

B Baugenossenschaft

S Seniorenwohnraum

D Dielsdorf



**Statuten 2024
der
Baugenossenschaft
Seniorenwohnraum Dielsdorf**

V4.1 vom 28.05.2024

Änderungsjournal

Version	Erläuterungen
V 1.0 vom 21.08.2001	Erstausgabe
V 1.1 vom 04.04.2006	Änderungen unbekannt.
V 1.2 vom 07.04.2009	Die Kompetenz zur Festlegung der Verzinsung des Anteilsscheinkapitals wurde von der GV an den Vorstand delegiert.
V 4.0 vom 22.05.2023	<p>Totalrevision</p> <p>Form und Inhalt wurden an die Musterstatuten bzw. Empfehlungen des Verbandes Wohnbaugenossenschaft Schweiz angepasst. Dabei wurden die Statuten teilweise erweitert.</p> <p>Die Bestimmungen der Version 3.0 wurden in empfohlener Formulierung des Verbandes mit folgenden Ausnahmen überführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ex. Art 5 Nachfolge ersatzlos gestrichen, da die Bestimmungen mit den vom Verband empfohlenen Formulierungen in Art. 7 Mitgliedschaft und Art. 10 Tod vollständig substituiert werden. • Ex. Art. 8 Die Regelung wonach das Genossenschaftskapital auch aus Geschenken und Legaten besteht gestrichen. Geschenke und Legate sollen über die ordentliche Buchhaltung als Einkünfte abgerechnet werden und bei entsprechenden Gewinnen durch die GV primär den Reserven und sekundär spezifischen Fonds zugewiesen werden. • Ex. Art. 14 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern ersatzlos gestrichen, da die Bestimmungen mit den vom Verband empfohlenen Formulierungen in Art. 9 Austritt vollständig substituiert werde. • Ex. Art. 14 die Frist zu Auszahlung von Anteilsscheinkapital von 3 Monaten wurde gestrichen. Mit der vom Verband empfohlenen Formulierung in Art. 16 wird die Auszahlung grundsätzlich zum Austrittstermin fällig. • Ex. Art. 15 Die Bestimmung wonach Leistungen der öffentlichen Hand in der Rechnung offen auszuweisen sind wurde gestrichen. • Ex. Art 17 Die Kompetenz wonach die GV über die Festsetzung der Beteiligung am Genossenschaftskapital bestimmt wurde gestrichen, weil diese in den Empfehlungen des Verbandes nicht vorkommen. • Ex. Art. 18 Die Anzeige der Generalversammlung im Publikationsorgan der Gemeinde wurde gestrichen. Die Mitglieder werden mit einer Frist von 30 Tagen schriftlich informiert. • Ex. Art. 25 Die Verpflichtung des Revisors zur Teilnahme an der GV wurde gestrichen. • Ex. Art. 26 Für Unterschriftenregelung Empfehlung des Verbandes übernommen. Zwingende Zeichnung durch Präsidenten bzw. Vizepräsident gestrichen. • Ex. Art. 27 Absatz 2 zur Vermietung am freien Wohnungsmarkt gestrichen. • Ex. Art. 33 Zürcher Unterländer als zusätzliches Publikationsorgan gestrichen. • Reglement Wohnungsvergabe als Anhang 1 ergänzt. • Reglement für den Rückstellungsfonds als Anhang 2 ergänzt.
V 4.1 vom 28.05.2024	<p>Art. 15 Vorbehalt nach Art 859 Abs. 3 OR eingefügt. (Befund Vorprüfung Handelsregisteramt Kanton Zürich)</p> <p>Reglement für den Rückstellungsfonds als Anhang 2 aus Statuten ausgelagert und in BSD-Richtlinie in der Kompetenz des Vorstandes überführt.</p>

Inhaltsverzeichnis

I. Name und Sitz	1
Art. 1 Name	1
Art. 2 Sitz	1
II. Zweck, Mittel und Grundsätze	1
Art. 3 Zweck und Mittel	1
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	1
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	2
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	3
III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	3
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	3
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	3
Art. 9 Austritt	3
Art. 10 Tod	4
Art. 11 Ausschluss	4
Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	5
Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder	5
IV. Finanzielle Bestimmungen	5
<i>Genossenschaftskapital</i>	5
Art. 14 Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile	5
Art. 15 Verzinsung der Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile	6
Art. 16 Rückzahlung der Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile	6
Art. 17 Haftung	6
Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	6
Art. 19 Gewinnverwendung	7
Art. 20 Entschädigung der Organe	7
V. Organisation	7
<i>Organe</i>	7
Art. 21 Organe	7
<i>Generalversammlung (GV)</i>	8
Art. 22 Befugnisse	8
Art. 23 Einberufung und Leitung	8
Art. 24 Stimmrecht	9
Art. 25 Beschlüsse und Wahlen	9
<i>Vorstand</i>	10
Art. 26 Wahl und Wählbarkeit	10
Art. 27 Aufgaben	10
Art. 28 Kompetenzdelegation	11
Art. 29 Vorstandssitzungen	11
<i>Revisionsstelle</i>	11
Art. 30 Wahl und Konstituierung	11
Art. 31 Aufgaben	12
6. Schlussbestimmungen	12
<i>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</i>	12
Art. 32 Liquidation	12
Art. 33 Liquidationsüberschuss	13
Art. 34 Fusion	13
<i>Bekanntmachungen</i>	13
Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan	13
Art. 36 Inkrafttreten	13

I. Name und Sitz

Art. 1 Name

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf» (im folgenden Genossenschaft genannt) besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Dielsdorf.

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

- 1 Zweck der Genossenschaft ist, ihren Mitgliedern preisgünstige und auf sie zugeschnittene Seniorenwohnungen zu bauen und zu vermieten.
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
 - b) Bau und Erwerb von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen preisgünstigen und altersgerechten Wohnbedürfnissen entsprechen.
 - c) Sorgfältigen und 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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
 - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen erfolgen kostendeckend unter Bildung der notwendigen Reserven.
- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.
- 2 Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter*innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 3 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

- 4 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
- 5 Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 6 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- 1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 2 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 Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- 3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an. und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter*innen zu berücksichtigen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Mitgliedschaftsanteil über CHF 1'000.00 übernimmt.
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Mitgliedschaftsanteil über mind. CHF 1'000.00.
- 5 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- 2 Die Mitgliedschaft erlischt bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 3 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 dieser Statuten.

Art. 9 Austritt

- 1 Ist das Mitglied Mieter*in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich erklärt werden.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- 1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter*in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der oder die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner*in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des oder der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen oder deren Mietvertrag übernehmen.
- 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.
- 3 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Ausschluss

- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
 - b) Missachtung der Pflicht, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten über die Untermiete.
 - e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
 - f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
 - g) 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 oder 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 oder die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine oder ihre Sicht selbst 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. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane, sowie der Hausordnung nachzuleben;
- c) ein gutes Zusammenleben anzustreben;
- d) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile). Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt werden.
- 2 Mitglieder, die Wohnräume der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vergabereglement (Anhang 1 zu diesen Statuten), wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss.

- 3 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine (Wertpapiere) ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine schriftliche Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.
- 4 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Art. 15 Verzinsung der Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile

Die Anteilscheine und das Anteilscheinkapital werden zu einem durch den Vorstand der BSD jährlich festzusetzenden Zinssatz verzinst. Dabei ist die Verzinsung auf maximal 6.0% p.a. beschränkt. Vorbehalten bleibt Art. 859, Abs. 3 OR.

Art. 16 Rückzahlung der Wohnungsanteile und Genossenschaftsanteile

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschafts- und Wohnungsanteile.
- 2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 der Statuten vom oder von der Partner*in übernommen werden.
- 3 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. Insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
- 4 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 17 Haftung

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

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- 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. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 19 Gewinnverwendung

- 1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
- 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
- 3 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.
- 4 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 20 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 selbst festgelegt wird.
- 2 Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- 3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.
- 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

Organe

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung;
- b) Der Vorstand;
- c) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung (GV)

Art. 22 Befugnisse

- 1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b) Wahl und Abberufung des oder der Präsidenten*in, 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 und der Revisionsstelle;
 - f) Erledigung von Rekursen;
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
 - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
 - i) Beschlussfassung über grössere Sanierungen und Wertvermehrende Investitionen, sofern diese mit einer Erhöhung der Bruttomieten verbunden sind;
 - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - k) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist;
 - l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
 - m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 22 Abs. 2).
 - n) 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 auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Art. 22 Buchstaben m) müssen bis Ende Februar vor der ordentlichen Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.
- 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. 23 Einberufung und Leitung

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

- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 30 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, Bericht der Revisionsstelle und sofern vorhanden Anträge der Mitglieder beigelegt.
- 4 Die Generalversammlung wird vom oder von der Präsidenten*in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine*n Tagespräsidenten*in wählen.

Art. 24 Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, gestützt auf einen Stimmrechtsausweis.
- 2 Juristische Personen können sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen.
- 2 Paare gelten als ein Mitglied, es sei denn es bestehen für jede Partei eine eigene Mitgliedschaft mit separatem Anteilsschein.
- 3 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 4 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
- 3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

- 4 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. D) Fus G bleiben vorbehalten. Art. 914 Ziff. 11 OR regelt die gleiche Frage.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom oder von der Vorsitzenden und vom oder von der Protokollführer*in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler*innen bestehen. Der oder die Präsident*in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine*n Protokollführer*in, der oder die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- 2 Ist die Gemeinde Dielsdorf an der Genossenschaft finanziell beteiligt, kann sie das Recht wahrnehmen, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.
- 3 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- 4 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 5 Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Art. 27 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 einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) 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.

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

Art. 28 Kompetenzdelegation

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). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 29 Vorstandssitzungen

- 1 Vorstandssitzungen werden vom oder von der Präsidenten*in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der oder die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 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.
- 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom oder von der Vorsitzenden und vom oder von der Protokollführer*in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 30 Wahl und Konstituierung

- 1 Die Revision der Jahresrechnung muss durch eine zugelassenen Revisionsunternehmung nach Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art 727c OR) bzw. einem Revisionsexperten durchgeführt werden. Die Revisionsstelle wird im Handelsregister eingetragen.
- 2 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.

Art. 31 Aufgaben

- 1 Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Jahresrechnung ist dabei gemäss den Art. 907 f OR zu prüfen, insbesondere ob:
 - a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
 - b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
 - c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
 - d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- 6 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.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 32 Liquidation

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 3 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator*innen beauftragt.

Art. 33 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Gemeinde Dielsdorf zur Förderung von altersspezifischem Wohnungsbau zugewiesen.

Art. 34 Fusion

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen**Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan**

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 36 Inkrafttreten

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 28. Mai 2024 angenommen worden.

Der Präsident:

Die Finanzvorstand:

Ruben Schmid

Walter Hohl

Reglement über die Wohnungsvergabe (Anlage 1 zu den Statuten)

1 Kriterien zur Wohnungsvergabe

Mietinteressent:innen müssen für einen Zuschlag für einen Mietvertrag folgende Kriterien erfüllen:

1. Mitglied der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf sein;
2. das 55. Altersjahr erreicht haben oder als Person Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sein (bei Mehrpersonenhaushalten mindestens eine Partei);
3. sich für einen Platz in der Nachfolgeplanung beworben haben;
4. Wohnungsanteile gemäss Ziffer 2 gezeichnet haben.

2 Wohnungsanteile

Gemäss Art. 14, Absatz 2 der Statuten müssen Mitglieder, die Wohnräume mieten, zusätzlich sogenannte Wohnungsanteile wie folgt zeichnen:

CHF 5'000 für eine 2½-Zimmerwohnung (Total Anteilsscheine mind. CHF 6'000)

CHF 7'000 für eine 3½-Zimmerwohnung (Total Anteilsscheine mind. CHF 8'000)

CHF 9'000 für eine 4½-Zimmerwohnung (Total Anteilsscheine mind. CHF 10'000)

3 Warteliste

Die BSD führt eine Nachfolgeplanung mit Mietinteressent:innen (Warteliste), welche die Kriterien gemäss Ziffer 1 erfüllen. In der Nachfolgeplanung werden die Art der gewünschten Wohnung, sowie der gewünschte zeitlichen Umzugshorizont festgehalten.

4 Vergabeprozedere

1. Sobald eine Wohnung frei wird, offeriert die Verwaltung das Objekt allen Mietinteressent:innen auf der Warteliste schriftlich;
2. Die angeschriebenen Mietinteressent:innen haben nun 14 Tage Zeit eine verbindliche, schriftliche Anmeldung für einen Mietvertrag für das Mietobjekt einzureichen;
3. Bei mehreren Anmeldungen entscheidet der Vorstand zumindest in einem Dreiergremium unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien in Ziffer 5 abschliessend über die Vergabe. Der Vergabeentscheid muss einstimmig sein. Ist dies nicht der Fall entscheidet das Los unter den vom Vorstand für die Vergabe nominierten Parteien.

5 Beurteilungskriterien für den Vergabeentscheid

Die Beurteilungskriterien sind nach ihrem Gewicht sortiert (grösstes Gewicht zuerst). Der Vorstand ist bemüht, die aus der Beurteilung am besten passende Bewerber:in auszuwählen:

1. bereits Mieter einer kleineren oder grösseren Wohnung der BSD;
2. Einwohner*in (Steuerzahler*in) von Dielsdorf;
3. auswärtige Bürger*in von Dielsdorf;
4. Die BSD verzichtet grundsätzlich auf Belegungsvorgaben, trotzdem sollen bei der Vergabe der 3½ und 4½ Zimmerwohnungen in erster Linie Paare bzw. Mehrpersonenhaushalte berücksichtigt werden;
5. Weitere Sozial- und Gesellschaftspolitische Aspekte, sowie besondere persönliche Umstände (zB Verlust bisheriger Wohnsitz).

Der Vorstand kann beim Vergabeentscheid zusätzlich die Dauer der Mitgliedschaft bzw. die Verweildauer auf der Warteliste berücksichtigen.

6 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement wurde von der Generalversammlung vom 22. Mai 2023 genehmigt und tritt auf den 1. Juni 2023 in Kraft. Es ersetzt alle früheren Regelungen, insbesondere das Dokument «Kriterien für Wohnungsvermietungen» vom 22. Januar 2002 und das «Reglement über die Wohnungsvergabe der BSD» vom 10. März 2016.

Der Präsident:

Die Finanzvorstand:

Ruben Schmid

Walter Hohl