

Statuten der Genossenschaft Gleis70

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen Genossenschaft Gleis70 besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Zürich.

Art. 3 Zweck

1 Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum zu vermitteln, welcher durch gemischte Gemeinschaften von innovativen und kulturell interessanten Nutzer*innen belebt wird.

2 Die Genossenschaft vermietet und verkauft preisgünstige Arbeits- und Wohnräume in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Liegenschaften kaufen, im Baurecht erwerben und mieten. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4

1 Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Raum und Zahl der Benutzer*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

2 Die Mitglieder sind verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Gewerberäumen selber tätig zu sein bzw. die von ihnen gemieteten Wohnräume selber zu bewohnen.

3 Ökologische Aspekte werden beim Bauen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt. Die Genossenschaft fördert einfache Bauweisen und einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen.

Art. 5

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

III. Mitgliedschaft

Art. 6

1 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 1'000 erwirbt.

2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 1 der Statuten.

5 Die Miete und Untermiete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

6 Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der einbezahlten Anteilscheine.

Art. 7 Erlöschen

1 Die Mitgliedschaft erlischt

— bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod

— bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 18 der Statuten.

Art. 8 Austritt

- 1 Tritt ein Mitglied aus der Genossenschaft aus, setzt der Austritt in der Regel die Aufgabe der gemieteten Räumlichkeiten voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 9 Ausschluss

- 1 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter*in gegenüber der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 33 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.
- 2 Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.
- 3 Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 10 Erwerb von Anteilen

- 1 Wer Anteile erwirbt, wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 6 der Statuten.
- 2 Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt die Zustimmung des Vorstandes.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 11 Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben.
- 2 Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach der gemieteten Fläche: Für jeden Flächenteil à 10 m² Fr. 650, Angebrochene Flächenteile werden aufgerundet.
- 3 Gemeinschaftliche Mieter*innen teilen die für die betreffenden Räumlichkeiten zu übernehmenden Pflichtanteile in einem von ihnen gewählten Verhältnis unter sich auf.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Art. 12 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

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

Art. 13 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

- 1 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2 Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR wird der allfällige Zinssatz durch die Generalversammlung festgesetzt.
- 3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Haftung

Art. 14

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

Fonds

Art. 15 Reservefonds

1 Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

2 Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 16 Weitere Fonds

1 Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

2 Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Entschädigung der Organe

Art. 17

1 Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Arbeitsgruppen (AG) der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Vorstandsmitglieder mit erhöhtem Arbeitspensum sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

2 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.

3 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 18

1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erb*innen haben nur Anspruch 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.

3 Der auszuzahlende Betrag wird mit dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben, wobei die allfällige Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

4 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

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

Rechnungswesen

Art. 19

1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2001.

3 Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.

V. Organisation

Organe

Art. 20

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 21 Kompetenzen

1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin 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 Vorstandes
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschließungsbeschlüsse des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- h) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
- i) Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Liegenschaften und Baurechten
- j) Beschlussfassung über die Finanzierung von Umbauprojekten
- k) Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung
- 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 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 22 Einberufung und Leitung

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

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler*innen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

4 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

5 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/der Präsidentin, bzw. dem Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder das (Co-)Präsidium in den Ausstand, wählt die Versammlung eine*n Tagesvorsitzende*n.

Art. 23 Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

2 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 24 Beschlüsse und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2 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. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das von dem/der Vorsitzenden und von dem Protokollführer/der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.
- 3 Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
- 4 Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 25 Wahl

- 1 Der Vorstand besteht aus 3 oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler*innen bestehen, welche gleichzeitig Mieter*innen sind. Der/die Präsident*in, bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 26 Kompetenzen und Pflichten

- 1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Art. 27 Kompetenzdelegation

- 1 Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an eine*n oder mehrere Dritte/n, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer*in), übertragen.
- 2 Der Vorstand kann auch besondere Arbeitsgruppen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Arbeitsgruppenmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- 3 Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführung und Arbeitsgruppen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 28 Beschlussfähigkeit

- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 2 Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 29 Unterschriftsberechtigung

- 1 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 2 Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Kontrollstelle

Art. 30 Wahl

1 Die Kontrollstelle besteht aus zwei fachkundigen Revisor*innen, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

2 Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 31 Rechte und Pflichten

1 Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

2 Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

3 Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

VI. Vorschriften über die Vermietung und Kündigung

Art. 32 Vermietung

1 Die Vermietung der Wohn- und Gewerberäume ist Aufgabe des Vorstandes.

2 Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik regelt.

3 Untermietverhältnisse sind gegenüber der Genossenschaft unaufgefordert offen zu legen.

Art. 33 Kündigung

1 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden.

2 Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohner/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR)
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR
- c) wichtige Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR
- d) Tod des/der Mieter*in
- e) Konkurs der Mietpartei, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR).

3 Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere unzulässige Untermiete.

Art. 34 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Gewerberäume und Wohnräume werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 35 Auflösungsbeschluss

- 1 Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder.

Art. 36 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidator*innen beauftragt werden.

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird unter den Mitgliedern nach Massgabe der übernommenen Anteilscheine verteilt.

Bekanntmachungen

Art. 38

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Diese Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung 17. Juni 2024 angenommen worden und ersetzen die vorangegangenen Versionen aus den Jahren 2020, 2014, 2008, 2005 und 2001.