b>	<b>12</b>
Art. 38	Liquidation	12
Art. 39	Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss	12
Art. 40	Fusion	12
	<b>Bekanntmachungen</b>	<b>12</b>
Art. 41	Mitteilungen und Publikationsorgan	12
Art. 42	Übergangsbestimmung	12

## 1. Name und Sitz

### Art. 1 Name

Unter dem Namen Baugenossenschaft Hagenbrünneli besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

NAME

### Art. 2 Sitz

Sitz und Gerichtsstand ist Zürich.

SITZ

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup>Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen zu erhalten.

ZWECK

<sup>2</sup>Die Genossenschaft sucht dies zu erreichen durch:

MITTEL

a) Erwerb von Bauland und Baurechten.

b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

c) sorgfältigen, laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.

d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.

e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

<sup>3</sup>Die Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Ausserdem ist sie politisch und konfessionell neutral.

GEMEINNÜTZIGKEIT

<sup>4</sup>Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Ausserdem kann sie die Mitgliedschaft bei Organisationen erwerben.

BETEILIGUNGEN  
MITGLIEDSCHAFTEN

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup>Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Für die Vermietung von subventionierten Wohnungen oder Einfamilienhäusern gelten die entsprechenden Vorschriften der Subventionsbehörden.

VERMIETUNG

<sup>2</sup>Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur gekündigt werden in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und aus Gründen gemäss Art. 11.

MITGLIEDSCHAFT  
KÜNDIGUNGSSCHUTZ

<sup>3</sup>Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse der Genossenschaft nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen legt sie die Mietzinse nach der reinen Kostenmiete fest. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die folgenden Aufwendungen gedeckt sein:

MIETZINSE

a) Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals

b) Branchenübliche Abschreibungen

c) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds

d) Laufender Unterhalt der Gebäude und der Umgebung

e) Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien

f) Kosten für Verwaltung und Genossenschaftsführung

<sup>4</sup>Die Vermietung und die Mietzinse von Gewerberäumen und anderen Lokalitäten richten sich nach den Bestimmungen des allgemeinen Mietrechts.

GEWERBERÄUME  
ANDERE LOKALITÄTEN

<sup>5</sup>Die Mitglieder sind verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben; ausgenommen davon sind Wochenaufenthalter.

RESIDENZPFLICHT

<sup>6</sup>Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu

UNTERVERMIETUNG

einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile gemäss Art. 262 Abs. 2 Buchst. c OR bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere:

- a) die mehr als einjährige Dauer
- b) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis
- c) die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen
- d) der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen.

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

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, geringer Folgeunterhalt sowie der Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

AUSRICHTUNG

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

UNTERHALT

<sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzbauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

UM-/ERSATZBAUTEN

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

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

VERKAUFVERBOT

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände langfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung gemäss Art. 29 Abs. 4 Buchst. a.

AUSNAHMEN

<sup>3</sup> Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

### 3. Mitgliedschaft

#### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche und juristische Person werden, welche mindestens 20 Genossenschaftsanteile übernimmt.

VORAUSSETZUNGEN

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

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsbuches durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

BEITRITTSGESUCH

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 1.

BEGINN

#### Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt:

ERLÖSCHEN

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

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

RÜCKZAHLUNG ANTEILE

#### Art. 9 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieterin/Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. Die Kündigung gilt gleichzeitig auch als Austritt aus der Genossenschaft. Die mietrechtlichen Kündigungsfristen sind dabei einzuhalten.

KÜNDIGUNG MIETVERTRAG

<sup>2</sup>Die übrigen Mitglieder müssen den Austritt aus der Genossenschaft schriftlich und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist mitteilen. Ausnahmen können durch den Vorstand bewilligt werden. KÜNDIGUNGSFRIST

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

**Art. 10 Todesfall**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieterin/Mieter einer Räumlichkeit der Genossenschaft gewesen ist, kann die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartnerin bzw. eingetragene Partnerin / der im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner bzw. eingetragene Partner die Mitgliedschaft und den Mietvertrag übernehmen. EHE- UND  
LEBENSPARTNERIN

<sup>2</sup> Andere im Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitgliedes antreten. ANDERE PERSONEN

**Art. 11 Ausschluss**

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

- 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 Pflichten, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben oder Wochenaufenthalter zu sein
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betroffenen Liegenschaft beschlossen hat
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266f OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. MAHNUNG

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

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters innerhalb von drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

**Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung der Ehepartnerin oder der eingetragenen Partnerin / dem Ehepartner oder dem eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit deren/dessen Einverständnis den Mietvertrag auf die Ehepartnerin / den Ehepartner resp. die eingetragene Partnerin / den eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person 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. EHESCHUTZ  
EHETRENNUNG

<sup>2</sup>Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag der Ehepartnerin resp. der eingetragenen Partnerin / dem Ehepartner resp. dem eingetragenen Partner 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. Die Ehepartnerin resp. die eingetragene Partnerin / der Ehepartner resp. der eingetragene Partner, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

EHESCHIEDUNG

<sup>3</sup>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 die verbleibende Ehepartnerin resp. die eingetragene Partnerin / der verbleibende Ehepartner resp. der eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

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

Die Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen.

VERPFÄNDUNG

#### Art. 14 Persönliche Pflichten

<sup>1</sup>Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

TREUEPFLICHT  
BEFOLGUNGSPFLICHT

<sup>2</sup>Die Mitglieder sind angehalten, nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in deren Gremien mitzuwirken.

TEILNAHME

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup>Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen.

GENOSSCHAFTS-  
ANTEILE

<sup>2</sup>Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mindestanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei der zu übernehmende Anteil 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.

WEITERE GENOSSEN-  
SCHAFTSANTEILE

<sup>3</sup>Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung und jährlich einen Zinsausweis.

BESTÄTIGUNG  
ZINSAUSWEIS

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup>Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

BERUFLICHE VORSORGE

<sup>2</sup>Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

DRITTE

#### Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

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

GRUNDSATZ

<sup>2</sup>Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen

ZINSSATZ

Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

<sup>3</sup>Die Anteile werden erst nach der vollständigen Zahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Die Zinsvergütung erfolgt in der Regel innert Monatsfrist nach Festlegung des Zinssatzes durch die Generalversammlung.

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

<sup>1</sup>Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben lediglich Anspruch auf Rückzahlungen der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

GRUNDSATZ

<sup>2</sup>Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von der Partnerin / vom Partner 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 Erreichung des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

AUSNAHMEN

<sup>3</sup>Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert zwölf Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei in diesem Fall die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).

BETRAG  
FÄLLIGKEIT

<sup>4</sup>Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

VERRECHNUNG

#### **Weitere finanzielle Bestimmungen**

#### **Art. 19 Depositenkasse**

<sup>1</sup>Die Genossenschaft kann eine Depositenkasse führen.

DEPOSITENKASSE

<sup>2</sup>Die Mitglieder und ihre im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen sowie die aktiven und pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.

GRUNDSATZ

<sup>3</sup>Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

REGLEMENT

#### **Art. 20 Haftung**

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

PERSÖNLICHE HAFTUNG  
NACHSCHUSSPFLICHT

#### **Rechnungswesen**

#### **Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup>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 663h bis 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

GRUNDSATZ

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

PRÜFUNG

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

GESCHÄFTSJAHR

#### **Art. 22 Reservefonds**

<sup>1</sup>Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

GRUNDSATZ

<sup>2</sup>Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

HÖHE DER EINLAGE

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

BEANSPRUCHUNG

<b>Art. 23</b>	<b>Weitere Fonds</b>	
	<sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:	
	a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist	ERNEUERUNGSFONDS
	b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist	AMORTISATIONSKONTO
	c) ein Heimfallkonto, soweit und in dem Masse, als Baurechtsverträge dies vorschreiben.	HEIMFALLKONTO
	<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet.	
	<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.	WEITERE FONDS
<b>Art. 24</b>	<b>Entschädigung der Organe</b>	
	<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.	GRUNDSATZ
	<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.	
	<sup>3</sup> Der Vorstand kann Mitgliedern von Kommissionen sowie Beauftragten für besondere Aufgaben ein massvolles Sitzungsgeld bewilligen.	
	<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.	TANTIEMEN
	<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.	
	<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.	AUSLAGENERSATZ

## 5. Organisation

### Organe

<b>Art. 25</b>	<b>Überblick</b>	
	<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft sind:	ÜBERBLICK
	a) die Generalversammlung	
	b) der Vorstand	
	c) die Revisionsstelle	
	d) die Siedlungskommissionen.	
	<sup>2</sup> Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.	OBERSTES ORGAN

### Generalversammlung

<b>Art. 26</b>	<b>Kompetenzen</b>	
	<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Kompetenzen zu:	KOMPETENZEN
	a) Festsetzung und Abänderung der Statuten	
	b) Wahl der Präsidentin / des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle	
	c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes	
	d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes	
	e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes	
	f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes gemäss Art. 11 Abs. 3	
	g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten	
	h) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken und/oder Liegenschaften sowie die Erstellung von Neubauten, deren Kosten im Einzelfall CHF 10 Mio. übersteigen	

- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 26 Abs. 1 Buchst. a bis l)
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

ANTRÄGE AN DIE  
GENERALVERSAMMLUNG

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

## Art. 27 Einberufung und Leitung

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

ORDENTLICHE  
GENERALVERSAMMLUNG

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die beschliessenden Liquidatoren oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangen. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

AUSSERORDENTLICHE  
GENERALVERSAMMLUNG

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

EINBERUFUNG

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird von der Präsidentin / vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin / einen Tagespräsidenten wählen.

LEITUNG

## Art. 28 Stimmrecht

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

GRUNDSATZ

<sup>2</sup> Es kann sich durch eine im gleichen Haushalt lebende handlungsfähige Person oder mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Es kann lediglich ein anderes Mitglied vertreten werden.

VERTRETUNG

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

AUSSTAND

## Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

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

BESCHLUSSFÄHIGKEIT

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

GEHEIME  
DURCHFÜHRUNG

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

BESCHLUSSFASSUNG

<sup>4</sup> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

QUOREN

a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.

b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, Art. 29 Abs. 4 und Art. 39 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.

c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt.

PROTOKOLL

## Vorstand

### Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis acht Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern/Genossenschafterinnen bestehen. Die Präsidentin / der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

GRUNDSATZ

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind:

WÄHLBARKEIT

a) Partnerinnen / Partner von Vorstandsmitgliedern

b) Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

AMTSDAUER

<sup>4</sup> Solange die Stadt Zürich an der Baugenossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine Vertretung in den Vorstand zu delegieren.

STADT ZÜRICH

### Art. 31 Aufgaben

<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h und i fallenden Baufragen.

KOMPETENZEN

<sup>2</sup> Insbesondere ist der Vorstand verantwortlich für den sorgfältigen Unterhalt und die zweckmässige Erneuerung der Bauten, damit diese in ihrem Wert erhalten bleiben.

<sup>3</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

GESCHÄFTSBERICHT

<sup>4</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

ZEICHNUNGS-  
BERECHTIGUNG

### Art. 32 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige 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).

GRUNDSATZ

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

ORGANISATIONS-  
REGLEMENT

### Art. 33 Vorstandssitzungen

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin / vom Präsidenten einberufen, sooft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

EINBERUFUNG

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

BESCHLUSSFASSUNG

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

ZIRKULATIONS-  
BESCHLÜSSE

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

PROTOKOLL

## Revisionsstelle

### Art. 34 Wahl

<sup>1</sup>Die Revisionsstelle besteht aus einer juristischen Person, d.h. aus einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. REVISIONSSTELLE

<sup>2</sup>Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. AMTSDAUER

### Art. 35 Aufgaben

<sup>1</sup>Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. AUFGABEN

<sup>2</sup>Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. PRÜFUNGSBERICHT

<sup>3</sup>Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. EINSICHTSRECHT

<sup>4</sup>Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. MELDEPFLICHT

<sup>5</sup>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. PFLICHT ZU VERSCHWIEGENHEIT

## Siedlungsorgane

### Art. 36 Siedlungsversammlung

<sup>1</sup>Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren, zusammenge- schlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder. GRUNDSATZ

<sup>2</sup>In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen:  
a) Wahl der Siedlungskommission  
b) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversamm- lung delegiert werden  
c) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung. KOMPETENZEN

<sup>3</sup>Die ordentliche Siedlungsversammlung findet im ersten Quartal des Geschäftsjahres statt. Sie wird von der Siedlungskommission, bei deren Fehlen vom Vorstand einberufen. EINBERUFUNG

### Art. 37 Siedlungskommissionen

<sup>1</sup>Die Siedlungskommissionen bestehen aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle. Die Siedlungskommissionen konstituieren sich selbst. MITGLIEDER WÄHLBARKEIT

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

<sup>3</sup>Die Siedlungskommissionen sind Bindeglied zwischen Siedlung bzw. Genossenschaftlerin- nen/Genossenschaftlern und Vorstand. Ihre Tätigkeit erfolgt ehrenamtlich. Die Aufgaben und Kompetenzen der Siedlungskommissionen sind in einem vom Vorstand erlassenen Reglement festgehalten. AUFGABEN

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 38 Liquidation

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

BESCHLUSS

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

DURCHFÜHRUNG

#### Art. 39 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup>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 Liegenschaften. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

VORKAUFRECHT

<sup>2</sup>Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es an Organisationen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnens resp. Wohnungsbaues übereignet.

LIQUIDATIONS-  
ÜBERSCHUSS

#### Art. 40 Fusion

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

BESCHLUSS

<sup>2</sup>Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes.

DURCHFÜHRUNG

### Bekanntmachungen

#### Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

INTERNE MITTEILUNGEN

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

PUBLIKATIONEN

#### Art. 42 Übergangsbestimmung

Bisherige Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 500.– berechtigen zum Bezug von 5 neuen Anteilscheinen à je CHF 100.–; bisherige Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 1000.– berechtigen zum Bezug von 10 neuen Anteilscheinen à CHF 100.–.

ÜBERGANGS-  
BESTIMMUNG

---

Die vorstehenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 16. Mai 2008 angenommen. Diese ersetzen die Statuten vom 18. Juni 1999.

Zürich, 16. Mai 2008

Baugenossenschaft Hagenbrünneli



Der Präsident:  
W. Berger



Der Aktuar:  
D. Pfeffer



# Baugenossenschaft Hagenbrünneli

Lerchenberg 21 • 8046 Zürich • Tel: +41 44 377 60 40 • Fax: +41 44 377 60 48

[info@wohnenzuerich.ch](mailto:info@wohnenzuerich.ch) • [www.wohnenzuerich.ch](http://www.wohnenzuerich.ch)