

STATUTEN

(gültige Version 1. Januar 2021)



STATUTEN

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

NAME, SITZ

- Art. 1** Unter dem Namen «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinn von Art. 828ff 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 Sinn 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 Baurechten sowie durch Kooperationen und Beteiligungen
 - 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 Ziel 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 bei wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger.
⁶Die abl kann mit anderen Bauträgern (juristischen Personen des privaten und 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.

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 Sinn von Art. 257d OR
- c) wichtige Gründe im Sinn von Art. 266g OR
- d) Tod des Mitglieds
- e) Konkurs des Mitglieds (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 CHF 1'000 und mit Aufnahmebeschluss des Vorstands.

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

ÜBERTRAGUNG MITGLIEDSCHAFT

- Art. 7** Eine Übertragung der Mitgliedschaft eines Genossenschafters/einer Genossenschafterin ist durch schriftliche Abtretung und ohne Einschränkung möglich
- bei Ehepaaren
 - bei eingetragenen Partnerschaften.

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 Geschäftsjahrs (Ende des Kalenderjahrs) zu erfolgen. Die Geschäftsstelle kann in begründeten Fällen den Austritt auch innert kürzerer Frist und auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

TOD

- Art. 11** ¹Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters/der Genossenschafterin. ²Beim Tod eines Mitglieds kann der überlebende Ehegatte bzw. der eingetragene Partner/ die eingetragene Partnerin auf schriftliches Gesuch innert drei Monaten in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt.

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

C. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

- Art. 13** ¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Ein Genossenschaftsanteil hat einen Nennwert von CHF 50 und muss voll einbezahlt werden. Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile werden von der abl nicht verzinst. ²Bei Aufnahme in die abl ist Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1'000 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 Anlagewerts der gemieteten Räume. Ausnahmsweise kann der Vorstand Zahlungsaufschub gewähren.

⁴Jedes 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 Höhe der Genossenschaftsanteile nach oben begrenzen. 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 all-fälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur auf Antrag des Vorstands die Verzinsung des Genossenschaftskapitals fest. Dabei sind die Jahresbilanz und der Geschäftsgang zugrunde 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 Anspruchs 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 Wohnbau-genossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Ein-richtung 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 Bilanzwerts 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 Geschäftsjahrs 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 Genossenschafts-

anteile nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital 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 grundpfandrechtlich gesicherten Anleihen (Hypotheken)
- b) Ausgabe von Obligationen
- c) Führung einer Depositenkasse, 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. Massgebend sind die Art. 957–960e OR. Zulasten 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
- f) ein Genossenschaftskulturfonds.

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 Mieterverbands 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.

⁷Der Genossenschaftskulturfonds finanziert soziokulturelle Projekte und Investitionen in die Infrastruktur der abl zur Förderung von Gemeinschaft, Begegnung, Nachbarschaft und Mitwirkung gemäss Leitbild. Ebenso werden Beiträge an soziokulturelle Partnerorganisationen aus dem Fonds geleistet. Gespiesen wird der Fonds aus 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, plafoniert auf CHF 500'000.

⁸Die Bildung weiterer Fonds durch Beschluss der Generalversammlung bleibt vorbehalten.

ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

Art. 19 ¹Die Mitglieder des Vorstands, 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 usw.) 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 Mitglieds 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 Sinn von OR Art. 894 ff)
- d) die Siedlungsversammlungen
- e) die Revisionsstellen.

²Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission werden jeweils auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Nach der ersten Amtszeit sind die Mitglieder dreimal wieder wählbar. Daraus ergibt sich eine maximale Amtszeit von 12 Jahren. In Ausnahmefällen kann die Generalversammlung einer begründeten Verlängerung der Amtszeiten 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 von einem Jahr gewählt. Sie ist nach Ablauf der Amtszeit erneut wählbar.

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, einschliesslich Kooperationen und Beteiligungen, deren Investitionsvolumen beziehungsweise kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) CHF 25 Mio. 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 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) 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 und der Revisionsstellen
- c) Entgegennahme des Geschäftsberichts des Vorstands
- d) Abnahme der Jahresrechnung sowie der Berichte der Revisionsstellen sowie Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
- g) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten

- h) Abberufung von Mitgliedern des Vorstands oder eines anderen Organs aus wichtigen Gründen
- i) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen
- j) Beschlussfassung über Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen.
- k) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Liegenschaften, Baurechten sowie für Kooperationen und Beteiligungen im Sinn des Zweckartikels 2b)
- l) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Urabstimmung oder von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen
- m) die Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von CHF 10'000'000 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 Revisionsgesellschaft 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 Weg 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 Geschäfts 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 Vorstands 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 aufgrund 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 Stimmengleichheit 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 Stimmengleichheit 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 Vorstands 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 Vorstands, 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.
- ⁴Die Wahl und Entsendung von Vertreter/-innen und Delegierten bei Kooperationen und Beteiligungen (vgl. Art. 3 Abs. 6) obliegt dem Vorstand.

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 zuhanden 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.

REVISIONSSTELLEN

Art. 33 Die Revisionsstellen der abl sind:

- a) die Geschäftsprüfungskommission, bestehend aus drei oder vier 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 Vorstands und der Kommissionen und Überwachung des Vollzugs der darin festgehaltenen Beschlüsse.

²Die Revisionsgesellschaft hat die in den einschlägigen Gesetzesbestimmungen umschriebenen Aufgaben. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

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

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

Berichterstattung

Art. 35 ¹Die beiden Revisionsstellen legen der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor und sind an der Versammlung vertreten.

²Im Übrigen erfolgt ihre Berichterstattung gemäss den einschlägigen Gesetzesbestimmungen.

³Beide Revisionsstellen unterstehen der Pflicht zur Verschwiegenheit.

E. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

PUBLIKATION/INFORMATION

Art. 36 ¹Das offizielle Publikationsorgan für allgemeine Bekanntmachungen an Dritte ist das schweizerische Handelsamtsblatt und für die Mitglieder der Genossenschaft das abl-Magazin.

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
- d) auf elektronischem Weg oder über Internet.

AUFLÖSUNG/FUSION

Art. 37 ¹Bei 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.

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

INKRAFTTRETEN

Art. 38 ¹Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 11. September 2020 per 1. Januar 2021 in Kraft und ersetzen jene vom 1. Juli 2018 und seitherige Änderungen. Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem Bau-departement des Kantons Luzern und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung zu unterbreiten.

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

Luzern, 11. September 2020

Namens der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Die Präsidentin:

Die Protokollführerin:

Marlise Egger Andermatt

Chantal Wartenweiler