

STATUTEN

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

NAME, SITZ

Art. 1

Unter dem Namen «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» 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.

ZWECK

Art. 2

Die abl bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

- a) den Bau von Häusern, die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- b) den Erwerb von geeigneten Liegenschaften und von Baurechten
- c) den sorgfältigen und laufenden Unterhalt der bestehenden Bauten und deren angemessene Anpassung an den Stand des technischen und sozialen Fortschritts
- d) den Ersatz von Häusern, die nicht mehr den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und nicht auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise renoviert werden können, durch Neubauten
- e) die Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen
- f) die ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziele haben und im Interesse der Mieterschaft sind.

GRUNDSÄTZE

Art. 3

¹Die abl beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet der Stadt Luzern und die Agglomerationsgemeinden.

²Die Bauten der abl sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen und verbleiben grundsätzlich im Eigentum der Genossenschaft.

³Die abl vermietet ihre Wohnungen nicht gewinnorientiert. Mit den Mietzinsen, die objektbezogen nach dem Verursacherprinzip zu erheben sind, müssen aber die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, die branchenüblichen Abschreibungen, der laufende Unterhalt der Liegenschaften und ihrer Umgebung, die erforderlichen Rücklagen für Modernisierungen, die Bezahlung der Steuern und der Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung gewährleistet sein. Darüber hinaus sollen die Mieterträge auch Zuwendungen an die Fonds gemäss Art. 18 ermöglichen.

⁴Die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

⁵Die abl kann Bestrebungen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung unterstützen. Sie ist Mitglied beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW).

WOHNRECHT UND KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Art. 4

¹Die Bedingungen für die Zuteilung einer Genossenschaftswohnung werden in den Vorschriften über die Wohnungszuteilung festgesetzt.

²Der Wohnungsmietvertrag von Mitgliedern darf von der abl nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

³Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) Wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der abl oder den Hausbewohnern und Hausbewohnerinnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR)
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR

- c) Wichtige Gründe im Sinne von Art. 266g OR
 - d) Tod des Mitgliedes
 - e) Konkurs des Mitgliedes (Art. 266h OR)
 - f) Verletzung von Subventionsbestimmungen
- ⁴Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind insbesondere:
- a) Unwahre Angaben bei der Wohnungsbewerbung
 - b) Nicht erlaubte Untermiete (Art. 262 OR)
 - c) Wenn das Mitglied die Wohnung nicht selber bewohnt
 - d) Zweckentfremdung des Wohnraums
 - e) Anderweitige schwere Verletzung genossenschaftlicher Pflichten

⁵Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, muss dieser/diese Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Pflichtanteile erwerben oder übernehmen.

⁶Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/ der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Die in der Wohnung verbleibende Person muss jedoch Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Pflichtanteile erwerben oder übernehmen.

B. MITGLIEDSCHAFT

AUFNAHME

Art. 5

Mitglieder der abl können werden:

- a) Natürliche Personen, welche die schweizerische Staatsbürgerschaft besitzen, oder ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz
- b) Juristische Personen (Vereine, Genossenschaften usw.)

Art. 6

¹Die Mitgliedschaft wird erworben aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung, durch die Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital von mindestens Fr. 300.-- und mit Aufnahmebeschluss des Vorstandes.

²Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann sie ohne Angabe von Gründen verweigern.

ÜBERTRAGUNG MITGLIEDSCHAFT

Art. 7

Durch schriftliche Abtretung der gezeichneten Genossenschaftsanteile kann die Mitgliedschaft von einer Genossenschafterin oder einem Genossenschafter auf den Ehegatten oder eines ihrer Kinder übertragen werden. Übernimmt eines der Kinder die Mitgliedschaft, so gilt der Übertragungstag als Eintrittsdatum.

PFLICHTEN

Art. 8

Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben (Art. 866 OR).

BEENDIGUNG

Art. 9

Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

AUSTRITT

Art. 10

Der Austritt aus der abl hat schriftlich und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende des Geschäftsjahres (Ende des Kalenderjahres) zu erfolgen. Die Geschäftsstelle kann in begründeten Fällen den Austritt auch innert kürzerer Frist und auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

TOD

Art. 11

¹Beim Tod eines Mitgliedes kann der überlebende Ehegatte oder eines seiner Kinder auf schriftliches Gesuch innert drei Monaten in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt.

²Sind sich Kinder betreffend Übernahme der Mitgliedschaft nicht einig, entscheidet der Vorstand.

³Das Recht für die Wohnungsübernahme ist in den Vorschriften über die Wohnungszuteilung geregelt.

AUSSCHLUSS

Art. 12

¹Ein Mitglied, das seine Pflichten als Genossenschafter/in oder als Mieter/in grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss ist insbesondere aus den in Art. 4 genannten Gründen zulässig.

²Der 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 und bewirkt keinen Aufschub bezüglich der Kündigung des Mietvertrages.

³Die Anrufung des Gerichts innert drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Falle vorbehalten.

C. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Art. 13

¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Ein Genossenschaftsanteil hat einen Nennwert von Fr. 50.-- und muss voll einbezahlt werden. Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile werden von der abl nicht verzinst.

²Bei Aufnahme in die abl ist Genossenschaftskapital von mindestens Fr. 300.-- zu zeichnen und voll einzuzahlen (Mitgliedschaftsanteile; vgl. Art. 6 Abs. 1).

³Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Räumen der abl, muss es zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen (Pflichtanteile). Deren Höhe richtet sich nach den Vorschriften über die Wohnungszuteilung und beträgt maximal 10% des Anlagewertes der gemieteten Räume. Ausnahmsweise kann der Vorstand Zahlungsaufschub gewähren.

⁴Für das gezeichnete Genossenschaftskapital werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Statuten keine Anteilscheine mehr ausgegeben. Jedes Mitglied erhält nach jeder Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital und jährlich eine schriftliche Bestätigung über die Höhe seiner Genossenschaftsanteile.

⁵Neben den Mitgliedschafts- und den Pflichtanteilen können weitere Genossenschaftsanteile übernommen werden (freie Anteile). Der Vorstand kann die Rückzahlung gekündigter freier Anteile bewilligen, soweit die finanzielle Lage der Genossenschaft dies gestattet.

⁶Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden.

VERZINSUNG

Art. 14

¹Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften der Art. 858 und 859 OR und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des Genossenschaftskapitals fest. Dabei sind die Jahresbilanz und der Geschäftsgang zu Grunde zu legen.

²Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässig ist, jedoch maximal zu vier Prozent. Die Mitgliedschafts- und Pflichtanteile können zu einem tieferen Satz als die freien Anteile oder gar nicht verzinst werden.

³Neu einbezahltes Genossenschaftskapital wird ab dem der Einzahlung folgenden Monatsersten verzinst.

RÜCKZAHLUNG

Art. 15

¹Beim Erlöschen der abl-Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche an das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruches auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (Art. 864 und 865 OR).

²Die 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.

³Das ausscheidende Mitglied oder dessen Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihm einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, maximal zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innerhalb eines Monats nach Beendigung der Mitgliedschaft unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes durch den nächsten Rechnungsabschluss. Bei einer Dauer der Mitgliedschaft von weniger als zwei Jahren wird bei der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals eine Verwaltungsgebühr erhoben.

⁴Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.

⁵Die abl ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.

⁶Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 3 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten oder ein Kind übertragen wird (vgl. Art. 7). 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 der abl einen entsprechenden Betrag überwiesen hat.

MITTELBESCHAFFUNG

Art. 16

Die abl beschafft sich die benötigten weiteren Geldmittel insbesondere durch:

- a) Aufnahme von grundpfandrechlich gesicherten Anleihen (Hypotheken)
- b) Ausgabe von Obligationen
- c) Führung einer Darlehenskasse, bei der Mitglieder sowie aktive und pensionierte Angestellte der abl Geld zinstragend anlegen können (gemäss besonderem Reglement)
- d) Subventionen sowie Legate und Schenkungen

RECHNUNGSWESEN

Art. 17

Die abl ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Zu Lasten der Betriebsrechnung ist jährlich ein angemessener Betrag zu verwenden für Abschreibungen auf den Anlagekosten der Liegenschaften, auf Mobilien, Werkzeugen und Maschinen sowie zur Speisung der Fonds.

FONDS

Art. 18

¹Es sind folgende Fonds zu bilden:

- a) ein Reservefonds
- b) ein Reparaturenfonds
- c) ein Unterstützungsfonds (Hans-Stingelin-Fonds)
- d) ein Versicherungsfonds
- e) ein Mietzinsausgleichsfonds

²Über Einlagen in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

³Der Reparaturenfonds dient insbesondere der Rücklage von finanziellen Mitteln für kommende Unterhaltsaufgaben. Einlagen in diesen Fonds leistet vor allem die Betriebsrechnung.

⁴Der Unterstützungsfonds wird gebildet aus Legaten und Schenkungen sowie aus Zuwendungen aus dem Bilanzgewinn gemäss Beschluss der Generalversammlung. Er dient der Unterstützung von unverschuldet in Not geratenen Mieterinnen und Mietern von Genossenschaftswohnungen gemäss besonderem Reglement.

⁵Der Versicherungsfonds ermöglicht die Deckung nicht versicherter Schadenfälle der Genossenschaft und deren Mieterinnen und Mieter. Einlagen leisten insbesondere die Mieterversicherung des Luzerner Mieterinnen- und Mieterverbandes und die Betriebsrechnung.

⁶Der Mietzinsausgleichsfonds dient der Verbilligung von Mietzinsen, insbesondere nach umfassenden Renovationen, gemäss besonderem Reglement. Einlagen erfolgen aus dem Bilanzgewinn gemäss Beschluss der Generalversammlung.

⁷Die Bildung weiterer Fonds durch Beschluss der Generalversammlung bleibt vorbehalten.

ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

Art. 19

¹Die Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und der vom Vorstand eingesetzten Kommissionen erhalten für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld sowie den Ersatz der nachgewiesenen Spesen. Für besondere Funktionen sowie für Spezialaufgaben wird zudem eine massvolle Entschädigung ausgerichtet, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht. Die Höhe der Sitzungsgelder und der Entschädigungen wird vom Vorstand festgelegt.

²Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Genossenschaftsorgane (inkl. Kommissionen etc.) ist im jährlichen Geschäftsbericht auszuweisen.

³Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.

HAFTUNG

Art. 20

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

D. ORGANISATION

ORGANE

Art. 21

¹Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Urabstimmung der Mitglieder
- b) die Generalversammlung der Mitglieder
- c) der Vorstand (als Verwaltung im Sinne von OR Art. 894 ff)
- d) die Siedlungsversammlungen
- e) die Kontrollstellen
- f) die Revisionsstelle der Darlehenskasse

²Die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission sowie die Revisionsgesellschaft und die Revisionsstelle der Darlehenskasse werden jeweils auf die Dauer von drei Jahren gewählt und sind nach Ablauf dieser Amtszeit erneut wählbar. Haben die Mitglieder des Vorstandes oder der Geschäftsprüfungskommission das 70. Altersjahr überschritten, scheiden sie an der nächsten Generalversammlung aus.

³Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

URABSTIMMUNG

Art. 22

¹Die Urabstimmung durch schriftliche Stimmabgabe der Mitglieder ist obligatorisch für:

- a) den Beschluss über die Fusion mit einer anderen Genossenschaft oder die Auflösung der abl
- b) die Genehmigung von Bauvorhaben und Baurechtsverträgen, deren Investitionsvolumen beziehungsweise kapitalisierter Baurechtszins (zum Zinssatz 1. Hypotheken der Luzerner Kantonalbank) 10% des Anlagevermögens der abl übersteigt,

nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.

²Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Vorstand können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen:

- a) Statuten und deren Änderung
- b) Vorschriften über die Wohnungszuteilung und deren Änderung
- c) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten
- d) Ausgaben für Neubauten, die den Betrag von Fr. 2'000'000.-- übersteigen
- e) Ausgaben für Gebäudesanierungen, die den Betrag von Fr. 5'000'000.-- übersteigen
- f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtszins (Zinssatz für 1. Hypotheken der Luzerner Kantonalbank) den Betrag von Fr. 2'000'000.-- übersteigt
- g) Die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind

Art. 23

¹Bei einer allfälligen Urabstimmung über die Statuten und deren Änderung, die Fusion mit einer anderen Genossenschaft und die Auflösung der abl sowie über die Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und die Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen gültigen Stimmen, bei den übrigen Geschäften das einfache Mehr derselben erforderlich.

²Wird für ein an der Generalversammlung behandeltes Geschäft die Urabstimmung verlangt, ist diese innert sechs Wochen durchzuführen. Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die der Urabstimmung unterliegende Vorlage sowie die entsprechenden Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Das Abstimmungsverfahren hat das Stimmgeheimnis zu gewährleisten.

³Die Mitglieder müssen das Stimmrecht innert zwei Wochen nach Versand der Unterlagen ausüben. Die Postaufgabe des Stimmzettels an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum wahrt diese Frist.

⁴Die Geschäftsprüfungskommission der abl bildet das Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert sieben Tagen nach dem Schlussdatum dem Vorstand zwecks Publikation mit.

GENERALVERSAMMLUNG

Kompetenzen

Art. 24

Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen:

- a) Beschlussfassung über
 - die Statuten und deren Änderung
 - die Vorschriften über die Wohnungszuteilung und deren Änderung
- b) Wahl der Vorstandsmitglieder, des Präsidenten oder der Präsidentin, der Kontrollstellen und der Revisionsstelle der Darlehenskasse
- c) Entgegennahme des Geschäftsberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung sowie der Berichte der Kontrollstellen und der Revisionsstelle der Darlehenskasse sowie Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
- g) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten
- h) Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes oder eines anderen Organs aus wichtigen Gründen
- 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 Sinne des Zweckartikels 2 b)
- l) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Urabstimmung oder von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen
- m) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Zinssatz für 1. Hypotheken der Luzerner Kantonalbank kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von Fr. 2'000'000.-- übersteigt
- n) Beschlussfassung über die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind
- o) Beschlussfassung über Anträge von abl-Mitgliedern, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen
- p) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der abl gemäss Art. 12 Abs. 2
- q) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

Einberufung

Art. 25

¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt und wird vom Vorstand einberufen.

²Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, wenn der Vorstand oder die Kontrollstellen dies als nötig erachten oder wenn ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Sie sind innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen.

³Die Einladung zu den Generalversammlungen erfolgt mindestens zwei Wochen vor deren Durchführung durch Publikation im abl-magazin oder auf schriftlichem Wege und unter Bekanntgabe der Traktandenliste.

⁴Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils spätestens zehn Wochen vor deren Durchführung im abl-magazin zu veröffentlichen. Anträge aus der Mitgliedschaft auf Traktandierung eines Geschäftes in der Zuständigkeit der Generalversammlung sind mindestens sechs Wochen vor dem Versammlungstermin beim Vorstand schriftlich einzureichen.

Leitung und Stimmrecht

Art. 26

¹Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann ein Tagespräsidium wählen.

²Jedes handlungsfähige Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme und erhält vor Beginn der Versammlung das erforderliche Stimm- und Wahlmaterial. Es kann sich auf Grund einer schriftlichen Vollmacht durch ein handlungsfähiges und in der Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder durch ein anderes handlungsfähiges Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

³Juristische Personen können sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.

Beschlussfassung

Art. 27

¹Die Wahlen erfolgen geheim, falls nicht zwei Drittel der anwesenden Mitglieder offene Wahlen beschliessen. Alle anderen Geschäfte werden in offener Abstimmung entschieden, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangt.

²Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute Mehr. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Im zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr, bei Stimmgleichheit das Los.

³Für die Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung, die Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften, die Einräumung von Baurechten sowie über die Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes oder eines anderen Organs bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁴Es kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die traktandiert sind.

VORSTAND

Art. 28

Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Mitgliedern, die der abl als Mitglied angehören. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten oder der Präsidentin, die von der Generalversammlung gewählt werden. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.

Art. 29

¹Der 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 Urabstimmung vorbehalten sind. Er ist befugt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eine oder mehrere Personen zu übertragen (Geschäftsstelle), die nicht Mitglieder der abl sein müssen.

²Der Vorstand kann für seine Geschäftstätigkeit Kommissionen bilden, in die auch andere abl-Mitglieder und externe Fachleute berufen werden können.

³Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt Rechte und Pflichten des Vorstandes, des Präsidiums, der Geschäftsstelle und der Kommissionen und enthält organisatorische Richtlinien für deren Arbeit sowie Bestimmungen über das abl-magazin und die Zeichnungsberechtigung. Der Vorstand erlässt auch alle anderen Reglemente und Weisungen, soweit sie nicht in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen.

SIEDLUNGSVERSAMMLUNGEN

Art. 30

¹Um gute Kontakte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen der abl zu schaffen und zu fördern und um eine nähere Verbindung der Mieterinnen und Mieter zu abl-Vorstand und -Geschäftsstelle herzustellen, gibt es in jeder Wohnsiedlung die Siedlungsversammlung.

²Sie wird von der Mieterschaft der Wohnsiedlung gebildet und kann sich vereinsähnliche Strukturen geben. Bei Abstimmungen besteht je Wohnungsmietvertrag Anrecht auf eine Stimme.

³Die Siedlungsversammlung findet nach Bedarf statt. Sie wird einberufen, wenn der Vorstand der abl es für nötig erachtet oder wenn ein Zehntel der Haushalte der Siedlung dies verlangt. Hat sich die Siedlungsversammlung eine vereinsähnliche Struktur gegeben, kann eine Siedlungsversammlung auch von der betreffenden Leitung (Siedlungsvorstand, Siedlungsrat usw.) einberufen werden.

⁴Die Beschlüsse der Siedlungsversammlungen haben für die Organe der abl empfehlenden Charakter.

Art. 31

¹Die Siedlungsversammlung

- a) kann eine Leitung (Vorstand, Siedlungsrat usw.) und Kommissionen wählen
- b) berät wichtige siedlungsinterne Fragen
- c) hat das Mitspracherecht bei siedlungsspezifischen Planungen von Umbauten Grossrenovationen und der Umgebungsgestaltung
- d) kann Anregungen und Vorschläge für bauliche Massnahmen und betriebliche Einrichtungen in der Siedlung zu Händen der zuständigen Organe der abl einbringen
- e) kann gemeinsame Anlässe für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung beschliessen und die organisierenden Personen bestimmen

²Der Vorstand der abl kann in einem Reglement weitere Bestimmungen erlassen.

MIETERSCHAFTSVERSAMMLUNGEN

Art. 32

Stehen in einer Siedlung grössere Sanierungsarbeiten oder andere grössere bauliche Veränderungen bevor, wird die direkt betroffene Mieterschaft zu einer Mieterschaftsversammlung eingeladen, an der das Projekt vorgestellt und diskutiert wird.

KONTROLLSTELLEN

Art. 33

Die Kontrollstellen der abl sind:

- a) Die Geschäftsprüfungskommission, bestehend aus zwei oder drei Personen, die wenn möglich abl-Mitglieder sind. Sie konstituiert sich selbst und bestimmt einen Obmann oder eine Obfrau.
- b) Eine Revisionsgesellschaft, die der Treuhandkammer angehört.

Aufgaben

Art. 34

¹Der Geschäftsprüfungskommission obliegt die Überprüfung der Geschäftsführung. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung
- b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit den Statuten
- c) Kontrolle, ob die abl-internen Weisungen, Reglemente, Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden
- d) Durchsicht der Protokolle des Vorstandes und der Kommissionen und Überwachung des Vollzugs der darin festgehaltenen Beschlüsse

²Die Revisionsgesellschaft hat die in Art. 907 und 908 OR umschriebenen Aufgaben. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

³Die beiden Kontrollstellen haben umfassende Informations- und Einsichtsrechte. Die Geschäftsprüfungskommission und ihre Mitglieder können auf Voranmeldung auch an Sitzungen des Vorstandes teilnehmen.

⁴Die beiden Kontrollstellen koordinieren ihre Prüfungsarbeiten und informieren sich gegenseitig über die Ergebnisse.

Berichterstattung

Art. 35

¹Die beiden Kontrollstellen legen der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor und sind an der Versammlung vertreten.

²Im Übrigen erfolgt ihre Berichterstattung gemäss Art. 908 OR.

³Beide Kontrollstellen unterstehen der Pflicht zur Verschwiegenheit nach Art. 909 OR.

REVISIONSSTELLE DER DARLEHENSASSE

Art. 36

Als Revisionsstelle der Darlehenskasse wählt die Generalversammlung eine Revisionsgesellschaft, die der Treuhandkammer angehört.

Aufgaben

Art. 37

¹Die Revisionsstelle hat die in Art. 907 und 908 OR umschriebenen Aufgaben. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

²Die Revisionsstelle hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte.

Berichterstattung

Art. 38

¹Die Revisionsstelle der Darlehenskasse legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor und ist an der Versammlung vertreten.

²Im Übrigen erfolgt ihre Berichterstattung gemäss Art. 908 OR.

³Die Revisionsstelle untersteht der Pflicht zur Verschwiegenheit nach Art. 909 OR.

E. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

PUBLIKATION/INFORMATION

Art. 39

¹Das offizielle Publikationsorgan für allgemeine Bekanntmachungen an Dritte ist das schweizerische Handelsamtsblatt und für die Mitglieder der Genossenschaft das abl-agazin.

²Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren die Mitglieder und die Mieterschaft

- a) im abl-magazin
- b) mit Zirkular oder Anschlag in den Häusern der Genossenschaft
- c) mit persönlich adressierten Schreiben

AUFLÖSUNG/FUSION

Art. 40

¹Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss der nach der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.

²Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

INKRAFTTRETEN

Art. 41

¹Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 18. Mai 2009 in Kraft und ersetzen jene vom 31. März 1948 und seitherige Änderungen. Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem Baudepartement des Kantons Luzern und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung zu unterbreiten.

²Im Übrigen gelten die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Luzern, 18. Mai 2009

Namens der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Die Präsidentin:

Die Protokollführerin:

Ursula Stämmer-Horst

Barbara Brügger