

# STATUTEN (gültige Version 1. Juli 2023)



Zum Titelbild: **Nachhaltige Energie im Obermaihof**

Die Bohrungen dienen den Erdwärmesonden für die Wärmepumpen der Neubauten; zusammen mit Hybridkollektoren – Photovoltaik für Strom und Sonnenenergie als thermische Quelle – sollen sie der-einst die Wärmeversorgung der Siedlung sicherstellen *Bild Stefano Schröter, September 2022.*

# STATUTEN

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Name, Sitz

Unter dem Namen «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Luzern.

### Art. 2 Zweck

Die abl ist parteipolitisch unabhängig und engagiert sich in wohnpolitischen und raumplanerischen Fragen. Sie bezweckt, für ihre Mitglieder im Rahmen gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen und zu erhalten. Sie fördert die Genossenschaftsidee im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und ermöglicht die Partizipation der Mitglieder.

Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

- a) den nachhaltigen Bau von Häusern in verdichteter Bauweise, die zukunftsgerichteten und vielfältigen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen mit einfachem Standard entsprechen,
- b) den Erwerb von geeigneten Grundstücken/Liegenschaften und Baurechten sowie durch Kooperationen und Beteiligungen,
- c) die Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich, ökologisch oder sozial vertretbare Art und Weise erneuert werden können,
- d) die Förderung und Unterstützung von genossenschaftlichen Aktivitäten und Partizipation,
- e) die ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preisgünstiges und gutes Wohnen zum Ziel haben und im Interesse der Mieterschaft sind,
- f) Erstellen von Gewerberäumen im genossenschaftlichen Interesse oder gemäss Bauvorschriften.

### Art. 3 Grundsätze

<sup>1</sup>Die abl beschränkt ihre Tätigkeit grundsätzlich auf die Stadt Luzern und die Agglomerationsgemeinden und strebt ein bedürfnisgerechtes und nachhaltiges, qualitatives Wachstum an.

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

<sup>3</sup>Die abl vermietet ihre Wohnungen nicht gewinnorientiert.

<sup>4</sup>Die abl kann Bestrebungen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung unterstützen und zu diesem Zweck eigene, dem Gemeinwohl verpflichtete Gesellschaften oder juristische Personen gründen und führen oder sich an diesen beteiligen.

Sie kann Mitglied von Verbänden und Netzwerken mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung sein.

<sup>5</sup>Die abl kann mit anderen Bauträgern (juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts sowie Privaten) mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen Kooperationen eingehen, sich an solchen finanziell beteiligen und insbesondere Projekte realisieren.

Dies unter der Voraussetzung, dass für die abl Gemeinnützigkeit gewährt wird.

<sup>6</sup>Die abl strebt eine gute Durchmischung an.

## **Art. 4 Nachhaltigkeit**

<sup>1</sup>Die abl baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Sie baut preisgünstigen, umwelt- und gesellschaftsgerechten Lebensraum.

<sup>2</sup>Die abl legt Wert auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit dem Boden und anderen Ressourcen. Die Wohn- und Lebensräume der Siedlungen werden als soziale Interaktions- und Erholungsräume gestaltet und dienen der ökologischen Nachhaltigkeit.

<sup>3</sup>Die abl errichtet, wenn baulich möglich und wirtschaftlich sinnvoll, Stromerzeugungsanlagen auf eigenen Immobilien. Sie kann die Stromerzeugnisse zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz oder für den Eigengebrauch verwenden. Dachflächen und Fassaden können auch Dritten zur Verfügung gestellt werden.

<sup>4</sup>Mieterinnen und Mieter verpflichten sich, dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft beziehungsweise Dritten gemäss den für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch geltenden Bedingungen zu beziehen.

## **Art. 5 Kostenmiete**

<sup>1</sup>Die abl strebt langfristige Vermietungen an und vermietet ihre Wohnungen nach den Kriterien der Kostenmiete. Für staatlich geförderte Wohnungen gelten die einschlägigen Vorschriften. Die Mietzinse müssen insbesondere folgende Kosten nachhaltig decken:

- a) Die effektiv angefallenen Kapitalkosten,
- b) allfällige Baurechtszinsen,
- c) die Abschreibungen, die laufende Instandhaltung der Liegenschaften und ihrer Umgebung,
- d) die erforderlichen Rückstellungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- e) die Äufnung der vom Gesetz oder von den Statuten vorgeschriebenen Fonds,
- f) den Risikozuschlag,
- g) die Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien und andere verbrauchsunabhängige Kosten,
- h) die zeitgemässe Verwaltung und Genossenschaftsführung. Dabei beträgt der höchste Bruttolohn maximal CHF 180 000. Der Geschäftsstelle werden die effektiven Spesen vergütet, keine Pauschalspesen.
- i) allfällige Mietkosten von Wohnräumen für die Weitervermietung,
- j) die wertvermehrenden Investitionen.

<sup>2</sup>Die gewerblichen Mietobjekte und die Parkplätze werden in der Regel nicht nach Kostenmiete vermietet.

## **Art. 6 Vermietungsgrundsätze**

<sup>1</sup>Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstands. Er erlässt darüber ein Vermietungsreglement.

<sup>2</sup>Die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

<sup>3</sup>Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

<sup>4</sup>Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

<sup>5</sup>Die tage- oder wochenweise Untervermietung von abl-Wohnungen über Buchungsplattformen ist nicht gestattet.

## B. MITGLIEDSCHAFT

### Art. 7 Aufnahme

Mitglieder der abl können werden:

- a) natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, welche die schweizerische Staatsbürgerschaft besitzen, Staatsangehörige von EU-EFTA Staaten sind oder über eine Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- b) juristische Personen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften mit Sitz in der Schweiz.

**Art. 8** <sup>1</sup>Die Mitgliedschaft wird erworben durch eine schriftliche Beitrittserklärung, die Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1 000 und den Aufnahmebeschluss des Vorstands.

<sup>2</sup>Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme. Er kann sie ohne Angabe von Gründen verweigern.

### Art. 9 Übertragung der Mitgliedschaft

Eine Übertragung der Mitgliedschaft eines/einer Genossenschafters/in ist durch schriftliche Abtretung und ohne Einschränkung bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften und vertraglich vereinbarten Konkubinen möglich.

### Art. 10 Pflichten

<sup>1</sup>Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben (Art. 866 OR).

<sup>2</sup>Für die Mitglieder mit Wohnsitz im Ausland wird eine Verwaltungsentschädigung erhoben.

### Art. 11 Beendigung

Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Während dem Aufenthalt im Ausland ruht die Mitgliedschaft.
- bei juristischen Personen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss, Auflösung oder Sitzverlegung ins Ausland.

### Art. 12 Austritt

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

### Art. 13 Tod

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des/der Genossenschafters/in.

<sup>2</sup>Beim Tod eines Mitglieds kann der überlebende Ehegatte beziehungsweise der/die eingetragene Partner/in in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand dies nicht ablehnt.

<sup>3</sup>Beim Tod eines Mitglieds, das Mieter/in einer Wohnung war, kann die im gleichen Haushalt lebende andere Person – soweit sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – auf Antrag vom Vorstand als Mitglied aufgenommen werden und mit Zustimmung der Geschäftsstelle dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

## **Art. 14 Ausschluss**

<sup>1</sup> Die Abl darf den Wohnungsmietvertrag von Mitgliedern nur kündigen, wenn nebst einem mierechtlichen Kündigungsgrund auch ein Ausschlussgrund vorliegt. Ein Ausschluss aus der Genossenschaft ist nicht erforderlich.

<sup>2</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder Ausschlussgründe, die mierechtlichen Kündigungsgründen entsprechen, vorliegen. Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere die Verletzung des Mietvertrags, etwa bei Vorliegen eines ausserordentlichen mierechtlichen Kündigungsgrundes nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR, bei sonstigen Vertragsverletzungen von einer gewissen Tragweite, die zur ordentlichen Kündigung berechtigen, bei Verletzung von Subventionsbestimmungen oder bei unwahren Angaben bei der Wohnungsbewerbung.

<sup>3</sup> Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements,
- b) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treupflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft,
- c) wenn das Mitglied die Wohnung nicht selber bewohnt,
- d) Zweckentfremdung des Wohnraums, namentlich wenn der Wohnraum und/oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden,
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umzugsangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.

<sup>4</sup> Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Eingang der entsprechenden schriftlichen Mitteilung das Recht auf Berufung zuhanden der nächsten Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied und bewirkt keinen Aufschub bezüglich der Kündigung des Mietvertrags.

<sup>5</sup> Die Anrufung des Gerichts innert dreier Monate nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Diese Anrufung hat keine aufschiebende Wirkung.

## **Art. 15 Auflösung des Zusammenlebens von Partnerschaften/Wohngemeinschaften**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder des Zusammenlebens oder in einem Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Partner/in (Ehe, eingetragene Partnerschaft) des Mitglieds zu, kann die Geschäftsstelle den Mietvertrag dem/der Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der erforderlichen Pflichtanteilscheine voraus.

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungs- oder in einem Auflösungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem/der Ehepartner/in beziehungsweise eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, muss der/die Ehepartner/in beziehungsweise eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

<sup>3</sup> Wird eine Wohngemeinschaft von zwei oder mehreren Mietenden im gleichen Haushalt aufgelöst, kann die verbleibende Person mit Zustimmung der Geschäftsstelle in den Mietvertrag eintreten, sofern sie Mitglied der Genossenschaft ist.

## C. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### Art. 16 Genossenschaftskapital

<sup>1</sup>Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Ein Genossenschaftsanteil hat einen Nennwert von CHF 50. Die abl verzinst ausschliesslich einbezahlte Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup>Bei Aufnahme in die abl ist Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1 000 zu zeichnen und voll einzuzahlen (Art. 8 Abs. 1).

<sup>3</sup>Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Wohnräumen der abl, muss es zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen (Pflichtanteile). Deren Höhe richtet sich nach dem Vermietungsreglement und beträgt maximal 10 Prozent des Anlagewerts der gemieteten Räume. Ausnahmsweise kann die Geschäftsstelle Zahlungsaufschub gewähren.

<sup>4</sup>Neben dem Mindestkapital von CHF 1 000 können weitere Genossenschaftsanteile erworben werden. Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile pro Mitglied begrenzen.

<sup>5</sup>Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet oder sonstwie belastet werden.

### Art. 17 Verzinsung

<sup>1</sup>Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften von Art. 859 OR und allfälligen Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur auf Antrag des Vorstands die Verzinsung des Genossenschaftskapitals nach Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie nach erfolgten angemessenen Abschreibungen fest. Dies geschieht nach Massgabe des Jahresabschlusses und des Geschäftsgangs.

<sup>2</sup>Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässig ist, jedoch maximal zu 6 Prozent (Art. 859 Abs. 3 OR). Die Genossenschafts- und Pflichtanteile können zu unterschiedlichen Zinssätzen oder gar nicht verzinst werden.

<sup>3</sup>Die Auszahlung erfolgt ausschliesslich auf ein Konto in der Schweiz.

### Art. 18 Rückzahlung

<sup>1</sup>Beim Erlöschen der abl-Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche auf das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (Art. 864 und 865 OR).

<sup>2</sup>Das ausscheidende Mitglied oder dessen Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihm einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, jedoch maximal zum Nennwert, dies unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen.

<sup>3</sup>Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahrs zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.

<sup>4</sup>Die abl ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.

<sup>5</sup>Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 2 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten, den/die eingetragene/n Partner/in oder ein Kind übertragen wird (Art. 9). Bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem Eheschutzentscheid beziehungsweise dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

<sup>6</sup>Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die

Rückzahlung auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei den ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).

<sup>7</sup>Anteilscheine, die auf den Namen von Kindern lauten, dürfen nur unter der Voraussetzung Art. 320 Abs. 2 ZGB zurückbezahlt werden.

## **Art. 19 Mittelbeschaffung**

Die abl beschafft sich die benötigten Geldmittel insbesondere durch:

- a) Aufnahme von Grundpfandrechtlich gesicherten Krediten (Hypotheken),
- b) Führung einer Depositenkasse, bei der Mitglieder der abl Geld anlegen können (gemäss besonderem Reglement),
- c) Subventionen sowie Legate und Schenkungen,
- d) Genossenschaftsanteilscheine.

## **Art. 20 Rechnungswesen**

Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so erstellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann.

Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

## **Art. 21 Fonds**

<sup>1</sup>Die abl führt folgende Fonds:

- a) Reservefonds
- b) Erneuerungsfonds
- c) Solidaritätsfonds
- d) Genossenschaftskulturfonds

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

<sup>3</sup>Der Erneuerungsfonds bezweckt, jährliche Rückstellungen zu bilden, um genügend Mittel für nachhaltige, grosszyklische, umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an der gemeinschaftlichen Substanz zur Verfügung zu stellen.

Der Fonds wird aus der Erfolgsrechnung mit 1 Prozent der Anlagekosten geäufnet, plafoniert auf 15 Prozent der gesamten Anlagekosten (ohne Landanteile).

<sup>4</sup>Der Solidaritätsfonds unterstützt solidarisches Handeln unter den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Der Solidaritätsgedanke der abl umfasst:

- eine vorübergehende individuelle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern der abl, die in eine Notlage geraten sind,
- die Unterstützung von benachteiligten Zielgruppen, um diesen den Zugang zur Mitgliedschaft und zum Wohnen zu ermöglichen,
- den Mietzinsausgleich in besonderen Fällen zur Verbilligung von Wohnraum.

Gespeist wird der Fonds aus dem Bilanzgewinn zu maximal 0.2 Prozent des Zinses für das freie Genossenschaftskapital sowie mit Zuwendungen und Legaten, plafoniert auf CHF 2000000.

<sup>5</sup>Der Genossenschaftskulturfonds finanziert soziokulturelle Projekte und Investitionen in die Infrastruktur der abl zur Förderung von Gemeinschaft, Begegnung, Nachbarschaft und Mitwirkung. Ebenso werden Beiträge an soziokulturelle Projekte aus dem Fonds geleistet.



Gespeist wird der Fonds mit 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, der Bestand ist gesamthaft plafoniert auf CHF 500 000.

<sup>6</sup>Die Bildung weiterer Fonds durch Beschluss der Generalversammlung bleibt vorbehalten.

## **Art. 22 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup>Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission erhalten eine pauschale Entschädigung und ein Sitzungsgeld. Die Spesen werden erstattet. Für Spezialaufgaben wird zudem eine Entschädigung gerichtet, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht. Die Höhe der Sitzungsgelder und der Entschädigungen legt der Vorstand fest.

<sup>2</sup>Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.

## **Art. 23** Die Entschädigungen an die Organe und die Geschäftsleitung werden im Rahmen eines Vergütungsberichts offengelegt. Mindestens ist auszuweisen:

- die Gesamtsumme der Entschädigungen an den Vorstand und separat an die/den Präsidentin/en.
- die detaillierte Regelung sowie die Gesamtsumme der Entschädigungen an die Geschäftsleitung und separat an die/den Geschäftsleiter/in.

## **Art. 24 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der abl haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

# **D. ORGANISATION**

## **Art. 25 Organe**

<sup>1</sup>Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Urabstimmung der Mitglieder,
- b) die Generalversammlung der Mitglieder,
- c) der Vorstand (als Verwaltung im Sinn von Art. 894 OR),
- d) die Geschäftsprüfungskommission,
- e) die Revisionsstelle.

<sup>2</sup>Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission jeweils auf die Dauer von drei Jahren. Nach der ersten Amtszeit sind die Mitglieder dreimal wieder wählbar. Das ergibt eine maximale Amtszeit von zwölf Jahren. Ausnahmsweise kann die Generalversammlung einer begründeten Verlängerung der Amtszeit um maximal drei Jahre zustimmen. Die Amtszeiten der Mitglieder des Vorstands, des Präsidiums und der Geschäftsprüfungskommission werden separat gezählt; bei der Kombination dieser Tätigkeiten gilt eine maximale Amtszeit von 15 Jahren. Die Revisionsgesellschaft wird jeweils auf die Dauer eines Jahres gewählt. Sie ist nach Ablauf der Amtszeit erneut wählbar.

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

## Art. 26 Urabstimmung

<sup>1</sup>Die Urabstimmung durch schriftliche oder digitale 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, einschliesslich Kooperationen und Beteiligungen, deren Investitionsvolumen oder kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) CHF 25 000 000 übersteigt, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.

<sup>2</sup>Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten kann spätestens nach durchgeführter Einzelberatung, der Vorstand vor durchgeführter Einzelberatung, für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen:

- a) Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung,
- b) Beschlussfassung über das Vermietungsreglement und dessen Änderung,
- c) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten,
- d) Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,
- e) Ausgaben für Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,
- f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtszins (Referenzzinssatz des Bundes) den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigt,
- g) Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind.

## Art. 27

<sup>1</sup>Bei einer allfälligen Urabstimmung über eine Statutenänderung, eine Fusion mit einer anderen Genossenschaft beziehungsweise die Auflösung der abl, die Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen gültigen Stimmen, bei den übrigen Geschäften das einfache Mehr derselben erforderlich. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.

<sup>2</sup>Wird für ein an der Generalversammlung behandeltes Geschäft die Urabstimmung verlangt, ist diese innert zwölf 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.

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

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

## **Generalversammlung**

### **Art. 28 Kompetenzen**

Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 26) folgende Kompetenzen:

- a) Beschlussfassung über die Festsetzung oder Änderung der Statuten und das Vermietungsreglement,
- b) Wahl oder Abwahl der Vorstandsmitglieder, des Präsidiums sowie der Revisionsstelle und der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission,
- c) Genehmigung des Lageberichts, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts nach vorgängiger Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission,
- d) Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung,
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns,
- f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals,
- g) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten sowie deren Abgabe an andere Bauträger,
- h) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,
- i) Beschlussfassung über Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,
- j) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Grundstücken/Liegenschaften, Baurechten sowie für Kooperationen und Beteiligungen im Sinne des Zweckartikels 2 lit. b,
- k) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Urabstimmung oder von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen,
- l) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigt,
- m) Beschlussfassung über die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind,
- n) Beschlussfassung über Anträge von abl-Mitgliedern, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen,
- o) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der abl gemäss Art. 14 Abs. 2,
- p) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

### **Art. 29 Einberufung**

<sup>1</sup>Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Jahreshälfte statt und wird vom Vorstand einberufen.

<sup>2</sup>Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, wenn der Vorstand oder die Revisionsstelle dies als nötig erachten oder ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Eine ausserordentliche Generalversammlung ist innert zwölf Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen.

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

<sup>4</sup>Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils spätestens zwölf Wochen vor deren Durchführung im abl-magazin zu veröffentlichen. Anträge aus der Mitgliedschaft auf

Traktandierung eines in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegenden Geschäfts sind mindestens sechs Wochen vor dem Versammlungstermin beim Vorstand schriftlich einzureichen.

### **Art. 30 Leitung und Stimmrecht**

<sup>1</sup>Das Präsidium oder ein Mitglied des Vorstands leitet die Generalversammlung. Dieses kann ein Tagespräsidium wählen.

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

<sup>3</sup>Juristische Personen können sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.

### **Art. 31 Beschlussfassung**

<sup>1</sup>Wahlen und Abstimmungen werden in offener Abstimmung entschieden, sofern nicht ein Drittel der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangt.

<sup>2</sup>Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt. Im zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr der abgegebenen Stimmen, bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.

<sup>3</sup>Für die Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung, die Veräußerung von Grundstücken/Liegenschaften sowie die Abberufung von Vorstandsmitgliedern oder eines anderen Organs bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.

<sup>4</sup>Es kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die traktandiert sind.

### **Art. 32 Vorstand**

Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Genossenschaftsmitgliedern, von denen mindestens eines der Mieterschaft angehört. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidiums, das von der Generalversammlung gewählt wird. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.

**Art. 33** <sup>1</sup>Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und 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.

<sup>2</sup>Der Vorstand kann für seine Geschäftstätigkeit Ausschüsse bilden, in die auch andere abl-Mitglieder und externe Fachleute berufen werden können.

<sup>3</sup>Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt die Rechte und Pflichten des Vorstands, des Präsidiums, der Geschäftsstelle und der strategischen Ausschüsse.

<sup>4</sup>Die Wahl und Entsendung von Vertreterinnen/Vertretern und Delegierten in Kooperationen und Beteiligungen (Art. 3 Abs. 5) obliegt dem Vorstand.

### **Art. 34 Mitwirkung und Zusammenleben in abl-Siedlungen**

<sup>1</sup>Die abl begrüsst und nutzt das freiwillige Engagement von Mieter/innen für das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Entwicklung von Siedlungen, insbesondere auch der gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Aussenräume.

<sup>2</sup>Die abl ermöglicht, fördert und unterstützt die Mitwirkung und Mitverantwortung der Mieter/innen auf der Basis gemeinschaftlicher Interessen, Bedürfnisse und Ressourcen der Mieterschaft, zum Beispiel mittels Initiativ-, Arbeits-, Projekt-, Betriebsgruppen oder Siedlungskommissionen.

<sup>3</sup>Themenspezifische Foren ermöglichen, fördern und unterstützen den Meinungsaustausch zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Genossenschaftler/innen (Mietenden und Nichtmietenden).

### **Art. 35 Geschäftsprüfungskommission**

Die Geschäftsprüfungskommission der abl besteht aus drei oder vier abl-Mitgliedern, von denen mindestens eines der Mieterschaft angehört. Sie konstituiert sich selbst und bestimmt eine Obfrau oder einen Obmann. Sie erlässt ein Reglement.

### **Art. 36 Aufgaben**

<sup>1</sup>Der Geschäftsprüfungskommission obliegt die Überprüfung der Geschäftstätigkeit in Bezug auf deren Konformität mit den Statuten und nachgeordneten Grundlagen wie dem Leitbild, dem Organisations- und Geschäftsreglement sowie den Good-Governance-Handlungsempfehlungen.

<sup>2</sup>Die Geschäftsprüfungskommission hat in Erfüllung ihrer Überprüfung folgende Aufgaben:

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung, des Vorstands und der strategischen Ausschüsse,
- b) Kontrolle, ob die abl-internen Reglemente, Richtlinien und Weisungen eingehalten werden,
- c) letztinstanzliche Erledigung von Beschwerden über die Wohnungszuteilung,
- d) Bildung des Abstimmungsbüros gemäss Art. 27 Abs. 4.

<sup>3</sup>Die Geschäftsprüfungskommission hat unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte, des Datenschutzes und des Geschäftsgeheimnisses umfassende Informations- und Einsichtsrechte in die Unterlagen. Sie pflegt mit dem Vorstand einen regelmässigen Austausch.

<sup>4</sup>Die Geschäftsprüfungskommission und die Revisionsstelle informieren sich gegenseitig über ihre Prüfungsarbeit und ihre Ergebnisse.

<sup>5</sup>Die Geschäftsprüfungskommission erstattet der ordentlichen Generalversammlung mit der sachlich gebotenen Vertraulichkeit jährlich schriftlichen Bericht über die Gesamtheit ihrer Tätigkeiten. Sie ist an der Generalversammlung vertreten.

### **Art. 37 Revisionsstelle**

#### **Wählbarkeit und Aufgabe**

- a) Als Revisionsstelle wird eine von der Revisionsaufsichtsbehörde zugelassene Treuhand- oder Revisionsgesellschaft auf die Dauer eines Jahres gewählt.
- b) Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und die Voraussetzungen für die Durchführung einer ordentlichen Revision im Sinne von Art. 727b OR erfüllen.

c) Die Aufgaben der Revisionsstelle ergeben sich aus dem Gesetz.

## **E. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 38 Publikation/Information**

<sup>1</sup>Das offizielle Publikationsorgan für allgemeine Bekanntmachungen an Dritte ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» und für die Mitglieder der Genossenschaft das abl-Magazin.

<sup>2</sup>Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren die Mitglieder über Kommunikationskanäle, die für alle zugänglich sind.

### **Art. 39 Auflösung/Fusion**

<sup>1</sup>Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.

<sup>2</sup>Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

### **Art. 40 Inkrafttreten**

Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Urabstimmung vom 24. November 2022 per 1. Juli 2023 in Kraft und ersetzen jene vom 11. September 2020. Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem Finanzdepartement des Kantons Luzern, dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung zu unterbreiten.

Luzern, 24. November 2022

Namens der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Die Präsidentin:

*Marlise Egger Andermatt*

Die Protokollführerin:

*Chantal Wartenweiler*



