

**Statuten
der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern**

Stand am 15. Mai 2017

A

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Name, Sitz und Gerichtsstand

- 1.1 Unter dem Namen «Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch unabhängig und konfessionell neutral. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Luzern.
- 1.2 Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern unterstützt die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder die Beschaffung, den Bau, den Erhalt und dauerhaften Betrieb von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern und im Sinne einer besseren Durchmischung einer Siedlung auch Gewerberäume und Gewerbebauten, Kulturräume und Kulturbauten unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

- 2.1 Die Erstellung von Familienwohnungen, Wohnateliers, Invalidenwohnungen, Cluster Wohnungen, Wohnungen für grosse Wohngemeinschaften und Generationen übergreifende Wohnhäuser.
 - 2.1.1 Die Erstellung von Gewerberäumen unter anderem auch für Kleinst- und Kleingewerbe sowie Jungfirmen.
 - 2.1.2 Die Erstellung von Räumen für Kunst- und Kulturschaffende und zu Präsentationszwecken.
- 2.2 Die Ermöglichung einer genossenschaftlichen Quartierbeiz.
- 2.3 Verdichtete, ökologische Bauweise in städtischer Umgebung.
- 2.4 Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss den Zielen der Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft.
- 2.5 Förderung des öffentlichen Verkehrs und einer autoarmen Siedlung sowie der Schaffung einer Infrastruktur für Fahrräder.
- 2.6 Förderung einer sozialen Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen. Dazu gehören auch öffentlich zugängliche Begegnungszonen.
- 2.7 Erhalt und Renovation von preisgünstigem Wohn-, Arbeits- und Kulturraum.
- 2.8 Förderung von Zwischennutzungen.
- 2.9 Die Selbstverwaltung durch Hausgemeinschaften ist mittels Verwaltungsvertrag möglich.

Art. 3 Spekulationsverbot

- 3.1 Beim Verkauf / Abtausch von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der Wohnraumförderungserlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

Art. 3a Grundsätze der Vermietung

3a.1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3a.2 Die Miete von Wohnungen oder anderen Mietobjekten der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

3a.3 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen und andere Mietobjekte grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchen-übliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von zuständigen genossenschaftlichen Organen beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

3a.4 Die Mitglieder sind grundsätzlich verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen.

3a.5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder anderer Mietobjekte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

3a.6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Der Vorstand kann in einem allfälligen Vermietungsreglement Vorschriften zur Mindestbelegung von Wohnungen erlassen und im Falle einer

Unterbelegung insbesondere die Verpflichtung zum Umzug in eine kleinere Wohnung und das Entrichten eines Unterbelegungsbeitrages in der Höhe von maximal 30 % des Nettomietzinses sowie die Kündigung des Mietverhältnisses nach Ablauf einer angemessenen Wartefrist vorsehen.

B

Mitgliedschaft

Art. 4 Aufnahme

- 4.1 Mitglieder können alle natürlichen und juristischen Personen werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 1000.00 übernehmen und eine einmalige Aufnahmegebühr von CHF 250.00 bezahlen.
- 4.2 Die Mitgliedschaft wird erworben durch die Zeichnung von Genossenschaftskapital, aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und mit Aufnahmebeschluss des Vorstandes.
- 4.3 Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Auf Begehren eines Mitglieds des Vorstands entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.

Art. 5 Übertragung der Mitgliedschaft

- 5.1 Durch schriftliche Abtretung der gezeichneten Genossenschaftsanteile kann die Mitgliedschaft von einer Genossenschafterin oder einem Genossenschafter auf die/den Ehepartner/in bzw. die/den eingetragene/n Lebenspartner/in oder eines ihrer Kinder übertragen werden. Die Abtretung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vorstandes.
- 5.2 Übernimmt eines der Kinder die Mitgliedschaft, so gilt der Übertragungstag als Eintrittsdatum.

Art. 6 Pflichten

- 6.1 Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben sowie nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 7.1 Die Mitgliedschaft erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
 - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung
- 7.2 Der Austritt aus der Genossenschaft hat schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen. In besonderen Fällen kann der Vorstand einen Austritt unter der Zeit entgegennehmen.
- 7.3 Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlos-

- sen werden, wenn ein wichtiger Grund oder wenn einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen 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 oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume ohne Zustimmung der Genossenschaft vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten oder Vermietungsreglement über die Untermiete;
 - e) Missachtung von Nutzungs- und Belegungsvorschriften oder Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
 - g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
 - h) 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.

Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Eingang der entsprechenden schriftlichen Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten, hat aber ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

- 7.4 Beim Tod eines Mitgliedes kann der/die überlebende Ehegatte/ Ehegattin bzw. der/die eingetragene Partner/in bzw. der/die Lebenspartner/in oder eines seiner Kinder in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

Art. 7a Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

7a.1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Pflichtanteilscheine (Art. 8 Abs. 7) voraus.

7a.2 Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Pflichtanteilscheine (Art. 8 Abs. 7) voraus.

7a.3 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, muss der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Pflichtanteilscheine übernehmen.

7a.4 Allfällige Belegungsvorschriften gemäss Art. 3a.6 bleiben vorbehalten.

C

Finanzielles

Art. 8 Genossenschaftskapital

8.1 Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:

durch Eintrittsgebühren der Mitglieder
durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder,
durch Mietzinse,
durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten.

8.2 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile und ist in Anteilscheine zu einem Nennwert von je CHF 1000.00 aufgeteilt. Es wird unterschieden zwischen Mitgliedschaftsanteilen (Art. 4.1 und 8.6), Pflichtanteilen (Art. 8.7) und freien Anteilen (Art. 8.5).

8.3 Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Mitgliedes und müssen voll einbezahlt werden.

8.4 Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

8.5 Neben den Mitgliedschaftsanteilen können weitere Genossenschaftsanteile übernommen werden (freie Anteile). Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile nach oben begrenzen. Auch kann er die Rückzahlung gekündigter freier Anteile bewilligen, soweit die finanzielle Lage der Genossenschaft dies gestattet.

8.6 Bei Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein von CHF 1000.00 zu zeichnen und voll einzu-

- Zahlen (Mitgliedschaftskapital).
- 8.7 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumen, muss es in Form von Pflichtanteilscheinen Genossenschaftsanteile zeichnen. Deren Höhe richtet sich grundsätzlich nach der Nettoquadratmeterfläche der gemieteten Räume. Es können unterschiedliche Ansätze für Wohn-, Gewerbe- und Kulturräume zur Anwendung kommen. Die Zahlung des Pflichtanteilkapitals hat grundsätzlich bei Mietantritt zu erfolgen, der Vorstand kann Ausnahmen beschliessen.
- 8.8 Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden und dürfen nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert werden. Der Erwerb von Anteilkapital verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte und begründet keinen persönlichen Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung oder Räume.
- 8.9
- 8.10 Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern beschafft sich die benötigten weiteren Geldmittel insbesondere durch:
- a) Aufnahme von grundpfandrechtlich gesicherten Anleihen (Hypotheken)
 - b) Führung einer Darlehenskasse.
 - c) Subventionen sowie Legate und Schenkungen.
- Art. 9 Verzinsung
- 9.1 Die Generalversammlung setzt im Rahmen der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des Genossenschaftskapitals fest. Sie kann unterschiedliche Regelungen für Mitgliedschaftsanteile, Pflichtanteile und freie Anteile vorsehen. Ohne entsprechenden Beschluss wird das Genossenschaftskapital nicht verzinst.
- 9.2 Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, den für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschreiten.
- Art. 10 Rückzahlung
- 10.1 Beim Erlöschen der Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche auf das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.
- 10.2 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 Verwaltungsgebühr erhoben.
- 10.3 Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge, oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied zu erfolgen.
- 10.4 Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende

- Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung.
Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.
- 10.5 Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Der Vorstand kann, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. In besonderen Fällen ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Der Vorstand ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.
- 10.6 Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 2 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten bzw. der/die eingetragene Partner/in oder ein eigenes Kind übertragen wird. Bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital nur erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/Ehepartnerin bzw. der/die verbleibende eingetragene Partner/in der Genossenschaft einen entsprechenden Betrag überwiesen hat.

Art. 11 Rechnungswesen und Fonds

- 11.1 Die Genossenschaft ist gemäss Art. 957 ff. OR sowie nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen.
- 11.2 Die Genossenschaft kann unter Berücksichtigung der Vorschriften von Art. 860 ff. folgende Fonds bilden:
- a) Reservefonds
 - b) Reparaturfonds
 - c) Mietzinsverlustfonds
 - d) Solidaritätsfonds
- Die genannten Fonds (11.2, a-d) sind reglementiert.
- 11.3 Weitere Fonds können von der Generalversammlung beschlossen werden.

Art. 12 Entschädigung der Organe

- 12.1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angepasste Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Entschädigungen für weitere im Interesse der Genossenschaft tätige Personen (z.B. Mitglieder von Kommissionen) können in einem Reglement festgelegt werden.
- 12.2 Die Höhe der Entschädigungen wird vom Gesamtvorstand festgelegt. Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Genossenschaftsorgane (inkl. Kommissionen usw.) ist im jährlichen Geschäftsbericht auszuweisen
- 12.3 Die Ausschüttung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.

Art. 13 Haftung

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

D

Organisation

Art. 14 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisions- bzw. Prüfstelle
- d) die Siedlungsorgane

Art. 15 Generalversammlung

15.1 Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:

- a) Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung.
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung.
- e) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals.
- f) Abnahme des Berichtes der Revisions- bzw. Prüfstelle, Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Entlastung des Vorstandes.
- g) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten.
- h) (*fehlt*)
- i) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten, die den Betrag von Fr. 2'000'000.- übersteigen
- j) Beschlussfassung über Ausgaben für Gebäudesanierungen, die den Betrag von Fr. 5'000'000.- übersteigen
- k) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Liegenschaften und Baurechten im Sinn des Zweckartikels 2
- l) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen
- m) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von Fr. 2'000'000.- übersteigt
- n) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft gemäss Art. 7 Abs. 3.
- o) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern nach Art. 15 Abs. 2, soweit das Geschäft in die Zuständigkeit der Generalversammlung fällt.
- p) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

15.2 Über Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines

Geschäftes gemäss Buchstabe o) kann nur abgestimmt werden, wenn diese spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Art. 16 Einberufung und Leitung

- 16.1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich statt. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.
- 16.2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, wenn der Vorstand dies beschliesst oder wenn ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Sie sind innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.
- 16.3 Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
- 16.4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 17 Stimmrecht

- 17.1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 17.2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 18 Beschlüsse und Wahlen

- 18.1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 18.2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
- 18.3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der 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.
- 18.4 Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft sowie für eine Statutenänderung bedarf es der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR und die Bestimmungen des FusG bleiben vorbehalten.

Art. 19 Vorstand

- 19.1 Der Vorstand besteht aus mindestens 7 Mitgliedern, die der Genossenschaft als Mitglied angehören. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten oder der Präsidentin, der/die von der Generalversammlung gewählt wird.
- 19.2 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt

und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

- 19.3 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 20 Aufgaben

- 20.1 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 vorbehalten sind.
- 20.2 Die Pflichten des Vorstandes richten sich nach Art. 902 OR. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.
- 20.3 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder, an Kommissionen oder an externe Fachleute zu übertragen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sein müssen.
- 20.4 Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement.

Art. 21 Revisions- bzw. Prüfstelle

- 21.1 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.
- 21.2 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.
- 21.3 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.
- 21.4 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.
- 21.5 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 Wohnungswesens (BWO).
- 21.6 Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Art. 22 Siedlungskommission und weitere Siedlungsorgane

- 22.1 In einem durch die Generalversammlung genehmigten Reglement können die Zusammensetzung, Wahl, Aufgaben und Kompetenzen einer Siedlungskommission, einer Siedlungsversammlung oder anderer geeigneter Siedlungsorgane festgelegt werden. Soweit nichts anderes geregelt ist, gelten folgende Bestimmungen:
- 22.1a Die Siedlungskommission besteht aus maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft.
Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Revisions- bzw. Prüfstelle. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst.
- 22.2 Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 22.3 Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand und wahrt deren Interessen. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:
- a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.
 - b) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung.
 - c) Vorbereitung und Einberufung einer allfälligen Siedlungsversammlung.
 - d) Führen der Siedlungskasse.
 - e) Jährliche Berichterstattung an den Vorstand.

E

Schlussbestimmungen

Art. 23 Auflösung und Fusion

- 23.1 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.
- 23.2 Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss der nach der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens für die Förderung von preisgünstigem Wohn- und Kulturraum verwendet werden.
- 23.3 Eine Fusion darf nur mit einem andern Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des FusG zu beachten.
- 23.4 Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

Art. 24 Bekanntmachungen

- 24.1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Anschlag in den Häusern der Genossenschaft, soweit nur die Mieterschaft betroffen ist. Dies gilt, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

24.2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 25 Inkrafttreten und Genehmigungsvorbehalt

25.1 Diese Statuten oder deren Änderungen treten mit der Genehmigung durch die

Generalversammlung in Kraft.

25.2 Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem kantonalen Finanzdepartement (FD) und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

25.3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Diese Statuten wurden genehmigt durch die Gründungsversammlung vom 19. Juni 2013 und geändert durch die Generalversammlungen vom 26. Juni 2014 und vom 15. Mai 2017.

Luzern, 5. Juli 2017

Harry van der Meijs, Präsident

Raphael Zingg, Vorstandsmitglied, Protokollführer