



Statuten

1 Firma, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen (nachfolgend: "GGN") besteht auf unbestimmte Zeit eine am 18.12.2013 gegründete Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR mit Sitz in Niederweningen ZH.

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe:

- a Es sollen preiswerte, alters- und behindertengerechte Wohnungen in Niederweningen gebaut und unterhalten werden. Sie sollen nachhaltig und umweltgerecht sein.
- b Die Wohnungen sollen dauerhaft und in erster Linie an Personen in der nachberuflichen und postfamiliären Lebensphase vermietet werden. Die Mieter/innen sollen vorzugsweise Einwohner/innen von Niederweningen sein.
- c Gesundheit und Wohlbefinden im Alter sollen gefördert werden.
- d Es soll ein generationenübergreifender Treffpunkt betrieben oder unterstützt werden.

Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft sucht dieses Ziel zu erreichen durch:

- a Erwerb von Bauland und/oder Baurechten
- b Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- d Beanspruchung von Förderinstrumenten nach eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Erlassen, wie z.B. dem eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen oder kommunalen Erlassen
- e Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete
- f Fördern der genossenschaftlichen Aktivitäten
- g Zusammenarbeit mit vorzugsweise gemeinnützigen Institutionen, welche den Zweck der Genossenschaft unterstützen

Die Grundstücke der Genossenschaft (Liegenschaften, Miteigentumsanteile von Grundstücken, im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte) sind grundsätzlich unverkäuflich.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen oder Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder ihnen beitreten.

Art. 3

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie verfolgt ihren Zweck gemeinnützig und ist nicht gewinnorientiert.

Eine Ausschüttung von Gewinn ist nur in Form einer beschränkten Verzinsung des Anteilscheinkapitals gestattet (vgl. nachstehend Art. 6 Abs. 4).

Die Verwaltung entscheidet – in Absprache mit dem Gemeinderat Niederweningen – über die Vermietung der Wohnungen und Anlagen. Sie hat sich dabei an die Richtlinien des Mieterreglements zu halten, das von der Generalversammlung genehmigt wird und von ihr jährlich angepasst werden kann.

2 Mitgliedschaft

Art. 4

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a Natürliche Personen
- b Öffentlich-rechtliche Körperschaften
- c Gemeinnützige Institutionen
- d Juristische Personen, sofern sie mit der Genossenschaft in geschäftlicher Verbindung stehen oder den Zweck der Genossenschaft unterstützen wollen

Die Mitgliedschaft ist persönlich und (abgesehen von Art. 5 Abs. 2 dieser Statuten) nicht übertragbar. Das Beitritts-gesuch ist schriftlich einzureichen.

Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung. Falls die Verwaltung die Aufnahme verweigert, hat sie den Entscheid schriftlich zu begründen. Den Antragstellenden steht das Recht zu, innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids an die nächste ordentliche Generalversammlung zu rekurrieren. Der Entscheid der Generalversammlung ist endgültig.

Die Mitgliedschaft wird erworben mit der Erfüllung folgender Voraussetzungen:

- a Aufnahmebeschluss der Verwaltung bzw. der Generalversammlung
- b Vollständige Einzahlung mindestens eines Anteilscheins

Art. 5

Jedes Mitglied kann mit schriftlicher Erklärung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft austreten

Beim Tod eines Genossenschafters geht die Mitgliedschaft auf dessen Erbengemeinschaft über. Können sich die Erben über die Zuteilung der Anteilscheine und allfälliger Darlehensforderungen auf einen einzelnen Erben nicht verständigen, so haben sie einen gemeinsamen Vertreter/eine gemeinsame Vertreterin zu bezeichnen. Solange die Mitgliedschaft nicht übertragen bzw. der Vertreter/die Vertreterin nicht rechtsgültig bestellt ist, kann die Verwaltung die Aufnahme des neuen Mitgliedes bzw. die Bezeichnung des Vertreters/der Vertreterin nicht genehmigen. In dieser Zeit ruht das Stimmrecht. Die Mitgliedschaft erlischt spätestens 2 Jahre nach dem Tod.

Ein Mitglied kann jederzeit durch Beschluss der Verwaltung ausgeschlossen werden:

- a Wenn das Mitglied in schwerwiegender Weise gegen die Interessen der Genossenschaft oder deren Statuten verstossen hat.
- b Aus anderen wichtigen Gründen.

Ausgeschlossene haben das Recht, innert 30 Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses einen Entscheid der nächsten Generalversammlung zu beantragen. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte und -pflichten. Gemäss Art. 846 Abs. 3 OR kann der/die Ausgeschlossene gegen den Ausschlussentscheid der Generalversammlung innert drei Monaten den Richter anrufen. Die Anrufung des Richters hat keine aufschiebende Wirkung.

3 Finanzielle Bestimmungen

Art. 6

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je CHF 1'000.00.

Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein zu übernehmen. Ein Mitglied darf nicht mehr als 50 Anteilscheine erwerben. Die Höhe des Anteilscheinkapitals ist unbeschränkt.

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel

- durch Anteilscheinkapital
- durch Darlehen, Spenden und Subventionen
- aus Rechnungsüberschüssen

Die Generalversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 859 Abs. 3 OR) eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals beschliessen, sofern im vorangegangenen Geschäftsjahr unter betriebswirtschaftlich korrekter Betrachtung und nach Vornahme ausreichender Rückstellungen für die Renovation der Immobilien ein Gewinn ausgewiesen werden konnte. Zudem muss im Rahmen einer soliden Finanzierung eine Eigenkapitalquote von mindestens 33 % sichergestellt sein. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals darf ein Drittel des ausgewiesenen Gewinnes, den für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz sowie gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht übersteigen. Ein Drittel des jeweiligen ausgewiesenen Gewinns ist in einen Reservefonds einzulegen (Art.860 Abs. 2 OR).

Art. 7

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es bestehen weder Nachschusspflicht noch persönliche Haftung.

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger/innen haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile, dies jedoch erst nach fünf Jahren Mitgliedschaft. Diese Fünfjahresfrist gilt auch, wenn die Anteilscheine an ein anderes Genossenschaftsmitglied abgetreten werden und der Erwerber bzw. die Erwerberin ausscheidet.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art, zum Beispiel aus dem Mietverhältnis, das Verrechnungsrecht zu.

Ist der Anspruch höher als CHF 1'000.00 oder gefährdet die Auszahlung die Weiterexistenz der Genossenschaft, so kann die Verwaltung beschliessen, dass der Anspruch auf Rückerstattung erst drei Jahre nach dem Ausscheiden fällig wird. In jedem Falle entsteht der Anspruch auf Rückerstattung frühestens 5 Jahre nach dem Erwerb der Mitgliedschaft.

4 Organisation

Art. 8

Organe der Genossenschaft sind:

- a Generalversammlung
- b Verwaltung
- c Revisionsstelle

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Organe der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

4.1 Generalversammlung

Art. 9

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.

Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a Festsetzung und Änderung der Statuten
- b Wahl des Präsidenten/der Präsidentin und der übrigen Mitglieder der Verwaltung
- c Wahl der Revisionsstelle
- d Abnahme des Geschäftsberichtes, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
- e Beschluss über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals
- f Entlastung der Verwaltung
- g Beschlussfassung über die Fusion und die Auflösung der Genossenschaft
- h Festsetzung und Abänderung des Mieterreglements
- i Beschlussfassung über weitere Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind
- j Beschlussfassung über Rekurse abgelehnter Beitrittsgesuche und angefochtener Mitgliederausschlüsse

Ihr stehen folgende übertragbare Befugnisse zu:

- k Festsetzung der Kompetenzbeträge der Verwaltung für
 - Erwerb und Veräusserung von Grundstücken inkl. Baurechten, Beschlussfassung über Neu- und Umbauten
 - Beschlussfassung betreffend Anschaffungen, Leasing- und Mietverpflichtungen sowie Reparaturen und Unterhalt
 - Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen

Wird kein Betrag festgelegt, ist die Verwaltung zuständig.

Art. 10

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich frühestens vier Monate, spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt,

- a wenn eine Generalversammlung, die Verwaltung oder die Revisionsstelle dies beschliessen
- b wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, bei weniger als 30 Mitgliedern, mindestens drei Genossenschaftsmitglieder die Einberufung verlangen.

Die Einladung erfolgt mindestens 20 Tage im Voraus schriftlich. Elektronische Zustellungen sind denjenigen durch die Post gleichwertig.

Zu jeder Einladung gehört eine Traktandenliste, aus der die Verhandlungsgegenstände und die Anträge im Wortlaut ersichtlich sind. Der Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresbericht und Jahresrechnung, ist 10 Tage vor dem Versammlungstag im Gemeinschaftsraum des Gemeinschaftshofes aufzulegen und auf der Homepage zu publizieren. Sind Statutenänderungen vorgesehen, so ist deren voller Wortlaut in die Einladung aufzunehmen.

Über nicht angezeigte Gegenstände kann zwar verhandelt, nicht aber beschlossen werden. Vorbehalten bleibt der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Art. 11

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Bedingung für die Entstehung des Stimmrechts sind der Aufnahmebeschluss der Verwaltung und die Bezahlung der Genossenschaftsanteile.

Jedes Mitglied kann sich an der Generalversammlung durch eine/n handlungsfähige/n Familienangehörige/n oder durch ein anderes Mitglied der Genossenschaft vertreten lassen. Die Vertretung muss dafür bevollmächtigt werden.

Ein Mitglied kann nur ein anderes Mitglied vertreten.

Beschlüsse und Wahlen erfolgen offen, wenn nicht ein Viertel der Anwesenden schriftliche Abstimmung beantragt. Für die Annahme bedarf es, wenn nicht das Gesetz etwas anderes vorsieht (vgl. vor allem Art. 888 Absatz 2 OR), des absoluten Mehrs der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen und leere Stimmzettel gelten nicht als abgegebene Stimmen.

Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten und folgenden Wahlgängen das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Der/die Kandidat/in mit der geringsten Stimmenzahl scheidet für den nächsten Wahlgang aus. Bei Stimmgleichheit im letzten Wahlgang entscheidet das Los.

Statutenänderungen bedürfen eines qualifizierten Mehrs (Art. 888 Abs. 2 OR). Für die Abänderung des Mieterreglements und für die Abänderung der Kompetenzordnung genügt jedoch das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen.

Art. 12

Der Präsident/die Präsidentin der Verwaltung führt den Vorsitz in der Generalversammlung, bei seiner/ihrer Verhinderung der Vizepräsident/die Vizepräsidentin, bei dessen/deren Verhinderung ein anderes Mitglied der Verwaltung gemäss Beschluss der Verwaltung.

Über die Verhandlungen wird ein Protokoll aufgenommen, das vom Vorsitzenden bzw. der Vorsitzenden und vom Protokollführer bzw. der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

4.2 Verwaltung

Art. 13

Die Verwaltung besteht aus dem Präsidenten/der Präsidentin und mindestens einem weiteren Mitglied sowie einem Mitglied, das vom Gemeinderat Niederweningen bestimmt wird. Dieses muss nicht dem Gemeinderat Niederweningen angehören. Die Verwaltung bestimmt je ein Mitglied zum Vizepräsidenten/zur Vizepräsidentin und zum Aktuar/zur Aktuarin.

Alle Mitglieder der Verwaltung mit Ausnahme der Vertretung des Gemeinderates Niederweningen müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

Die von der Generalversammlung zu bestimmenden Mitglieder werden für eine Amtsdauer oder den Rest einer solchen gewählt.

Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und endet mit der ordentlichen Generalversammlung oder mit dem Rücktritt. Eine Wiederwahl ist möglich.

Art. 14

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.

Sie ist insbesondere verpflichtet,

- a die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen,
- b die Organisation festzulegen und allenfalls mit Geschäftsführung und Vertretung Beauftragte (Verwaltungsausschüsse, Geschäftsführer) im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, der Statuten und allfälliger Reglemente der Genossenschaft zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen.

Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisations- und Geschäftsreglementes oder aufgrund von ihr erlassener Weisungen ganz oder teilweise an ein Mitglied der Verwaltung oder an Dritte zu übertragen.

Art. 15

Die Verwaltung versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Jedes Mitglied der Verwaltung und die Revisionsstelle sind berechtigt, die Einberufung einer Sitzung zu beantragen.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Der Vorsitzende/die Vorsitzende stimmt mit und hat bei Stimmgleichheit den Stichentscheid.

Die Beschlüsse der Verwaltung sind zu protokollieren.

4.3 Revisionsstelle

Art. 16

Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, welcher die Revisionsstelle den letzten Bericht erstattet. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn

- a die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- b die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Genossenschafter/innen zustimmen.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jedes Mitglied der Genossenschaft kann jedoch spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle verlangen. Die Wahl der Revisionsstelle erfolgt in diesem Falle auf Vorschlag der Verwaltung durch die Generalversammlung. In einer solchen Situation darf als Revisor/in nur eine Person vorgeschlagen werden, welche die besondere Befähigung gemäss Art. 727b OR (Aktienrecht) erfüllt. Die Generalversammlung darf in diesem Falle die Beschlüsse nach Art. 9 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Art 17

Die Revisionsstelle hat die ihr durch Gesetz und Statuten der Genossenschaft auferlegten Pflichten und Aufgaben wahrzunehmen.

5 Rechnungslegung

Art. 18

Die Rechnungslegung richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften und Regelwerken (insbesondere nach Art. 957 ff. OR). Die Rechnung wird jeweils auf das Ende eines Kalenderjahrs abgeschlossen.

6 Vertretungsbefugnis, Bekanntmachungen

Art. 19

Die Verwaltung bestimmt die Vertretungsbefugten. Vertretungsbefugnis und Prokura dürfen nur kollektiv zu zweien erteilt werden.

Art. 20

Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen grundsätzlich in Schriftform oder anlässlich von Generalversammlungen. Elektronische Zustellungen sind denjenigen durch die Post gleichwertig.

Publikationsorgan sind das schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) und das offizielle Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederweningen.

7 Auflösung der Genossenschaft

Art. 21

Wird die Auflösung mit Liquidation beschlossen, so ist ein Liquidator/eine Liquidatorin einzusetzen. Diese/r erstattet allen Mitgliedern einen Schlussbericht über die durchgeführte Liquidation.

Ein nach durchgeführter Liquidation verbleibendes Vermögen darf nicht unter die Mitglieder verteilt werden. Es ist im Sinne des Genossenschaftszweckes zu verwenden. Die Generalversammlung hat zu entscheiden, welchen Institutionen, welche den Genossenschaftszweck verfolgen, das Vermögen zukommen soll.

Art. 22

Wird die Genossenschaft mit einer anderen Genossenschaft fusioniert, so kommen die gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung.

8 Schlussbestimmungen

Diese Statuten ersetzen diejenigen vom 18.12.2013. Sie treten mit der Anmeldung ans Handelsregister in Kraft.

Sofern und soweit die Genossenschaft Bundesfördergelder beansprucht, bedürfen diese Statuten vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Für die Generalversammlung vom 18.05.2019:

Der Präsident



Urs Bürchler

Der Aktuar



Hubert Graf

Beiblatt 1 zu den Statuten: Finanzkompetenzen der Verwaltung

(Art. 9 lit. k der Statuten)

1 Immobilien				
a	Erwerb, Veräusserung	Kaufpreis je Objekt	CHF	100'000.00
b	Neu- und Umbauten	Gesamtkosten je Objekt	CHF	100'000.00
c	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Fall	CHF	50'000.00
2 Mobiles Anlagevermögen				
a	Neuanschaffungen	Kaufpreis je Objekt	CHF	20'000.00
b	Ersatzanschaffungen	Kaufpreis je Objekt	CHF	20'000.00
c	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Fall	CHF	20'000.00
3 Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen				
	Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen	Gesamtkosten	CHF	20'000.00
4 Miete				
	Miete von Drittvermietern	Jahresmietzins	CHF	10'000.00
5 Leasing				
	Genossenschaft als Leasingnehmerin	Gesamtverpflichtung über feste Dauer	CHF	5'000.00
6 Bürgschaften und Garantien				
	Eingehen von Bürgschaften, Garantien und ähnlichen Verpflichtungen	Verpflichtung je Fall	CHF	10'000.00
7 Darlehen				
	Gewährung von Darlehen an Dritte	Je Fall	CHF	100'000.00

Diese Kompetenzen wurden an der Generalversammlung vom 18.05.2019 beschlossen. Sie ersetzen diejenigen vom 18.12.2013.

Beiblatt 2 zu den Statuten: Mieterreglement

(Art. 9 lit. h der Statuten)

1 Grundsätzliches

Die Vermietung der Wohnungen und Anlagen erfolgt grundsätzlich zu Selbstkosten, wobei die betriebswirtschaftlich notwendigen, langfristigen Überlegungen bei der Berechnung der Selbstkosten einzuhalten sind.

Grundsätzlich muss jeder Mieter und jede Mieterin Genossenschafter sein.

Durch den Ausschluss als Genossenschafter/in gilt der Mietvertrag als auf den gesetzlich nächstmöglichen Termin gekündigt. In begründeten Fällen kann die Verwaltung Ausnahmen beschliessen.

Wohnungen werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet, welche nicht langzeitpflegebedürftig sind, welche ihre finanziellen Verpflichtungen (allenfalls mit Unterstützung der öffentlichen Hand) erfüllen können und die sich mit der Kultur und den Zielen des Gemeinschaftshofs identifizieren.

Untermiete ist nur bei schriftlicher Genehmigung durch den Vorstand gestattet.

Subventionsbeiträge und Vergünstigungen entfallen, falls ein/e Mieter/in Vermögen verschenkt oder nicht angenommen hat (z.B. Erbausschlagung), um sich Vorteile zu verschaffen oder zu erhalten (Wohnbauförderung).

Falls die Verwaltung entscheidet, eine Wohnung an einen Interessenten oder eine Interessentin zu vermieten, der/die den Wohnsitz nicht in der Gemeinde Niederweningen hat, ist dem Gemeinderat Niederweningen die Möglichkeit zu gewähren, den Zuzug abzulehnen. Falls der Gemeinderat Niederweningen auf eine entsprechende schriftliche Anfrage des Vorstandes innert 14 Tagen kein Veto einlegt, kann der Mietvertrag abgeschlossen werden.

2 Vermietung

Mitglieder der Genossenschaft haben Vorzugsrechte bei der Vermietung. Sie müssen jedoch die Kriterien des Leitbildes erfüllen. Sie können sich auf eine Interessensliste setzen lassen.

Bei der Vermietung der Wohnungen achtet die Verwaltung darauf, dass der Zweck der Genossenschaft gewährleistet werden kann, die Aufnahmekriterien erfüllt werden und der erwünschte Mietermix (u.a. Ausgewogenheit hinsichtlich Alter und Geschlecht) gewährleistet ist.

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom 18.05.2019 beschlossen. Es ersetzt dasjenige vom 18.12.2013.