

The logo for SiLu, featuring the letters 'Si' in black and 'Lu' in blue, with a blue diagonal line above the 'L'.

**SiLu**

**Baugenossenschaft**

**STATUTEN**



Statuten  
der  
Baugenossenschaft SILU



# Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz .....	5
Art. 1 Firma .....	5
Art. 2 Sitz .....	5
2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....	5
Art. 3 Zweck und Mittel .....	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung .....	6
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	7
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	7
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....	8
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....	8
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft .....	8
Art. 9 Austritt .....	8
Art. 10 Ausschluss .....	8
Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	9
Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	9
4. Finanzielle Bestimmungen .....	10
Genossenschaftskapital .....	10
Art. 13 Genossenschaftsanteile .....	10
Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....	10
Art. 15 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	10
Haftung .....	11
Art. 16 Haftung .....	11
Rechnungswesen .....	11
Art. 17 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	11
Art. 18 Reservefonds .....	11
Art. 19 Weitere Fonds .....	11
Art. 20 Entschädigung der Organe .....	12
5. Organisation.....	12
Organe .....	12
Art. 21 Überblick .....	12

Generalversammlung .....	12
Art. 22 Befugnisse .....	12
Art. 23 Einberufung und Leitung .....	13
Art. 24 Stimmrecht .....	14
Art. 25 Beschlüsse und Wahlen .....	14
 Vorstand .....	 14
Art. 26 Wahl und Wählbarkeit .....	14
Art. 27 Aufgaben und Pflichten .....	15
Art. 28 Kompetenzdelegation .....	15
Art. 29 Vorstandssitzungen .....	15
 Revisionsstelle .....	 16
Art. 30 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer.....	16
Art. 31 Aufgaben .....	16
 Geschäftsprüfungskommission .....	 17
Art. 32 Wahl, Konstituierung und Amtsdauer .....	17
Art. 33 Aufgaben .....	17
 Siedlungsorgane .....	 17
Art. 34 Siedlungsversammlung .....	17
Art. 35 Siedlungskommission .....	18
 6. Schlussbestimmungen .....	 19
 Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....	 19
Art. 36 Liquidation .....	19
Art. 37 Liquidationsüberschuss .....	19
Art. 38 Fusion .....	19
 Bekanntmachungen .....	 19
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	19
Art. 40 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen .....	20

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft SILU“ (nachfolgend abgekürzt Firma SILU) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Kloten.

Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für viele Bevölkerungskreise anzubieten, auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen 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.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Mittel

<sup>3</sup> Die Genossenschaft ist politisch, konfessionell und kulturell neutral. Ihre Tätigkeit ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger. Beteiligungen und Mitgliedschaft

#### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. 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 in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz

<sup>3</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Die Mietzinse für freitragende Wohnungen und für Gewerberäume müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals (ausser des Genossenschaftskapitals gem. Art. 14), 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 decken. Mietzins

<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen selbst zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder Wochenaufenthalt zu haben. Residenzpflicht

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand 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, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Untervermietung

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für subventionierte Wohnungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Bei Neuvermietungen im Unterbelegung

freitragenden Wohnungsbau müssen in Wohnungen mit bis zu 3 ½ Zimmern mind. 1 Person, in solchen mit 4 - 4 ½ Zimmern mind. 3 Personen und in solchen mit 5 - 5 ½ Zimmern mind. 4 Personen wohnen. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Ist die Wohnung während zwei Jahren unterbelegt, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, selbst wenn die Genossenschaft keine kleinere Wohnung anbieten konnte.

## 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 unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie 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 Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt

<sup>3</sup> 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, sofern diese die Anforderungen von Art. 4 Abs. 6 der Statuten erfüllen. Um- und Ersatzneubauten

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

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

<sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über eine Veräusserung und deren Modalitäten. Ausnahmen

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Pro Wohnung kann nur eine Person Mitglied sein. Voraussetzungen
- <sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet final. Beitrittsgesuch  
Vorstandsbeschluss
- <sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Beginn
- <sup>5</sup> Es wird ein Mitgliederregister geführt. Mitgliederregister

#### Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt Gründe
- 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. 15 der Statuten. Rückzahlung  
Anteile

#### Art. 9 Austritt

- <sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung  
des  
Mietvertrags
- <sup>2</sup> Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Kündigung der Mitgliedschaft auf den gleichen Termin. Kündigungs-  
frist/  
Zeitpunkt
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

#### Art. 10 Ausschluss

- <sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder 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 Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder Wochenaufenthalt zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete.
- f) Wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, 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 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. Mitteilung/  
Berufung/  
keine aufschiebende Wirkung

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

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

## Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung, sonstige Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen sind ausgeschlossen. Ausschluss

## Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 13 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Er kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen weitere Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei der zu übernehmende Betrag nach Zimmerzahl abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Bei Miete

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

Anteilscheine

#### Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Grundsatz

#### Art. 15 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Abschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Betrag

<sup>3</sup> Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Fälligkeit

<sup>4</sup> Wird ein gemeinsamer Mietvertrag einvernehmlich oder durch Urteil des Richters von einem der beiden Mitglieder übernommen, richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem richterlichen Entscheid bzw. der Konvention, wobei eine Aus-

Scheidung /Trennung

zahlung von Anteilkapital durch die Genossenschaft erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

## Haftung

### Art. 16 Haftung

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

## Rechnungswesen

### Art. 17 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Massgebend sind die Art. 957 ff OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Grundsatz

<sup>2</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

### Art. 18 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

### Art. 19 Weitere Fonds

<sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds im steuerlich maximal zulässigen Mass geäufnet: Fonds

- a) ein Erneuerungsfonds
- b) ein Amortisationsfonds
- c) ein Heimfallfonds

<sup>2</sup> Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet. Weitere Fonds

## Art. 20 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche der Gemeinnützigkeit, dem Umfang der Verantwortung und der zeitlichen Belastung Rechnung trägt und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

<sup>3</sup> Mitglieder von Ausschüssen und Kommissionen haben Anspruch auf ein angemessenes Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von 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, Ausschüssen und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

<sup>7</sup> Den Mitgliedern von Organen und Kommissionen ist es untersagt, von Parteien, mit denen Geschäftsbeziehungen gepflegt werden, Geschenke anzunehmen, soweit diese über bloße Aufmerksamkeiten hinaus gehen. Verbot der Annahme von Geschenken

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 21 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.
- d) Die Geschäftsprüfungskommission.
- e) Die Siedlungsorgane.

### Generalversammlung

#### Art. 22 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.

- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, des/der Vizepräsidenten/in, der übrigen Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission 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.
- g) Beschlussfassung über den Erwerb oder Verkauf von Grundstücken oder Bauten sowie die Erstellung von Neu- bzw. Ersatzneubauten, deren Land- und Baukosten im Einzelfall CHF 10 Mio. überschreiten.
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 22 Abs. 2)
- j) 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 auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. i) müssen bis Ende Februar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf Traktandierung

<sup>3</sup> 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

<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, die Geschäftsprüfungskommission 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.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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 10 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

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

## Art. 24 Stimmrecht

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

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

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

## Art. 25 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 Stimmenden 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. Beschlussfassung

<sup>4</sup> 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. Qualifiziertes Mehr

<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, das vom/von der Vorsitzenden, vom/von der Protokollführer/in und von den Stimmzählern/innen zu unterzeichnen ist. Protokoll

## Vorstand

### Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Der/die Präsident/in und Vizepräsident/in werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als fünfundsechzig Jahre. Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Amtsdauer

<sup>4</sup> Jedes Vorstandsmitglied erhält für die Dauer seiner Tätigkeit einen Anteilschein mit Nennwert CHF 100 und ist somit Genossenschafter. Grundsatz

## Art. 27 Aufgaben und Pflichten

<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. Allgemeine Zuständigkeit

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 17) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle und den Bericht der Geschäftsprüfungskommission wieder. Geschäftsbericht

<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

## Art. 28 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Dritte zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Grundsatz

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

## Art. 29 Vorstandssitzungen

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

<sup>2</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die 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. Zirkulationsbeschluss

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. Protokoll

## Revisionsstelle

### Art. 30 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. Wählbarkeit

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle richtet sich nach Art. 729 Abs. 2 OR. Unabhängigkeit

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Amtsdauer

### Art. 31 Aufgaben

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich Bericht über das Ergebnis der Revision. 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 bzw. deren Mitarbeitende unterstehen dem Revisionsgeheimnis. Pflicht zu Verschwiegenheit

## **Geschäftsprüfungskommission**

### Art. 32 Wahl, Konstituierung und Amtsdauer

<sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus zwei oder drei fachkundigen Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst. Mitglieder

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Mitglieder anderer Organe, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Amtsdauer

### Art. 33 Aufgaben

<sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission überwacht und prüft den Vollzug von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstands. Weitere Aufgaben kann ihr der Vorstand in einem Reglement zuweisen. Geschäftsprüfung

<sup>2</sup> Die Geschäftsprüfungskommission hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte. Einsichtsrecht

<sup>3</sup> Die Erfüllung der Aufgaben erfolgt grundsätzlich einmal jährlich oder nach Bedarf. Die Geschäftsprüfungskommission informiert die Revisionsstelle über die Ergebnisse ihrer Prüfung. Über ihre Feststellungen legt die Geschäftsprüfungskommission der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Bericht

<sup>4</sup> Für die Meldepflicht und die Pflicht zur Verschwiegenheit gelten die Art. 31 Abs. 4 und 5 der Statuten. Meldepflicht / Verschwiegenheit

## **Siedlungsorgane**

### Art. 34 Siedlungsversammlung

<sup>1</sup> Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder. Grundsatz

<sup>2</sup> In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen:  
a) Wahl der Siedlungskommission und deren Obmann/Obfrau. Befugnisse

- b) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden.
- c) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.

<sup>3</sup> Sie wird von der Siedlungskommission, bei deren Fehlen vom Vorstand, mindestens alle zwei Jahre einberufen. Im Übrigen gelten die Art. 23 – 25 der Statuten über die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung sinngemäss.

Einberufung/  
Stimmrecht/  
Beschlussfassung

#### Art. 35 Siedlungskommission

<sup>1</sup> Die Siedlungskommission besteht aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission sowie Mitarbeiter/innen der Genossenschaft.

Mitglieder/  
Wählbarkeit

<sup>2</sup> Der/die Obmann/Obfrau sowie die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt; im Übrigen konstituiert sich die Siedlungskommission selbst. Die Gemeinde Hausen am Albis hat das Recht, eine/n Vertreter/in in die Siedlungskommission der SILU 2 abzuordnen. Der/die Vertreter/in vertritt die Interessen der Gemeinde Hausen gemäss Ziffer IV. 13 des Grundstückkaufvertrags vom 4. Juli 2012.

Amtsdauer

<sup>3</sup> Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Genossenschaftler/innen, Geschäftsstelle und Vorstand und wahrt deren Interessen. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

Aufgaben

- a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens und Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung.
- b) Förderung des guten Einvernehmens zwischen der Siedlung, ihren Bewohnerinnen einerseits und Vorstand bzw. Geschäftsstelle andererseits.
- c) Beschlussfassung über Vorschläge und Wünsche der Siedlung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Siedlungskasse; Weiterleitung an den Vorstand von darüber hinaus gehenden Anliegen.
- d) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Siedlungsversammlung.
- e) Verwaltung eines allfälligen Siedlungslokals.
- f) Verwaltung der Siedlungskasse.
- g) Jährliche Berichterstattung an den Vorstand
- h) Mitbestimmung in der Endrunde bei der Auswahl von Neumitglieder/innen..

<sup>4</sup> Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 36 Liquidation

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

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

#### Art. 37 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet. Liquidationsüberschuss

<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. Wohnbauförderung

#### Art. 38 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. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

### Bekanntmachungen

#### Art. 39 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. 40 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung Genehmigung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Die vorstehenden Statuten ersetzen die von der Generalversammlung vom 3. November 1960 angenommenen und mehrfach revidierten Statuten. Sie wurden an der Generalversammlung vom 8. April 2016 gutgeheissen.

Baugenossenschaft SILU

Der Präsident:



Rolando Rigotti

Der Vizepräsident:



Ralph Nægeli

