



EBGW

Statuten

der
Eisenbahner-Baugenossenschaft
Winterthur

Ausgabe vom 13.05.2022 (in Kraft ab GV 2022)

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 8 Austritt	7
Art. 9 Tod	7
Art. 10 Ausschluss	7
Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	8
Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
4. Finanzielle Bestimmungen	10
Genossenschaftskapital	10
Art. 14 Genossenschaftsanteile	10
Art. 15 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 18 Depositenkasse	12
Haftung	12
Art. 19 Haftung	12
Rechnungswesen	12
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 21 Rückstellungen / Fonds	13
Art. 22 Entschädigung der Organe	13
5. Organisation	13
Organe	13
Art. 23 Überblick	13

Generalversammlung.....	14
Art. 24 Befugnisse.....	14
Art. 25 Einberufung und Leitung.....	15
Art. 26 Stimmrecht.....	15
Art. 27 Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand	16
Art. 28 Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 29 Aufgaben	16
Art. 30 Kompetenzdelegation	17
Art. 31 Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle	18
Art. 32 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer	18
Art. 33 Aufgaben	18
6. Schlussbestimmungen	19
Auflösung durch Liquidation/ Fusion	19
Art. 34 Liquidation.....	19
Art. 35 Vorkaufsrecht der Pensionskasse SBB bei Liquidation und Liquidationsüberschuss.....	19
Art. 36 Fusion.....	19
Bekanntmachungen.....	20
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	20

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum insbesondere für aktive und ehemalige MitarbeiterInnen öffentlicher Verkehrsbetriebe, namentlich der SBB, der öffentlichen Verwaltung von Bund und Kantonen sowie verwaltungsnaher Betriebe anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen 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 Finanzierungen durch die Pensionskasse SBB sowie Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
 - 1) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

Gemeinnützigkeit

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnobjekte in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Winterthur sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet.

Vermietungsreglement

Bisherige Mieter*innen, welche von einem Wohnobjekt der EBGW in ein anderes Wohnobjekt der EBGW wechseln, insbesondere bei einem Wechsel in eine kleinere Wohnung, können bevorzugt werden.

Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mietparteien über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderungen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

³Die 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 Fremdkapitals, 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.

Mietzins

⁴Die Mieter*innen sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

⁵Die 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. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Nicht gestattet ist das Anbieten und Untervermieten der Wohnung oder einzelner Zimmer auf airbnb.ch und / oder anderen Plattformen mit ähnlichen Zwecken.

Untervermietung

⁶Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Belegung

Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

²Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

³Bei 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. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

¹Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 100 übernimmt. Natürlich Personen müssen das 16. Altersjahr zurückgelegt haben. Voraussetzungen

²Pro Wohnobjekt können höchstens zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden.

³Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Mitgliederzahl

⁴Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsge- suchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann sie ohne Anga- ben von Gründen verweigern. Beitrittsge- such/ Vorstands- beschluss

⁵Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitglieder- register

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹Die Mitgliedschaft erlischt Gründe

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auf- lösung

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17.

Rückzahlung
Anteile

Art. 8 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter*in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung
des
Mietver-
trags

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Kündi-
gungsfrist/
Zeitpunkt

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 9 Tod

¹ Stirbt ein Genossenschaftsmitglied, das Mieter*in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner den Antrag stellen, dessen Mietvertrag und gegebenenfalls die Mitgliedschaft zu übernehmen. Der Vorstand entscheidet über die Übernahme der Mitgliedschaft und des Mietvertrags.

Ehe- bzw.
Lebens-
partner

Art. 10 Ausschluss

¹ 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, 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung oder nach einem Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovierung oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes.
- g) Bei Scheidung oder Trennung/Auflösung der Partnerschaft, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) 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 vorauszu- gehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mit- glied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hin- weis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversamm- lung 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 aufschie- bende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der auf-
schieben-
den Wirkung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Mo- naten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschie- bende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den miet- rechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Tren- nungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den

Eheschutz/
Ehetren-
nung

Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (Art. 14 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner/die Ehepartnerin, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche Folgen

⁴ Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für die Aufhebung des Zusammenlebens von eingetragenen Partnern bzw. für die Aufhebung einer eingetragenen Partnerschaft

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/
Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

Treuepflicht

b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

Befolgungspflicht

c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahme-
pflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossen-
schafts-
anteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) hinzu weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach der Grösse der Wohnung abgestuft ist. Der Vorstand kann Ratenzahlung bewilligen. Genossen-
schafts-
anteile

³ 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. Gemeinsa-
mes
Mietver-
hältnis

⁴ Es werden keine Anteilscheine ausgestellt. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied schriftlich bestätigt.

Art. 15 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. Berufliche
Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Dritte

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Grundsatz

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Grundsatz

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 9 und 11 vom Partner übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung in Abzug gebracht. Die Höhe der Entschädigung wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 500.--.

Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft / des Mietvertrages und Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts durch die nächste ordentliche Generalversammlung.

Fälligkeit

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

Verrechnung

Ausgenommen sind Mittel aus der beruflichen Vorsorge.

Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 18 Depositenkasse

¹Die Mitglieder und der Genossenschaft nahestehende Personen können in der in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.

Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Haftung

Art. 19 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. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und die Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden können. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR und die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

²Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³Das Geschäftsjahr beginnt mit dem 1. Januar und schliesst mit dem 31. Dezember.

Geschäftsjahr

Art. 21 Rückstellungen / Fonds

- ¹Die Genossenschaft öffnet aufgrund einer langfristigen Planung gezielt Rückstellungen für Grossunterhalt und Renovationen. Der Betrag muss ausreichen, um die Wohnungen stets auf einem guten und zeitgemässen Stand zu halten. Rückstellungen
- ²Die Rückstellungen werden vom Vorstand für den definierten Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. Verwendung
- ³Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, Fonds zu öffnen und entsprechende Reglemente erlassen. Fonds

Art. 22 Entschädigung der Organe

- ¹Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze
- Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. Revisionsstelle
- ³Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Sitzungsgeld Kommissionen
- ⁴Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen
- ⁵Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.
- ⁶Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 23 Überblick

- Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick
- a) Die Generalversammlung;
 - b) Der Vorstand;
 - c) Die Revisionsstelle;

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und Erwerb von Baurechten und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 25 Abs. 2);
- l) 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 lit. k müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

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. 25 Einberufung und Leitung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle oder 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
- ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung
- ⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten / der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. Leitung

Art. 26 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten. Vertretung
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz

oder die Statuten es nicht anders bestimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlussfassung

⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis acht Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden jährlich gewählt und sind wieder wählbar.

Amts dauer

Art. 29 Aufgaben

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutari schen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 fallenden Baufragen (Umbauten und Renovationen).

Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Geschäftsbericht

³ Alle Vorstandsmitglieder sind zeichnungsberechtigt (kollektiv zu zweien)

Zeichnungsberechtigung

Art. 30 Kompetenzdelegation

¹ 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.

Grundsatz

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

Organisationsreglement

Art. 31 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom der Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Einberufung

² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

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

Zirkulationsbeschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorstand zu genehmigen (z.B. an der nächsten Sitzung).

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 32 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f.RAG) und Art. 727c OR zu wählen. Finanzkontrollen der öffentlichen Hand oder deren Mitarbeiter können als Revisionsstelle gewählt werden, wenn sie die Anforderung des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllen.

Wählbarkeit

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Unabhängigkeit

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

Art. 33 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729ff OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfung

² 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. Ein Mitglied der Revisionsstelle wird bei Bedarf zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Prüfungsbericht

³ 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

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Meldepflicht

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

Pflicht zu Verschwiegenheit

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation/ Fusion

Art. 34 Liquidation

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

Art. 35 Vorkaufsrecht der Pensionskasse SBB bei Liquidation und Liquidationsüberschuss

- ¹ Bei Liquidation der Genossenschaft hat die Pensionskasse SBB das Vorkaufsrecht, im Verhältnis zu ihrer finanziellen Beteiligung die Liegenschaften zu übernehmen. Die Pensionskasse SBB vergüten den bei der Liquidation vorhandenen Anlagewert. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Die Pensionskasse SBB verpflichten sich die Wohnungen zu preisgünstigen Konditionen zu erhalten. Vorkaufsrecht
- ² Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Stiftung Personalfonds SBB übereignet. Liquidationsüberschuss

Art. 36 Fusion

- ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

²Der Fusionsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

³Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

²Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Die Statuten sind von der Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur vom 13.05.2022 angenommen worden und per 13.05.2022 in Kraft getreten. Sie ersetzen die Statuten vom 09.04.2021.