

Öffentliche Urkunde

über die

Beschlüsse der Generalversammlung

- Statutenänderung -

der

Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach

(UID: CHE-104.118.782)

mit Sitz in Bülach ZH

Die unterzeichnende Urkundsperson des Notariates Bülach hat an der am 25. März 2026, ab 18.00 Uhr, im Reformierten Kirchgemeindehaus, Grampenweg 5, 8180 Bülach, ordentlichen Generalversammlung der oben erwähnten Genossenschaft teilgenommen. Über deren Beschlüsse zum Traktandum Ziffer 10 errichtet die unterzeichnende Urkundsperson nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) diese öffentliche Urkunde.

I.

Herr Matthias Bieri, geb. 13.11.1976, Bürgerort: Schangnau BE, wohnhaft Dorfstrasse 49a, 8484 Weisslingen, Präsident der Verwaltung, eröffnet die Versammlung und übernimmt den Vorsitz.

Als Protokollführer amtiert Herr Rudolf Menzi, geb. 16.01.1956, Bürgerorte: Glarus Nord GL und Volketswil ZH, wohnhaft Grosssteinstrasse 8, 8180 Bülach, Leiter Geschäftsstelle.

Als Stimmenzähler amtiert Herr Felix Peter Manz, geb. 10.10.1967, Bürgerort: Wila, Im Stubenchlaus 25, 8180 Bülach.

Der Vorsitzende stellt fest:

- die Mitglieder (Genossenschafter) der Gesellschaft wurden gemäss Art. 24 der Statuten mit Schreiben vom 02. März 2026 zur heutigen Generalversammlung der Gesellschaft eingeladen;
- die an der Generalversammlung nicht anwesenden Verwaltungsmitglieder haben auf ihr Recht verzichtet, an der Generalversammlung teilzunehmen und Anträge zu stellen;
- von den insgesamt 129 Mitgliedern der Genossenschaft sind an der heutigen Generalversammlung 48 Mitglieder persönlich anwesend oder rechtsgültig vertreten;
- die heutige Generalversammlung ist somit ordnungsgemäss konstituiert und für die vorgesehenen Beschlüsse beschlussfähig.

Gegen diese Feststellungen wird kein Widerspruch erhoben.

II.

Zu Traktandum 10 unterbreitet der Vorsitzende folgendes:

Er schlägt der Generalversammlung vor, u.a. den Zweck der Genossenschaft anzupassen und die Statuten der Gesellschaft einer generellen Revision zu unterziehen. Der Statutenentwurf liegt vor. Eine Gegenüberstellung der bisherigen mit den neuen Statuten wurde an die Genossenschafter zusammen mit der Einladung versandt. Die Generalversammlung verzichtet auf artikelweise Beratung und der Vorsitzende erläutert summarisch die Hauptänderungen der beantragten neuen Statuten.

An der Generalversammlung wurde folgender Antrag gestellt:

Artikel 26 Ziffer 6 soll wie neu wie folgt lauten: *"Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist innert 60 Tagen den Mitgliedern in geeigneter Form zuzustellen."*

Dann folgt die Beschlussfassung in offener Abstimmung über diesen Antrag. Nach der Beschlussfassung in offener Abstimmung gibt der Vorsitzende bekannt, dass die Generalversammlung den vorliegenden Antrag beschlossen und dabei das nötige Quorum erfüllt hat.

Abschliessend folgt die Beschlussfassung in offener Abstimmung über den Antrag der Verwaltung die Statuten gemäss versandten Statuten, unter Berücksichtigung des Beschlusses vorstehend generell zu ändern.

Nach der Beschlussfassung in offener Abstimmung gibt der Vorsitzende bekannt, dass die Generalversammlung den zu diesem Traktandum vorliegenden Antrag einstimmig, ohne Nein-Stimmen oder Stimmenthaltungen, beschlossen und dabei das nötige Quorum erfüllt hat.

Es soll dieser Entwurf unverändert als neue, einzig gültige Statuten der Genossenschaft festgelegt und die bisherigen Statuten ausser Kraft gesetzt werden.

III.

Der Vorsitzende legt ein Exemplar der genehmigten neuen Gesellschaftsstatuten vor und erklärt, dass es sich um die vollständigen, unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen gültigen Statuten handelt. Diese Statuten liegen der Urkunde bei.

IV.

Diskussion, Verhandlungen und übrige Traktanden der Generalversammlung sind nicht Gegenstand dieser öffentlichen Urkunde.

Die Gesellschaft muss den Beschluss der Generalversammlung über die Statutenänderung beim Handelsregisteramt anmelden.

Bülach, 25. März 2026, 18.50 Uhr



NOTARIAT BÜLACH

Beat Franz, Notar

**Statuten
der
Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach**

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The initials appear to be 'B' and 'M'.

Inhaltsverzeichnis

Firma und Sitz

Art. 1 Firma und Sitz

Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 2 Zweck und Mittel

Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

Art. 8 Austritt

Art. 9 Tod

Art. 10 Ausschluss

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Finanzielle Bestimmungen

Art. 14 Genossenschaftsanteile

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Genossenschaftsdarlehen

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Haftung

Art. 17 Haftung

Rechnungswesen

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Art. 19 Freie Reserven

Art. 20 Rücklagen und Wertberechtigungen

Art. 21 Entschädigung der Organe

Organisation

Art. 22 Organe

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

Art. 24 Einberufung und Leitung

Art. 25 Stimmrecht

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

Art. 28 Aufgaben

Art. 29 Kompetenzdelegation

Art. 30 Vorstandssitzungen

Gesetzliche Revisionsstelle

Art. 31 Wahl

Art. 32 Aufgaben

Statutarische Kontrollstelle

Art. 33 Einsetzung

Art. 34 Aufgaben

Art. 35 Organhaftung

Auflösung durch Liquidation beziehungsweise Fusion

Art. 36 Liquidation

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Art. 38 Fusion

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

Firma und Sitz

Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma «Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach» besteht mit Sitz in Bülach eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 2 Zweck und Mittel

- 1) Die Genossenschaft bezweckt den Bau und den Unterhalt von preiswerten Wohnungen, um sie mehrheitlich an Mieterinnen und Mieter 60+ zu vermieten. Dabei orientiert sie sich am selbst entwickelten «Wohnen^{plus}»-Modell. Damit sollen die Mieterinnen und Mieter befähigt werden, so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. Die Genossenschaft kann auch Wohnraum für andere Bevölkerungskreise anbieten.
- 2) Die Genossenschaft erfüllt diesen Zweck u.a. durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
 - b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Umbau von bestehenden Bauten, unter Berücksichtigung der zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse.
 - c) Sorgfältige und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
 - d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen (eventuell gemäss separatem Vermietungsreglement).
 - e) Allfällige Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz beziehungsweise entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
 - f) Fördern von gemeinschaftlichen Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter.
- 3) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- 4) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

- 1) Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlassen kann. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 2) Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft 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 sowie branchenübliche Abschreibungen und Rückstellungen gedeckt sein. Weiter müssen die Mietzinse die Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds ermöglichen. Schliesslich müssen der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung und dergleichen von den Mietzinseinnahmen gedeckt sein.
- 3) Mitglieder der Genossenschaft erhalten bei Vermietungen den Vorrang gegenüber Dritten.
- 4) Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Art. 4 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, Gemeinschaftsräume, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologischen einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 2) Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung umgebauter Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie über die Einräumung von Baurechten.

Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1) Mitglied der Genossenschaft können alle natürlichen und juristischen Personen sowie öffentlich-rechtlichen Körperschaften werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen (Mitgliedschaftsanteil).
- 2) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- 3) Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 4) Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.
- 5) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Genossenschaftsanteile.
- 6) Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1) Die Mitgliedschaft erlischt
 - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
 - b) bei juristischen Personen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2) Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschung der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

Art. 8 Austritt

- 1) 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.
- 2) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 9 Tod

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschaftsmitgliedes.

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:
 - 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 zu haben.
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenzimmer vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
 - e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
 - f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d 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 oder Übergabe mit Empfangsbestätigung 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.
- 4) Die Anrufung des Richters nach Art. 848 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. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Die Handhabe bei Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung oder Tod der Ehe- oder Lebenspartner ist durch Gesetz festgelegt.

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.
- 2) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Die Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Finanzielle Bestimmungen

Art. 14 Genossenschaftsanteile

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 (Schweizer Franken eintausend) und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Einzelheiten kann der Vorstand in einem Reglement regeln.
- 2) Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Genossenschaftsdarlehen

- 1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2) Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz für die Genossenschaftsanteile, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von maximal 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.
- 3) Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.
- 4) Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitgliederdarlehensvertrages zinstragend anlegen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete flüssige Mittel, Finanzanlagen oder im Besitz der Genossenschaft befindliche Schuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein. Die Deckung der

Mitgliederdarlehen ist im Anhang zur Jahresrechnung darzustellen und bei der jährlichen Revision zu prüfen.

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- 1) Ausscheidende Mitglieder beziehungsweise deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 2) 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 von maximal 10% in Abzug gebracht.
- 3) Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
- 4) In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig zurückbezahlt werden.
- 5) Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Haftung

Art. 17 Haftung

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

Rechnungswesen

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. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
- 2) Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.
- 3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 19 Freie Reserven

- 1) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
- 2) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freien Gewinnreserven.
- 3) Über die Beanspruchung der freien Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 20 Rücklagen und Wertberechtigungen

- 1) Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- 2) Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
- 3) Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Kontrollstelle überprüft.
- 4) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 21 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 selber festgelegt wird.
- 2) Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- 3) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld, welches die konkrete Leistung widerspiegelt.
- 4) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- 6) Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Organisation

Art. 22 Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisions- und Prüfstelle

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

- 1) Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsident/in oder des Co-Präsidiums und der Kontrollstelle
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands
 - 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/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
 - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
 - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
 - k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 23 Abs. 2)
 - m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die dem Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
 - n) Beschlussfassung über die zu äufnenden Fonds und die Fondseinlagen (Art. 19 und 20)
- 2) Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss lit. l) müssen spätestens 45 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens 60 Tage zum Voraus bekannt zu geben.
- 3) Über die Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 24 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 Kontrollstelle beziehungsweise 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 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 Revisions- beziehungsweise Prüfstelle beigelegt.
- 4) Die Generalversammlung wird vom/von der Präsident/-in bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/-in wählen.

Art. 25 Stimmrecht

- 1) Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 3) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 26 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 lit. d) Fusionsgesetz (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. Das Protokoll ist innert 60 Tagen den Mitgliedern in geeigneter Form zuzustellen.

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- 1) Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/-innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt. Ein Mitglied wird durch die Stadt Bülach delegiert. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand von selbst. Er kann eine/n Protokollführer/-in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- 2) Nicht wählbar beziehungsweise zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- 3) Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 28 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 23 Abs. 1 lit. h) und i) fallenden Baufragen.
- 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 Kontrollstelle wieder.
- 3) Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 29 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.
- 2) Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattung regelt.

Art. 30 Vorstandssitzungen

- 1) Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsident/-in bzw. Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2) Der Vorstand ist bei physischer oder virtueller Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3) Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse,

auch solche per E-Mail, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzungen aufzunehmen.

4) 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.

5) Der Vorstand informiert die Mitglieder über wichtige Beschlüsse.

Gesetzliche Revisionsstelle

Art. 31 Wahl

1) Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

2) Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

3) Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie eine Kontrollstelle gemäss Art. 33 ff.

Art. 32 Aufgaben

1) Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2) Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

3) Die Revisions- beziehungsweise die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- beziehungsweise Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Statutarische Kontrollstelle

Art. 33 Einsetzung

1) Untersteht die Genossenschaft nicht der ordentlichen Revision und verzichtet sie rechtsgültig auf die eingeschränkte Revision, so hat die Generalversammlung anstelle der gesetzlichen Revisionsstelle eine statutarische Kontrollstelle zu wählen.

2) Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die nicht Genossenschafter und nicht zugelassene Revisoren nach den Vorschriften des Revisionsaufsichts-

gesetzes zu sein brauchen.

- 3) Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung der Genossenschaft sein. Als Kontrollstelle können auch juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften, bezeichnet werden.
- 4) Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisoren sind unbeschränkt wählbar.

Art. 34 Aufgaben

- 1) Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung der Kontrollstelle die nötigen Aufschlüsse zu geben.
- 2) Die Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.
- 3) Die Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Verwaltung und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen.
- 4) Die Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.
- 5) Der Kontrollstelle ist es untersagt, von den bei den Ausführungen ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaftern oder Dritten Kenntnis zu geben.

Art. 35 Organhaftung

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision betrauten Personen sowie die Liquidatoren sind der Genossenschaft, den einzelnen Genossenschaftern und den Genossenschaftsgläubigern nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.

Auflösung durch Liquidation beziehungsweise Fusion

Art. 36 Liquidation

- 1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch. Die Stadt Bülach kann nach Rückzahlung des Genossenschaftskapitals die Liegenschaften und die übrigen Aktiven und Passiven übernehmen, wenn die Erhaltung ihres Zwecks nicht auf eine andere Art gewährleistet bleibt. Die Stadt Bülach hat das zurückgenommene Vermögen für gleiche oder ähnliche Zwecke zu verwenden.

Art. 37 Liquidationsüberschuss

- 1) Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich im Sinne der vertraglichen

Verpflichtungen gegenüber der Stadt Bülach verwendet.

- 2) Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 38 Fusion

- 1) Die Generalversammlung kann jederzeit, unter Berücksichtigung allfälliger vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Bülach die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Bülach, 25. März 2026



Matthias Bieri
Präsident der Verwaltung



Rudolf Menzi
Leiter der Geschäftsstelle



NOTARIAT BÜLACH
Beat Franz, Notar

