



**GEWOBAG**

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Anteilkapital  | 3  |
| Einlagenkasse  | 7  |
| Solidaritätsfonds  | 11 |
| Vorgehen bei wertvermehrenden Investitionen<br>sowie Abbruch- und Erneuerungsprojekten | 12 |
| Haustierhaltung in den Siedlungen  | 16 |
| Siedlungsversammlung und Siedlungskommission   | 20 |

## Reglement über das Anteilkapital der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 10 der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck

Dieses Reglement regelt die Einzelheiten der Beteiligung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an den Eigenmitteln (Anteilkapital) der GEWOBAG.

### 2. Rechtsgrundlagen für die Berechnung des Eigenmittelanteils

Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, gelten die Bestimmungen der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Zürich (Grundsätze 24), nämlich Art. III («Die Gewährung von Darlehen erfolgt gegen grundpfändliche Sicherstellung auf nachgehende Hypothek bis zu je 94% der ausgewiesenen Anlagekosten zum jeweiligen Zinsfuss, den die Zürcher Kantonalbank für die 1. Hypothek auf Liegenschaften im Gebiet der Stadt Zürich fordert») und Art. IV («Die Stadt übernimmt höchstens 10% des Gesellschaftskapitals»).

Daraus ergibt sich, dass von den 6% der Nettoanlagekosten, welche durch die Genossenschaft selbst erbracht werden müssen, 10% von der Stadt übernommen werden. Somit verbleibt für die Genossenschaft ein effektiver Eigenmittelanteil über die ganze Genossenschaft von 5,4% der Nettoanlagekosten.

### 3. Nettoanlagekosten der Siedlung

Die Nettoanlagekosten im Sinne der obigen Bestimmung entsprechen dem Nettoanlagewert der Siedlung gemäss Geschäftsbericht GEWOBAG Kapitel «Liegenschaften und Investitionen». Unter «Nettoanlagewert» ist der Bruttoanlagewert minus Subventionen zu verstehen. In Siedlungen ohne Subventionen entspricht der Nettoanlagewert dem Bruttoanlagewert.

### 4. Aufteilung der Nettoanlagekosten einer Siedlung auf die einzelnen Mietobjekte

Die Nettoanlagekosten jeder Siedlung werden auf die einzelnen Wohnungen/Einfamilienhäuser beziehungsweise auf die Büro-/Gewerberäume aufgeteilt. Dabei gelten die nachfolgenden Verteilschlüssel:

#### 4.1 Verteilschlüssel Wohnungen/Einfamilienhäuser

Verteilschlüssel ist das vom Finanzamt der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, herausgegebene «Kantonale Punktbewertungssystem».

|        |   |     |   |     |     |     |   |     |      |      |
|--------|---|-----|---|-----|-----|-----|---|-----|------|------|
| Zimmer | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3   | 3,5 | 4 | 4,5 | 5    | 5,5  |
| Punkte | 5 | 5,5 | 6 | 6,5 | 7,5 | 8   | 9 | 9,5 | 10,5 | 11,5 |

#### 4.2 Verteilschlüssel Büro-/Gewerberäume

Der Verteilschlüssel ist die Nutzfläche.

### 5. Eigenmittelanteil pro Siedlung

Der Vorstand legt für jede Siedlung den auf diese anzuwendenden Prozentsatz des Eigenmittelanteils fest. Dieser kann von Siedlung zu Siedlung unterschiedlich sein und muss nach Art. 10 Abs. 2 der Statuten zwischen 4 und 7% liegen. Das aus diesem Prozentsatz nach der Aufteilung gemäss Ziff. 4 für die einzelnen Mietobjekte resultierende Anteilkapital soll marktkonform sein und gleichzeitig eine rasche Umsetzung der Vorgaben der Stadt Zürich ermöglichen (vgl. Ziff. 2 Abs. 2).

Die am Ende des Geschäftsjahres für Neuvermietungen gültigen Beträge werden im Jahresbericht aufgeführt.

### 6. Einzahlung

6.1 Das Anteilkapital ist entsprechend der Vereinbarung im Mietvertrag einzubezahlen.

6.2 In Ausnahmefällen kann das Anteilkapital in Teilbeträgen bezahlt werden, wobei die erste Rate mindestens 30% betragen muss und die letzte Rate innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsunterzeichnung zu erfolgen hat.

### 7. Folgen der Nichtbezahlung (Art. 867 Abs. 2 und 3 OR)

Die Pflicht zur Bezahlung von Anteilkapital ist eine Leistungspflicht des/der Genossenschafters/in auf Grund der Statuten. Kommt der/die Genossenschaftler/in dieser Pflicht nicht nach, hat die Genossenschaft nach Art. 867 Abs. 2 OR die Bezahlung unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen mit ein geschriebenem Brief einzufordern. Wird auf die erste Aufforderung hin nicht bezahlt und kommt der/die Genossenschaftler/in auch einer zweiten Zahlungsaufforderung innert 30 Tagen nicht nach, so kann der Vorstand nach Art. 867 Abs. 3 OR, sofern dies mit eingeschriebenem Brief angedroht

worden ist, den/die Genossenschaftler/in aus der Genossenschaft ausschliessen. Gegen diesen Ausschluss ist nach der Rechtsprechung kein Rekurs an die Generalversammlung zulässig.

### 8. Verrechnung

Die GEWOBAG hat das Recht, allfällige Forderungen gegenüber ausgetretenen oder ausgeschlossenen Genossenschaftlern/innen oder deren Mitmieter/innen mit deren Guthaben zu verrechnen (Art. 8 der Statuten).

### 9. Bezahlen von Anteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge

#### 9.1 Grundsatz

Das von den Genossenschaftlern/innen zu zeichnende Anteilkapital kann bis zu 70% mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden.

#### 9.2 Information

Der/die Genossenschaftler/in soll sich vorgängig bei seiner/ihrer Vorsorgeeinrichtung über die Folgen eines Vorbezugs informieren, insbesondere bezüglich der zulässigen Höhe der Kapitaleistung, des Ausmasses der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung der Kapitaleistung.

#### 9.3 Gesuch

Ein entsprechendes Gesuch ist durch den/die Genossenschaftler/in direkt an die Vorsorgeeinrichtung zu senden, unter Beilage folgender Unterlagen: Statuten, vorliegendes Reglement, Bestätigung der GEWOBAG über die Höhe des durch den Gesuchsteller/die Gesuchstellerin zu zeichnenden Anteilkapitals, Kopie des unterzeichneten Mietvertrages. Ist der/die Genossenschaftler/in verheiratet, muss auch der Ehepartner/die Ehepartnerin das Gesuch mit unterzeichnen.

#### 9.4 Hinterlegung

Der Betrag wird von der Vorsorgeeinrichtung direkt der GEWOBAG überwiesen. Diese bestätigt der Vorsorgeeinrichtung schriftlich den Eingang der Zahlung.

#### 9.5 Verrechnung

Die Verrechnung von Forderungen der GEWOBAG mit Anteilkapital, das mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt wurde, ist ausgeschlossen.

### 9.6 Rückzahlung

Bei Beendigung des Mietvertrages sind die für den Erwerb von Anteilkapital einbezahlten Vorsorgegelder entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von dem der/die austretende Genossenschafter/in eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge zu überweisen.

Über die Kündigung des Mietverhältnisses hat die GEWOBAG die Vorsorgeeinrichtung zu informieren.

### 9.7 Verzinsung

Vorbehältlich entgegenstehender Bestimmungen der Vorsorgeinstitution werden die Zinsen der Anteile aus Mitteln der beruflichen Vorsorge einem auf den Namen des/der Genossenschafters/in lautenden Einlagenkonto der GEWOBAG oder auf ein Bank-/Postcheckkonto überwiesen.

### 10. Bezahlen von Anteilkapital mit Ergänzungsleistungen

AHV- und IV-Bezüger/innen, die Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, können bei der Wohngemeinde ein Gesuch stellen, dass das Anteilkapital ganz oder teilweise übernommen wird.

### 11. Übergangsbestimmungen

Wird das Mietverhältnis nach Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossen, richtet sich die Höhe des Anteilkapitals nach den neuen Ansätzen.

Wurde das Mietverhältnis vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossen, richtet sich die Höhe des Anteilkapitals nach der damaligen Vereinbarung und wird nicht erhöht.

Anpassungen des Anteilkapitals auf Grund von wertvermehrenden Investitionen gelten für alle Mietverhältnisse der betreffenden Liegenschaften.

### 12. Weitere Bestimmungen

12.1 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und durch die Generalversammlung erneut genehmigen lassen.

12.2 Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung am 28. April 2004 genehmigt und tritt sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

## Reglement über die Einlagenkasse der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 11 der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck der Einlagenkasse

Mit der Einlagenkasse soll

- 1.1 eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der Liegenschaften, die der GEWOBAG gehören, erreicht werden;
- 1.2 den Genossenschafter/innen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden;
- 1.3 für die GEWOBAG und Kontoinhaber/innen ein Zinsvorteil angestrebt werden.

### 2. Berechtigung zur Kontoeröffnung

- 2.1 Nur Genossenschafter/innen der GEWOBAG sind berechtigt, ein Konto zu eröffnen.
- 2.2 Das Konto wird nach der ersten Einzahlung eröffnet. Es lautet auf den Namen des/der Begünstigten.
- 2.3 Jeder/jede Genossenschafter/in kann nur ein Konto eröffnen.
- 2.4 Genossenschafter/innen der GEWOBAG müssen vorgängig das auf sie entfallende Anteilkapital voll einbezahlt haben. Die Geschäftsstelle kann die Eröffnung eines Kontos ohne Angabe von Gründen ablehnen.

### 3. Einzahlungen

- 3.1 Einzahlungen können bar oder durch Einzahlung auf das Konto der GEWOBAG bei der Bank bzw. Post geleistet werden.
- 3.2 Postquittung bzw. Bankbeleg werden als rechtsgültig anerkannt. Einzahlungen ab CHF 1000.– werden bestätigt.
- 3.3 Die GEWOBAG kann die Entgegennahme von Einzahlungen vorübergehend einstellen oder einschränken.

#### 4. Auszahlungen

Mit der Einlagenkasse soll

- 4.1 Die Geschäftsstelle leistet auf Verlangen Auszahlungen wie folgt:
- bis CHF 10000.– sofort, ohne Kündigung
  - weitere CHF 10000.– unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen
  - CHF 20000.– übersteigende Beträge nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von 3 Monaten
- Gestützt auf die Änderung der Bankenverordnung per 01. Januar 2010 muss für Einlagen eine Minimaleinlagefrist von 6 Monaten eingehalten werden.
- 4.2 Es können nicht gleichzeitig mehrere Kündigungen erfolgen. Solange eine Kündigung läuft, kann keine neue erfolgen. In begründeten Fällen kann die Geschäftsstelle Guthaben vor Ablauf der Kündigungsfrist auszahlen.
- 4.3 Begehren um Auszahlung können schriftlich unter Beilage eines Einzahlungsscheines oder unter Angabe der genauen Bankverbindung an die Geschäftsstelle gerichtet werden und erfolgen durch Überweisung auf das Bank- oder Postkonto der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers. Es werden keine Zahlungsaufträge an Dritte ausgeführt. Davon ausgenommen sind Barauszahlungen an Bevollmächtigte der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers.
- 4.4 Barbezüge in der Höhe von max. CHF 10000.– können durch den/die Kontoinhaber/in bei der Geschäftsstelle getätigt werden. Der/die Kontoinhaber/in hat sich über seine/ihre Identität auszuweisen.
- 4.5 Das Konto kann nicht überzogen werden.
- 4.6 Die Kündigung der Mitgliedschaft bei der GEWOBAG gilt automatisch als Kündigung der Guthaben unter Einhaltung der in Ziff. 4.1 genannten Kündigungsfristen.
- 4.7 Bei Änderungen dieses Reglementes ist der/die Kontoinhaber/in berechtigt, innert Monatsfrist ab Erhalt der Mitteilung sein/ihr Guthaben ganz oder teilweise auf eine Frist von drei Monaten zu kündigen.
- 4.8 In den Fällen, in denen nach Mietrecht das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen (Art. 257d Abs. 2, 257f Abs. 3 OR) oder fristlos (Art. 257f Abs. 4, Art. 266h Abs. 2 OR) aufgelöst werden kann, hat die Geschäftsstelle das Recht, die Guthaben durch eingeschriebenen Brief auf einen Monat zur Rückzahlung zu kündigen.

- 4.9 Bei ausserordentlicher Beanspruchung der Kasse und/oder aussergewöhnlichen Geldmarktverhältnissen kann die GEWOBAG bis max. 1 Jahr die Rückzahlungen einschränken und die Kündigungsfristen verlängern.

#### 5. Verzinsung

- 5.1 Die Guthaben werden vom Tag der Bareinzahlung oder der Gutschrift auf dem Bank- oder Postkonto der GEWOBAG an verzinst. Die Verzinsung endet mit dem Tag des Rückzuges bzw. nach Ablauf der Kündigungsfrist.
- 5.2 Der Nettozins wird jährlich per 31. Dezember zum Kapital geschlagen und mit diesem weiter verzinst.
- 5.3 Der Zinssatz wird vom Vorstand nach Massgabe der Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt festgelegt.

#### 6. Kontoauszug

- 6.1 Jeweils im Januar wird jedem/jeder Kontoinhaber/in ein Kontoauszug per 31. Dezember zugestellt. Dieser enthält Angaben über den Eröffnungssaldo, sämtliche Ein- und Auszahlungen, den Bruttozins, die eidg. Verrechnungssteuer, den Zinssatz und allfällige Zinssatzänderungen. Bis zum Zinsbetrag von CHF 200.– pro Kalenderjahr besteht jedoch keine Pflicht und kein Recht, die Verrechnungssteuer zu erheben. Bundesgesetz über die Verrechnungssteuer Art. 5, Abs.1. In Kraft gesetzt per 01. Januar 2010.
- 6.2 Kontoauszüge, die nicht innert Monatsfrist schriftlich beanstandet werden, gelten als genehmigt.

#### 7. Sicherheit

- 7.1 Für die Verbindlichkeiten der Darlehenskasse haftet das gesamte GEWOBAG-Vermögen.

#### 8. Weitere Bestimmungen

- 8.1 Vom/von der Kontoinhaber/in erteilte Vollmachten sind bei der GEWOBAG zu hinterlegen. Die GEWOBAG betrachtet eine Vollmacht so lange als gültig, bis ihr vom/von der Kontoinhaber/in, seinem/i ihrem gesetzlichen Vertreter oder seinem/i ihrem Rechtsnachfolger/in schriftlich ein Widerruf zur Kenntnis gebracht wird. Die Vollmachten erlöschen nicht mit dem Tod, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit und dem Konkurs des/der Kontoinhabers/in.

- 8.2 Den aus dem Nichterkennen von Legitimationsmängeln entstehenden Schaden trägt der/die Kontoinhaber/in, sofern die GEWOBAG kein grobes Verschulden trifft.
- 8.3 Schaden, der aus Übermittlungsfehlern entsteht, trägt der/die Kontoinhaber/in, sofern die GEWOBAG kein grobes Verschulden trifft.
- 8.4 Bei Schäden aus mangelhafter Auftragsausführung haftet die GEWOBAG lediglich für den Zinsausfall, und auch dies nur bei grobem Verschulden.
- 8.5 Mitteilungen der GEWOBAG erfolgen rechtsverbindlich an die letzte der GEWOBAG bekannt gegebene Adresse des/der Kontoinhabers/in.
- 8.6 Die Verwaltung der Einlagenkasse erfolgt durch den Vorstand, der sie einem seiner Mitglieder, der Geschäftsstelle oder einem Dritten übertragen kann. Die Rechnungsprüfung erfolgt durch die Kontrollstelle der GEWOBAG.
- Vorstand, Kontrollstelle und Angestellte, welche in die Geschäftsführung der Einlagenkasse Einblick haben, sind zu strengster Verschwiegenheit verpflichtet. Auskünfte dürfen nur dem/der Kontoinhaber/in und allfälligen von ihm/ihr Bevollmächtigten erteilt werden.
- 8.7 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und der Generalversammlung zum Erlass vorlegen. Änderungen werden dem/der Kontoinhaber/in schriftlich vier Wochen vor Inkrafttreten bekannt gegeben.
- 8.8 Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung am 28. April 2004 erlassen und tritt sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

## Reglement über den Solidaritätsfonds der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 13 Abs. 1c der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck des Solidaritätsfonds

Die Mittel des Solidaritätsfonds werden wie folgt verwendet:

- 1.1 Anfangsverbilligung von Mietzinsen für Wohnungen in Neubauten.
- 1.2 Anfangsverbilligung für Wohnungen in umfassend renovierten Altbauten.
- 1.3 Verbilligung bei schwer vermietbaren Wohnungen.

### 2. Äufnung des Fonds

- 2.1 Die Äufnung des Fonds erfolgt durch einen monatlichen Betrag, dessen Höhe durch die Generalversammlung bestimmt wird.

### 3. Transparenz

Jährlich wird im Geschäftsbericht über die Einlagen und detailliert über die Verwendung Bericht erstattet.

Der Solidaritätsbeitrag wird beim Abschluss des Mietvertrags separat ausgewiesen und bei Änderungen mit dem Blatt «Mietzinsänderungen» mitgeteilt.

### 4. Verwendung des Solidaritätsfonds

Über die Verwendung der Mittel entscheidet im Rahmen der Zweckbestimmung der Vorstand.

### 5. Weitere Bestimmungen

- 5.1 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und durch die Generalversammlung erneut genehmigen lassen.
- 5.2 Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung am 28. April 2004 genehmigt und tritt sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

## Reglement über das Vorgehen bei wertvermehrenden Investitionen sowie Abbruch- und Erneuerungsprojekten der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 3 Ziff. 2 Buchst. e, Art. 5 Ziff. 1 Buchst. d sowie Art. 18 Buchst. m und n der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck

Dieses Reglement regelt das Vorgehen bei wertvermehrenden Investitionen, Abbruch- oder Erweiterungsprojekten, deren Kosten 10% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen. Umfassende Bauarbeiten, Erweiterungs- oder Abbruchprojekte sind ein massiver Eingriff für die betroffenen Genossenschaftler/innen. Den Genossenschaftler/innen, die gerne weiterhin in der Siedlung wohnen möchten, soll dies nach Möglichkeit mittels Etappierung des Bauvorhabens, Alterswohnungen, neuer Subventionen, Verbilligung der neuen Wohnung durch den Solidaritätsfonds und durch Bewilligung von Rückkaufgesuchen ermöglicht werden. Diese Massnahmen ermöglichen ein sozialverträgliches Vorgehen, Kontinuität und eine gute Durchmischung in der erneuerten oder neuen Siedlung.

### 2. Mitwirkung der Siedlungskommission

- 2.1 An sämtlichen Vorstandssitzungen, welche sich mit der Vorbereitung, Ausarbeitung und Durchführung von Projekten gemäss Ziff. 1 für eine Siedlung befassen, muss ein/e von der Siedlungskommission zu bestimmen-de/r Genossenschaftler/in der betreffenden Siedlung eingeladen werden und nimmt mit beratender Stimme teil.
- 2.2 Ziel dieser Vertretung ist es, die Interessen der in der betreffenden Siedlung wohnenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.
- 2.3 Der Vorstand hat die Möglichkeit, bestimmte Sachverhalte für eine vereinbarte Zeitspanne unter Geheimhaltungspflicht zu stellen.

### 3. Konzeptstudie

- 3.1 Im Rahmen der Langzeitfinanzplanung und der Gebäuediagnosen kann der Vorstand Konzeptstudien über renovationsbedürftige Liegenschaften ausarbeiten lassen.

- 3.2 Ziel einer Konzeptstudie ist es, über den Nutzen, die Kosten und Konsequenzen verschiedener Varianten Auskunft zu geben. Die Konzeptstudie muss sowohl eine Renovation, eine substanzielle Aufwertung als auch einen Rückbau/Neubau in Betracht ziehen. Der Auftrag für eine Konzeptstudie umfasst die Beschaffung der notwendigen Daten und Unterlagen, die Analyse der Problemstellung und Bedürfnisse, Variantenstudien sowie die Bewertung und Präsentation eines Konzeptes mit Abgabe einer Empfehlung. Die Analyse muss auch Quartieraspekte enthalten.
- 3.3 Der Vorstand wertet die Konzeptstudie aus und analysiert die Situation umfassend. Er legt sich auf eine Variante fest.

### 4. Orientierung der Genossenschaftler/innen über das Resultat der Konzeptstudie

- 4.1 Die Genossenschaftler/innen werden über Konzeptstudie und weiteres Vorgehen im «GEWOBAG aktuell» orientiert.
- 4.2 Der Vorstand orientiert die betreffende Siedlung an einer baldigen Siedlungsversammlung über das Resultat der Konzeptstudie und das weitere Vorgehen. Den Siedlungsbewohnern/innen ist Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen.

### 5. Ausarbeitung des Projektes

- 5.1 Der Vorstand entscheidet, auf welchem Weg er ein Projekt mit Kostenschätzung und Mietzinsprognosen ausarbeiten lässt (Wettbewerb, Architekturauftrag, Auftrag an GU usw.).
- 5.2 Bei einem Wettbewerb entscheidet der Vorstand, welches Projekt er weiterverfolgen will.
- 5.3 Dieses Projekt bildet die Grundlage für den Entscheid der Siedlungsversammlung bzw. der Generalversammlung gemäss Art. 18 Buchst. m der Statuten.

### 6. Siedlungsversammlung

- 6.1 Die Siedlungsversammlung fasst den Beschluss nach Art. 18 Buchst. m der Statuten an einer Siedlungsversammlung, in der das Projekt das einzige Traktandum bildet. Über das Projekt wird vorangehend schriftlich informiert.

- 6.2 An dieser Siedlungsversammlung stellt zuerst der Vorstand das Projekt vor. Dann nimmt der/die Siedlungskommissionspräsident/in zum Projekt Stellung. Schliesslich können sich die Genossenschafter/innen, welche in der Siedlung wohnen, äussern. Vor der Abstimmung ist dem Vorstand und dem/der Präsidenten/in der Siedlungskommission nochmals Gelegenheit zu einer Stellungnahme einzuräumen. Allen Parteien steht angemessen Zeit zur Verfügung.
- 6.3 Die Abstimmung richtet sich nach Art. 32 Abs. 2 sowie Art. 21–23 der Statuten, welche analog angewendet werden.
- 6.4 Wird das Projekt von der Siedlungsversammlung gutgeheissen oder mit einer Mehrheit von weniger als zwei Drittel der Stimmen abgelehnt, kann es der Vorstand ausführen lassen. Wird das Projekt durch die Siedlungsversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit oder einer noch grösseren Mehrheit abgelehnt, muss der Vorstand, wenn er daran festhalten will, das Projekt gemäss Art. 18 Buchst. m der Statuten der Generalversammlung unterbreiten.

### **7. Beschlussfassung in der Generalversammlung**

- 7.1 Eine Vorlage an die Generalversammlung gemäss Art. 18 Buchst. m der Statuten erfolgt, sofern das Projekt an der Siedlungsversammlung mit Zweidrittelmehrheit Mehrheit oder grösserer Mehrheit abgelehnt worden ist.
- 7.2 Mit der Einladung zur Generalversammlung ist eine schriftliche Orientierung über das Projekt zu verschicken. Diese soll Auskunft geben über die wesentlichen Elemente der Vorlage, insbesondere über Erstellungskosten, Mietzinsprognosen und eine allfällige Etappierung, bei wertvermehrenden Investitionen auch über die vorgesehenen Sanierungsarbeiten, bei Rück- und Ersatzneubauten auch über das Aussehen der Häuser, Anzahl und Zimmerzahl der geplanten Wohnungen usw.
- 7.3 An der Generalversammlung stellen Vorstand und Architekt bzw. Generalunternehmer das Projekt vor. Dann nimmt der/die Siedlungskommissionspräsident/in zum Projekt Stellung. Schliesslich können sich die Genossenschafter/innen äussern. Vor der Abstimmung ist dem Vorstand und dem/der Präsidenten/in der Siedlungskommission nochmals Gelegenheit zu einer Stellungnahme einzuräumen.

- 7.4 Wird das Projekt von der Generalversammlung angenommen, kann es vom Vorstand ausgeführt werden. Wird es abgelehnt, muss der Vorstand die Situation neu beurteilen.

### **8. Infrastruktur und Mietzinsreduktion bei umfassenden Sanierungen**

- 8.1 Bei umfassenden Wohnungssanierungen (z.B. Küche, Bad. usw.) werden zumutbare Ersatzinfrastrukturen kostenlos zur Verfügung gestellt.
- 8.2 Der Vorstand entscheidet über allfällige Mietzinsreduktionen für übermässige Immissionen und Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Diese können den Genossenschaffern/innen durch Mietzinserslass oder durch eine Verschiebung der Mietzinserhöhung gewährt werden.

### **9. Umsiedlung bei Wohnungszusammenlegungen und Abbruch von Liegenschaften**

- 9.1 Die Geschäftsstelle unterbreitet ab Beschlussfassung durch die Generalversammlung von einer Wohnungszusammenlegung oder dem Abbruch der Liegenschaft Betroffenen Umsiedlungsangebote gemäss Art. 5 Abs. 1 Buchst. d der Statuten. Dies können auch Umsiedlungsangebote von anderen Genossenschaften im gleichen Quartier sein.
- 9.2 Wird ein Umsiedlungsangebot nicht innert 3 Wochen ab Erhalt angenommen, gilt es als abgelehnt. Die Verwaltung ist verpflichtet, nachzufragen und Ferien usw. des/der Genossenschaffers/in zu berücksichtigen.
- 9.3 Werden drei Umsiedlungsangebote abgelehnt, erfolgt in der Regel der Ausschluss aus der Genossenschaft gemäss Art. 7 Abs. 4 und 5 der Statuten sowie die Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin.
- 9.4 Wird in der Ortschaft der abgebrochenen Liegenschaft eine Liegenschaft neu erstellt, so haben die vorherigen Mieter/innen das Vorrecht der Wohnungswahl und des Bezugs.

### **10. Weitere Bestimmungen**

- 10.1 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und erneut der Generalversammlung zum Erlass vorlegen.



10.2 Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung am 28. April 2004 erlassen und tritt sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

## Reglement über die Haustierhaltung in den Siedlungen der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 18 Abs. q der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck

Nach dem Mietvertrag der GEWOBAG ist die Haltung von Haustieren ohne schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle verboten. Die nachstehenden Bestimmungen sollen der Realität besser Rechnung tragen.

Ein solches Reglement allein kann aber nur dann zu einem friedlichen Nebeneinander von Haushalten mit und solchen ohne Tier führen, wenn gegenseitige Toleranz die Basis bildet.

### 2. Tierkategorien

- 2.1 Die Tiere werden den nachfolgenden Kategorien zugeordnet:
- Tiere, die ohne Bewilligung gehalten werden dürfen
  - Tiere, zu deren Haltung eine schriftliche Bewilligung erforderlich ist
  - Tiere, deren Haltung verboten ist
- 2.2 Ohne Bewilligung dürfen gehalten werden:
- max. zwei Katzen pro Haushalt
  - Kleintiere in Käfigen, wie Goldhamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen und Mäuse
  - Vögel in Käfigen, soweit sie keine Lärmimmissionen verursachen
  - Fische und andere Wassertiere in Aquarien mit weniger als 300 kg Gesamtgewicht
  - Ungiftige einheimische Echsen, Frösche, Molche usw. in Terrarien
- 2.3 Nur mit schriftlicher Bewilligung dürfen angeschafft werden:
- Hunde, die für den/die Halter/in unentbehrlich sind (siehe Art. 4.1)

2.4 Verboten ist die Haltung von:

- Hunden, ausser nach Art. 2.3
- Schlangen und anderen grösseren Reptilien
- Wild- und Raubtieren
- Bissigen Tieren jeglicher Art
- Tieren, die durch Lärm- und Geruchsmissionen störend auf die Umgebung einwirken
- Tieren, die in diesem Reglement nicht ausdrücklich erwähnt sind

### 3. Bewilligungsverfahren für Hunde

- 3.1 Das Gesuch zur Haltung eines Hundes ist der Geschäftsstelle vor dessen Anschaffung einzureichen. Bevor die schriftliche Bewilligung der GEWOBAG nicht vorliegt, darf der Hund nicht in der Wohnung/im Einfamilienhaus leben.
- 3.2 Die Bewilligung gilt nur für denjenigen Hund, für welchen sie erteilt wurde. Für den Ersatz eines abgegangenen oder weggegebenen Hundes ist wiederum vor dessen Anschaffung ein neues Gesuch einzureichen.
- 3.3 Alle Bewilligungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass der/die Halter/in und seine/ihre Familienangehörigen für eine tiergerechte Haltung und Pflege Gewähr bieten.
- 3.4 Die Bewilligung zur Haltung eines Hundes erfolgt in der Form eines Vertragszusatzes, der einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet.

### 4. Ergänzende Bestimmungen für einzelne Tierarten

#### 4.1 Hunde

- Hunde werden nur bewilligt, wenn sie für die Halterin/den Halter unentbehrlich oder für die Berufsausübung oder als Angehöriger einer Rettungsorganisation erforderlich sind und wenn Gewähr dafür geboten ist, dass die Hundehaltung nicht zu Beanstandungen führen wird. Bewilligt werden können nur Behindertenbegleithunde, Polizei- oder Wachhunde, Such- und Rettungshunde, Diabetikerwarnhunde und Signalhunde.
- Für Kampfhunde werden keine Bewilligungen erteilt.
- Innerhalb der Siedlungen sind Hunde an der Leine zu führen. Für das Entsorgen von Exkrementen ist der/die Halter/in verantwortlich.

#### 4.2 Kleintiere und Vögel

Kleintiere, die durch Nagen, Kratzen usw. Schäden an der Wohnung verursachen können, müssen in entsprechenden Käfigen gehalten werden. Vögel sind so zu halten, dass die Nachbarschaft durch sie nicht gestört wird. An offenen Fenstern und im Freien dürfen Vögel, die sich lautstark bemerkbar machen, nur max. eine Stunde pro Tag (allenfalls in Absprache mit den Nachbarn) gehalten werden.

#### 4.3 Zuchtbetriebe

Die Einrichtung von Zuchtbetrieben für Vögel und Kleintiere ist verboten.

### 5. Abfallbeseitigung

Abfälle aus der Tierhaltung wie Exkrememente, Futterreste, Sand, Sägemehl usw. dürfen nicht in die Kanalisation gegeben werden. Sie sind in vorschriftsgemässen Plastiksäcken der Kehrriechtabfuhr zuzuführen.

### 6. Versicherung

- 6.1 Jede/r Tierhalter/in ist zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet, welche die durch das Tier allenfalls am Mietobjekt verursachten Schäden ausreichend deckt.
- 6.2 Aquarienbesitzer/innen haben auch eventuelle Wasserschäden am Mietobjekt und am übrigen Gebäude sowie am Eigentum Dritter ausreichend zu versichern.
- 6.3 Die Geschäftsstelle der GEWOBAG kann jederzeit den Nachweis der entsprechenden Versicherung verlangen.

### 7. Bauliche Veränderungen

- 7.1 Das Anbringen von Katzenleitern oder anderen Steighilfen über das Hochparterre hinaus ist grundsätzlich nicht erlaubt. Bewilligungen bis in das Hochparterre können auf schriftliches Gesuch durch die Geschäftsstelle erteilt werden.
- 7.2 Festinstallierte Gehege und Kleintierställe im Freien sind bewilligungspflichtig.

### 8. Vorübergehende Tierhaltung

- 8.1 Bei vorübergehender Tierhaltung (Ferientier bis max. 5 Wochen pro Jahr) ist die Geschäftsstelle über die Art des Tieres und die Dauer des Aufenthalts zu benachrichtigen.

- 8.2 Die Einschränkungen dieses Reglements gelten sinngemäss auch für die vorübergehende Tierhaltung.

### 9. Gesetzliche Bestimmungen

Neben den Vorschriften der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG über die Tierhaltung sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten:

- a) Eidg. Tierschutzgesetz vom 09.03.1978 (insb. Art. 2–6)
- b) Kant. Gesetz über den Tierschutz vom 30.11.1969 (insb. §6)
- c) Kant. Gesetz über das Halten von Hunden vom 14.03.1971 (insb. §8)
- d) Kant. Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene vom 20.03.1967 (insb. §5)
- e) Polizeiverordnung der Wohnsitzgemeinde

### 10. Verstoss gegen dieses Reglement

Verstösse gegen dieses Reglement sowie gegen die Bestimmungen eines allfälligen Vertragszusatzes haben nach Mahnung den Entzug der erteilten Bewilligung zur Folge. Das Halten nicht bewilligter sowie verbotener Tiere berechtigt die Geschäftsstelle nach Verwarnung zur Auflösung des Mietvertrages nach Art. 257f OR.

### 11. Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Tiere, die ohne Einverständnis der Geschäftsstelle vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen angeschafft worden sind, werden bis zu ihrem Ableben toleriert, sofern sie bisher zu keinen Reklamationen Anlass gegeben haben. Voraussetzung ist ferner, dass die Halter die Vorschriften der GEWOBAG befolgen und dass die Tiere bis Ende Dezember 2004 bei der Geschäftsstelle angemeldet werden.

### 12. Weitere Bestimmungen

- 12.1 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und der Generalversammlung erneut zum Erlass vorlegen.
- 12.2 Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung am 28. April 2004 erlassen und tritt sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

## Reglement über die Siedlungsversammlung und die Siedlungskommission der GEWOBAG

Gestützt auf Art. 32 und 33 der Statuten vom 15. Mai 2002 der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG erlässt die GEWOBAG das nachfolgende Reglement:

### 1. Zweck

- 1.1 Die Siedlungskommission fördert und pflegt das genossenschaftliche Zusammenleben. Sie ist in Anliegen der Siedlung Verbindungsorgan zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung.
- 1.2 Die Siedlungsversammlung nimmt die in den Statuten der GEWOBAG geregelte Mitbestimmung wahr.
- 1.3 Die Siedlungsrevisoren/innen der Siedlung kontrollieren die Rechnung der Siedlungskommission.

### 2. Organe

- 2.1 Die Organe der Siedlung sind
  - a) die Siedlungsversammlung
  - b) die Siedlungskommission
  - c) die Siedlungsrevisoren
- 2.2 Grundsätzlich hat jede Siedlung eigene Organe. Kleinere Siedlungen können sich jedoch zur Bildung einer Siedlungskommission zusammenschliessen. Die Vertreter/innen dieser Kommission werden an einer gemeinsamen Versammlung aller beteiligten Siedlungen gewählt. In der Siedlungskommission soll jede dieser Siedlungen vertreten sein.

### 3. Die Siedlungsversammlung

- 3.1 Die Siedlungskommission führt im ersten Drittel des Jahres die Jahresversammlung durch. Nach Bedarf können weitere Versammlungen durchgeführt werden.
- 3.2 Die Einladung ist den Genossenschaftlern/innen der Siedlung unter Bekanntgabe der Traktandenliste mindestens 14 Tage im Voraus zuzustellen. Die Einladung sowie die Leitung erfolgen durch die Siedlungskommission. Wenn keine Siedlungskommission besteht, kann der Vorstand der GEWOBAG zur Siedlungsversammlung einladen.

- 3.3 An der Siedlungsversammlung darf nur über traktandierte Vorlagen abgestimmt werden.
- 3.4 Von jeder Versammlung wird ein Protokoll erstellt.
- 3.5 Der Jahresversammlung stehen folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
  - a) Wahl des/der Präsidenten/in, des/der Kassiers/in und der übrigen Mitglieder der Siedlungskommission
  - b) Wahl der Siedlungsrevisoren/innen
  - c) Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung der Siedlungskommission
  - d) Entgegennahme des Berichtes der Siedlungsrevisoren/innen
  - e) Entlastung der Siedlungskommission
  - f) Bestimmung des jährlichen Siedlungsbeitrages auf Antrag der Siedlungskommission
  - g) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, Abbruch- oder Erweiterungsprojekte, welche die Siedlung betreffen, deren Kosten 10% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen (gemäss Art. 18 m der Statuten der GEWOBAG). Wenn mindestens zwei Drittel der anwesenden Genossenschaftler/innen der betroffenen Siedlung das Projekt ablehnen, muss das Vorhaben der Generalversammlung der GEWOBAG zur Beschlussfassung unterbreitet werden
  - h) Beschlussfassung über Anträge der Siedlungskommission sowie der Genossenschaftler/innen der Siedlung
  - i) Behandlung von siedlungsspezifischen Fragen
- 3.6 Anträge der Genossenschaftler/innen müssen bis spätestens am 31. Dezember eingereicht und mit der Einladung zur Jahresversammlung versandt werden.
- 3.7 Jedes Genossenschaftsmitglied, das in dieser Siedlung wohnt, hat eine Stimme. Art. 21 bis 23 der GEWOBAG-Statuten gelten sinngemäss.

### 4. Die Siedlungskommission

- 4.1 Die Siedlungskommission ist das Bindeglied zwischen dem Vorstand/der Geschäftsstelle und den Bewohnern/innen der Siedlung und wahrt die Interessen der Siedlung. Sie fördert das genossenschaftliche und gesellschaftliche Zusammenleben innerhalb der Siedlung.

- 4.2 Die Siedlungskommission besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.
- 4.3 Alle Mitglieder der Siedlungskommission müssen Genossenschafter/innen der GEWOBAG sein.
- 4.4 Die Siedlungskommission wird jeweils für die Dauer von 3 Jahren gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Die Neuwahlen haben im gleichen Jahr stattzufinden wie die Erneuerungswahlen für den GEWOBAG-Vorstand. Wahlen innerhalb der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 4.5 Der/die Präsident/in und der/die Kassier/in werden durch die Siedlungsversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Siedlungskommission selber.
- 4.6 Die Siedlungskommission organisiert und leitet die Siedlungsversammlungen und versendet die Einladungen.
- 4.7 Sie organisiert gesellschaftliche und kulturelle Anlässe und informiert über das Jahresprogramm.
- 4.8 In Siedlungsangelegenheiten hat die Siedlungskommission gegenüber der Geschäftsstelle und dem Vorstand der GEWOBAG ein Vorschlagsrecht.
- 4.9 Die Siedlungshauswarte haben ihre Mitarbeit für die Siedlungskommission nach Bedarf zur Verfügung zu stellen. Sofern sie nicht Mitglied der Siedlungskommission sind, haben sie beratende Stimme.

### 5. Die Siedlungsrevisoren/innen

- 5.1 Die Siedlungsversammlung wählt zwei Siedlungsrevisoren/innen, welche Genossenschafter/innen der GEWOBAG sein müssen. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Die Wahlen finden mit den Erneuerungswahlen der Siedlungskommission statt. Wiederwahl ist zulässig.
- 5.2 Die Siedlungsrevisoren/innen kontrollieren mindestens einmal pro Jahr die Rechnung der Siedlungskommission und erstellen für die Siedlungskommission und die Siedlungsversammlung einen schriftlichen Kontrollbericht.

### 6. Finanzen

- 6.1 Die Siedlungskasse wird geöfnet durch:
  - a) die Mitgliederbeiträge gemäss Ziff. 3.5 Buchst. f dieses Reglements, welche mit der monatlichen Mietzinsrechnung durch die Geschäftsstelle der GEWOBAG eingefordert werden

- b) Beiträge der Geschäftsstelle
- c) Freiwillige Spenden

- 6.2 Nebst der Bezahlung der Kosten für die Siedlungsanlässe kann die Siedlungskommission Beiträge für jedes in der Genossenschaft neugeborene Kind oder für Besuche bei erkrankten Genossenschaftern/innen beschliessen.
- 6.3 Die Funktionen der Siedlungskommission sind ehrenamtlich. Für besondere Aufgaben und Aufwendungen kann die Siedlungskommission im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten eine Spesenentschädigung ausrichten.
- 6.4 Das Rechnungsjahr endet mit dem Kalenderjahr.

### 7. Weitere Bestimmungen

- 7.1 Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern und durch die Generalversammlung erneut genehmigen lassen.
- 7.2 Dieses Reglement ist an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2002 genehmigt und an der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2018 ergänzt worden. Es ersetzt alle früheren Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung.

---

## GEWOBAG

Langgrütstrasse 140  
 8047 Zürich  
 Tel. 044 406 82 20  
 Fax 044 406 82 21  
 verwaltung@gewobag.ch  
 www.gewobag.ch