

## Statutenrevision

### Empfehlung des Vorstands:

Der Vorstand empfiehlt, den in der vorliegenden synoptischen Darstellung aufgeführten Änderungen der Statuten der Genossenschaft Gesewo vollumfänglich zu folgen. Eine Gesamtübersicht (Statuten alt und neu) ist auf der Website bei den entsprechenden Unterlagen zu Generalversammlung zu finden.

### Begründung:

Anlass zu dieser Revision sind verschiedene Ungenauigkeiten und Unvollständigkeiten in den bisher geltenden Statuten. Die vorliegende Revision besteht aus zwanzig Punkten, die kleine Änderungen erfassen. Drei Anträge sind die Folge der neuen Reglemente für den Solidaritäts- und Innovationsfonds und vier Anträge enthalten kleine inhaltliche Änderungen. Alle übrigen Änderungen sind formaler Art - beispielsweise Umstellungen von Artikeln, Neuordnung der bereits definierten Befugnisse der Generalversammlung oder das Streichen von nicht nummerierten Zwischentiteln.

| Nr.                                    | Bisher  | Antrag   | Begründung  |
|--|---|--|---|
| <b>Artikel 2 Allgemeine Grundsätze</b> |   |  |   |
| 1                                      | <p>Artikel 2.1 Neue Projekte</p> <p>1 Die Genossenschaft realisiert neue Projekte oder Hauskäufe nur, wenn die zukünftigen Mieterinnen und Mieter sich in einer Körperschaft konstituieren und persönlich bereit sind, wesentliche Verantwortung, finanzielles Engagement und Arbeit zu übernehmen.</p> | <p>Artikel 2.1 Neue Projekte</p> <p>1 Die Genossenschaft realisiert neue Projekte oder Hauskäufe in der Regel nur, wenn die zukünftigen Mieterinnen und Mieter sich in einer Körperschaft konstituieren und persönlich bereit sind, wesentliche Verantwortung, finanzielles Engagement und Arbeit zu übernehmen.</p> | <p>Der Fall „EinViertel“ hat gezeigt, dass Ausnahmen möglich sein müssen.</p> |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| 2  | <p>Artikel 2.3 Selbstverwaltung</p> <p>3 Die Genossenschaft schliesst mit jeder Hausgemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, welcher die Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft regelt.</p>  | <p>Artikel 2.3 Selbstverwaltung</p> <p>3 Die Genossenschaft schliesst in der Regel mit jeder Hausgemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, welcher die Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft regelt.</p>  | <p>Ausnahmen sind zurzeit das Haus an der Wülfingerstrasse und der Hirschen in Diesenhofen.</p>   |
| <b>Artikel 3 Mitgliedschaft</b>                              |  |   |   |
| 3  | <p>Art. 3.1 Mitglieder</p> <p>1 Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen werden, die sich mit mindestens einem Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 2'000.00 am Genossenschaftskapital beteiligen.</p> <p>2.....</p> <p>Art. 3.2 (ohne Titel)</p> <p>2 Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.</p> | <p>Art. 3.1 Mitglieder</p> <p>1 Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen werden, die sich mit mindestens einem Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 2'000.00 am Genossenschaftskapital beteiligen. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.</p> <p>Art. 3.2 bisher entfällt</p> <p>Art. 3.3 bis 3.6 werden Art. 3.2 bis 3.5.</p> | <p>Im Rahmen einer Überprüfung der Struktur der Statuten sollen alle Artikel einen Titel bekommen. Im vorliegenden Fall ist die Verschiebung nach Art. 3.1 am einfachsten.</p>  |
| <b>Art. 3 Mitgliedschaft und Art. 6 Die Hausgemeinschaft</b> |  |   |   |
| 4  | <p>Art. 3.1 Mitglieder</p> <p>Art. 6.6 Vermietung</p> <p>3 Alle Mieterinnen und Mieter sind Mitglieder der Genossenschaft oder beantragen den Beitritt zu Genossenschaft. Der Vorstand kann bei speziellen Objekten (z.B. Parkplätze) abweichende Regelungen beschliessen.</p>   | <p>Art. 3.1 Mitglieder</p> <p>2 Alle Mieterinnen und Mieter müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Vorstand kann bei speziellen Objekten abweichende Regelungen beschliessen.</p> <p>Ziffern 2 bis 4 werden Ziffern 3 bis 5.</p> <p>Art. 6.6 Vermietung Ziffer 3 wird gestrichen.</p>   | <p>Hier handelt es sich um einen wichtigen Grundsatz. Er gehört in Art. 3 „Mitgliedschaft“ und nicht in Art. 6 „Hausgemeinschaft“. Wir sind eine Mitglieder-genossenschaft und nicht allgemein eine Mietergenossenschaft.</p> <p>Der Grundsatz gilt nicht nur bei der Vermietung. Das Beispiel in der Klammer engt ein. Es kann zu Missverständnissen führen.</p> |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| 5                                      | <p>Art. 3.6 Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrags</p> <p>1 Der Vorstand kann ein Mitglied in folgenden Fällen jederzeit ausschliessen:<br/>.....</p> <p>b) wenn die Generalversammlung einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft beschliesst,<br/>.....</p> | <p>Art. 3.5 (vormals 3.6) Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages</p> <p>1 Der Vorstand kann ein Mitglied in folgenden Fällen jederzeit ausschliessen:<br/>.....<br/>b) streichen</p> <p>lit c) bis e) werden neu b) bis d)</p> <p>2 Der Vorstand kann Mietverträge jederzeit kündigen, wenn die Generalversammlung einen Beschluss über Umbau, Abbruch oder Verkauf der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.</p> <p>Ziffer 2 bis 5 werden Ziffern 3 bis 6.</p> | <p>Es besteht kein Grund, Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft, die von einem Umbau, Abbruch oder Verkauf betroffen sind, generell aus der Genossenschaft auszuschliessen.</p>   |
| <b>Art. 4 Finanzielle Bestimmungen</b> |  |   |   |
| 6                                      | <p>Art. 4.1 Mittelbeschaffung</p> <p>Der Vorstand kann jederzeit die Beteiligung am Genossenschaftskapital erhöhen, um den notwendigen Eigenmittelbedarf der Genossenschaft zu gewährleisten.</p>  | <p>Art. 4.1 Mittelbeschaffung</p> <p>Die Mitglieder der Genossenschaft können zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet werden, die jedoch nur der Deckung von Bilanzverlusten dienen dürfen.</p>  | <p>Gemäss OR Art 832 Ziffer 3 müssen die Statuten Bestimmungen enthalten über eine allfällige Verpflichtung der Genossenschafter zu Geld- oder anderen Leistungen, sowie deren Art und Höhe. Das ist in den vorliegenden Statuten in Art. 3.1 geregelt. Eine Erhöhung der Beteiligung am Genossenschaftskapital bedarf also einer Statutenänderung.</p> <p>Sofern die Statuten nichts anderes bestimmen, haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen (OR Art. 868). Die Statuten können die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Leistung von Nachschüssen verpflichten, die jedoch nur zur Deckung von Bilanzverlusten dienen dürfen (OR Art. 871).</p> |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 7 | <p>Art. 4.5 Solidaritätsfonds</p> <p>1 Die Genossenschaft unterhält einen Solidaritätsfonds.</p> <p>2 Einzelheiten sind im Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.</p>   | <p>Art. 4.5 Solidaritäts-, Innovations- und weitere Fonds</p> <p>1 Die Genossenschaft unterhält einen Solidaritäts-, einen Innovations- und weitere Fonds.</p> <p>2 Einzelheiten sind in den jeweiligen Reglementen geregelt.</p> <p>3 Zur Äufnung der Fonds kann die Generalversammlung Beiträge der Mieterinnen und Mieter beschliessen.</p> | <p>Neben dem bisherigen Solidaritätsfonds müssen auch der neue Innovationsfonds und weitere mögliche Fonds erwähnt werden.</p> <p>Die Beiträge der Mieterinnen und Mieter müssen in den Statuten festgehalten werden. Die Hinweise auf die Reglemente reichen nicht aus.</p> |
|   | <p>Art. 4.10 Entschädigung der Mitglieder</p> <p>1 Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen Tätigkeit der Genossenschaft kann für ihre eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden. Die Höhe der Entschädigung wird vom Vorstand festgelegt.</p> | <p>Art. 4.10 Entschädigung der Mitglieder</p> <p>1 Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen der Genossenschaft kann für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Entschädigungsreglement.</p>  | <p>Die Generalversammlung vom 31. Mai 2018 hat ein Entschädigungsreglement beschlossen.</p>  |

## Artikel 5 Organisation

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 8 | <p>Art. 5.2 Generalversammlung</p> <p>Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft, ihr stehen folgende Befugnisse zu:</p> <p>1 Geschäfte<br/>.....</p> <p>g) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung von Geschäften, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen,</p> <p>h) Behandlung von Rekursen von ausgeschlossenen Mitgliedern,</p> <p>i) Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlungen von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen,</p> <p>j) Genehmigung der Reglemente über Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung, Darlehen, Geschäftsprüfungskommission und Solidaritätsfonds,</p> <p>k) Beschluss und Genehmigung von weiteren Fonds und deren Reglemente,</p> <p>l) Genehmigung des Entschädigungsreglements.</p> <p>2 Liegenschaften</p> <p>a) Beschlussfassung über den Kauf von Liegenschaften sowie Realisierung von Projekten gemäss dem Reglement Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung,</p> <p>b) Verkauf von Liegenschaften,</p> | <p>Art. 5.2 Generalversammlung</p> <p>1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.</p> <p>2 Ihr stehen folgende Befugnisse zu:<br/>.....</p> <p>g) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,</p> <p>h) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen,</p> <p>i) Beschluss über alle weiteren Geschäfte, die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden,</p> <p>j) Behandlung von Rekursen von ausgeschlossenen Mitgliedern und Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlungen von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen,</p> <p>k) Genehmigung der Reglemente über Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung, Darlehen, Entschädigungen, Solidaritäts-, Innovationsfonds und weiterer Fonds,</p> <p>l) Beschlüsse über Beiträge aus dem Innovationsfonds, welche die Kompetenz des Vorstandes gemäss Art. 5.8 Ziffer 1 lit. e) überschreiten,</p> | <p>Die Aufteilung der Befugnisse auf drei Ziffern hat nicht befriedigt. Speziell Ziffer 3 enthielt Befugnisse, die bereits in Ziffer 1 enthalten sind.</p> <p>Die Generalversammlung beschliesst nicht über die Traktandierung eines Geschäfts, sondern über das Geschäft selbst.</p> <p>Dass Anträge auf Traktandierung spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung eingereicht werden müssen, gehört nicht in die Liste der Befugnisse, sondern in eine eigene Ziffer.</p> <p>Im Übrigen gibt es keine inhaltlichen Änderungen</p> |
|---|---|---|---|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>c) Gewähren von Baurechten.</p> <p>3 Allgemeines</p> <p>a) Beschluss über Anträge von Mitgliedern und der Geschäftsprüfungskommission auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt und die dem Vorstand bis spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht wurden,</p> <p>b) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,</p> <p>c) Beschluss über alle weiteren Geschäfte, die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.</p> | <p>m) Beschlussfassung über den Kauf von Liegenschaften sowie Realisierung von Projekten gemäss dem Reglement „Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung“,</p> <p>n) Verkauf von Liegenschaften,</p> <p>o) Gewähren von Baurechten.</p> <p>3 Beschluss über Anträge von Mitgliedern und der Geschäftsprüfungskommission auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt und die dem Vorstand bis spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht werden.</p> |  |
|  |   | <p>Art. 5.5 Ziffern 1 bis 5 werden als Ziffern 2 bis 6 in diesen Artikel verschoben.</p>   |  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 9 | <p>Art. 5.4 Abstimmungen und Wahlen</p> <p>Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt.</p> | <p>Art. 5.4 Abstimmungen und Wahlen</p> <p>Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann eine geheime Abstimmung beschliessen, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt.</p> <p>Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.</p> <p>Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt die Änderung von Statutenbestimmungen mit einem höheren Quorum. In diesem Fall muss das in der zu ändernden Statutenbestimmung vorgesehene Quorum erfüllt werden. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. D Fusionsgesetz(FusG) bleiben vorbehalten.</p> <p>Für Auflösung, Fusion der Genossenschaft oder Verkauf von Liegenschaften ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p> <p>Die Mitglieder des Vorstandes, die Geschäftsprüfungskommission sowie die Revisionsstelle werden jeweils für ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Für den Vorstand gilt eine Amtszeitbeschränkung von 10 Jahren.</p> | <p>Die Verschiebungen in den Artikel 5.4 bis 5.6 ergeben eine bessere Struktur. Inhaltlich gibt es keine Änderungen.</p> |
|---|--|--|--|

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    |   | Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin/vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.  |   |
| 10 | Art.5.5 (ohne Titel)  | Art. 5.5 Einberufung, Beschlussfähigkeit, Leitung  | Art. 5.6 Ziffern 1 bis 5 werden in diesen Artikel verschoben. |
|    | <p>1 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmhaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.</p> <p>2 Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt die Änderung von Statutenbestimmungen mit einem höheren Quorum. In diesem Fall muss das in der zu ändernden Statutenbestimmung vorgesehene Quorum erfüllt werden. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. D Fusionsgesetz(FusG) bleiben vorbehalten.</p> <p>3 Für Auflösung, Fusion der Genossenschaft oder Verkauf von Liegenschaften ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p> <p>4 Die Mitglieder des Vorstandes, die Geschäftsprüfungskommission sowie die Revisionsstelle werden jeweils für ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Für den Vorstand gilt eine Amtszeitbeschränkung von 10 Jahren.</p> | <p>6 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt. Der Termin wird spätestens 90 Tag im Voraus bekannt gegeben.</p> <p>7 Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.</p> <p>8 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn diese traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p> <p>9 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p> <p>Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, bestimmt die Versammlung den Tagesvorsitz.</p> |   |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | 5 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin/vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.   |   |   |
| 11 | <p>Art. 5.6 Einberufung, Beschlussfähigkeit, Leitung, ausserordentliche Generalversammlung</p> <p>6 Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, sofern diese:</p> <p>a) von einer vorangegangenen Generalversammlung, vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von der Geschäftsprüfungskommission verlangt wird.</p> <p>b) von zwei Hausgemeinschaften oder einem Zehntel aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird.</p> <p>7 Die ausserordentliche Generalversammlung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens stattzufinden, der geplante Termin muss spätestens 20 Tage zum Voraus bekannt gegeben werden.</p> | <p>Art. 5.6 Ausserordentliche Generalversammlung</p> <p>1 Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, sofern diese:</p> <p>a) von einer vorangegangenen Generalversammlung, vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von der Geschäftsprüfungskommission verlangt wird,</p> <p>b) von zwei Hausgemeinschaften oder einem Zehntel aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird.</p> <p>2 Die ausserordentliche Generalversammlung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens stattzufinden. Der geplante Termin muss spätestens 20 Tage im Voraus bekannt gegeben werden.</p> |   |
| 12 | Art. 5.7 Vorstand  | <p>Art. 5.7 Vorstand</p> <p>Der nicht nummerierte Zwischentitel „Wählbarkeit“ wird gestrichen.</p>  | Der Zwischentitel „Wählbarkeit“ verwirrt und ist unnötig. |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 13 | <p>Art. 5.8 Befugnisse</p> <p>1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für die Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, insbesondere:</p> <p>.....</p> <p>e) Vergabe von Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds,</p> | <p>Art. 5.8 Befugnisse des Vorstandes</p> <p>1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für die Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, insbesondere:</p> <p>.....</p> <p>e) Vergabe von Beiträgen aus dem Innovationsfonds bis zu einer Gesamtsumme von CHF 10'000.00 jährlich,</p> <p>Der nicht nummeriert Zwischentitel „Übertragung von Befugnissen“ wird gestrichen</p> | <p>Aus dem Titel muss hervorgehen, dass es sich hier um die Befugnisse des Vorstandes handelt.</p> <p>Der Zwischentitel verwirrt und ist unnötig.</p> <p>Die Beiträge aus dem Solidaritätsfonds werden nicht mehr vom Vorstand, sondern von der Solidaritätskommission vergeben.</p> <p>Die Änderungen gemäss den Anträgen 8 und 9 werden übernommen.</p> <p>Für Beiträge aus dem Innovationsfonds ist bis zu einem jährlichen Betrag von CHF 10'000.00 Franken der Vorstand, darüber ist die Generalversammlung zuständig.</p> |
| 14 | <p>Art. 5.10 Revisionsstelle</p>  | <p>Art. 5.10 Revisionsstelle</p> <p>Der nicht nummerierte Zwischentitel „Aufgaben“ wird gestrichen.</p>   | <p>Der Zwischentitel verwirrt und ist unnötig.</p>  |
| 15 | <p>Art. 6.1 Hausgemeinschaft</p>  | <p>Art. 6.1 Mitgliedschaft</p>  |   |
| 16 | <p>Art, 6.2 (ohne Titel)</p>  | <p>Art. 6.2 Organisation</p>  |   |
| 17 | <p>Art. 6.4 Selbstverwaltung</p> <p>Die Mieter-Selbstverwaltung umfasst mindestens:</p> <p>.....</p> <p>c) die Erstellung einer Hausordnung und deren Vollzug,</p>  | <p>Art. 6.4 Selbstverwaltung</p> <p>Die Mieter-Selbstverwaltung umfasst mindestens:</p> <p>.....</p> <p>c) die Pflege des Einvernehmens im Hause, mit der Genossenschaft und mit der Nachbarschaft.</p>   | <p>Das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft kann auch ohne Hausordnung organisiert werden. Manche Häuser haben keine Hausordnung. Auch der Selbstverwaltungsvertrag sieht eine Hausordnung nur noch als Möglichkeit vor.</p>   |
| 18 | <p>Art. 6.5 (ohne Titel)</p>  | <p>Art. 6.5 Rechte und Pflichten</p>  |   |