BAU-& WOHNGENOSSENSCHAFT
LEBENSWERTE NACHBARSCHAFT

Statuten

der Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa

Inhaltsverzeichnis

1. Name und Sitz ... 2
   Art 1. Name ... 2
   Art 2. Sitz und Gerichtsstand ... 2
2. Zweck und Mittel ... 2
   Art 3. Zweck und Mittel ... 2
3. Allgemeine Grundsätze ... 2
   Art 4. Statuten ... 2
   Art 5. Vermietung und Mietzinsgestaltung ... 2
   Art 6. Grundsätze zu Bau und Umbau ... 3
   Art 7. Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten ... 3
   Art 8. Verkauf ... 3
4. Mitgliedschaft ... 4
   Art 9. Erwerb der Mitgliedschaft ... 4
   Art 10. Persönliche Pflichten der Mitglieder ... 4
   Art 11. Erlöschen ... 4
   Art 12. Austritt ... 4
   Art 13. Ausschluss ... 4
   Art 14. Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung ... 5
   Art 15. Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen ... 5
5. Finanzielle Bestimmungen ... 5
   Art 16. Genossenschaftsanteile ... 5
   Art 17. Finanzierung der Genossenschaftsanteile ... 6
   Art 18. Nichtverzinsung der Genossenschaftsanteile ... 6
   Art 19. Rückzahlung Genossenschaftsanteile ... 6
   Art 20. Mitglieder-Darlehen ... 6
   Art 21. Haftung ... 6
   Art 22. Reservefonds ... 6
   Art 23. Erneuerungsfonds, Amortisationskonto und andere Fonds ... 7
   Art 24. Spiritbeiträge und deren Verwendung ... 7
   Art 25. Rechnungswesen ... 7
   Art 26. Entschädigung der Organe ... 8
6. Organisation ... 8
   Art 27. Organe ... 8
   Art 28. Kompetenzen der Generalversammlung ... 8
   Art 29. Einberufung und Leitung der Generalversammlung ... 9
   Art 30. Stimmrecht an der Generalversammlung ... 9
   Art 31. Beschlüsse und Wahlen an der Generalversammlung ... 9
   Art 32. Wahl des Vorstands ... 10
   Art 33. Aufgaben des Vorstands ... 10
   Art 34. Vorstandssitzungen ... 10
   Art 35. Unterschriftsberechtigung im Vorstand ... 11
   Art 36. Wahl und Aufgaben der Revisionsstelle ... 11
   Art 37. Kreise ... 11
   Art 38. Kommissionen ... 11
   Art 39. Wahl der Schlichtungskommission ... 11
   Art 40. Aufgaben der Schlichtungskommission ... 11
7. Schlussbestimmungen ... 12
   Art 41. Auflösung durch Fusion bzw. Liquidation ... 12
   Art 42. Mitteilungen und Publikationsorgan ... 12

1. Name und Sitz

Art 1. Name

Unter dem Namen »Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft« (im weiteren kurz »LeNa« genannt) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Art 2. Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Basel.

2. Zweck und Mittel

Art 3. Zweck und Mittel

1. LeNa bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und gemeinsame Nutzungen zu verschaffen und zu erhalten. Die Genossenschaft orientiert sich an den Ideen des Nachbarschaftsmodells von Neustart Schweiz und strebt die darin beschriebene Form an. Sie schafft soziale und bauliche Strukturen, welche selbstverwaltete, existenzsichernde, ökologische, gemeinschaftliche und solidarische Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen. Es wird ein lebenslanges Wohnrecht, behinderten-, altersgerechtes und interkulturelles Wohnen angestrebt.

2. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
   a. Erwerb von Grundstücken und Baurechten
   b. Bau, Miete und Erwerb von Liegenschaften, die den zeitgenössischen genossenschaftlichen Bedürfnissen entsprechen.
   c. Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten und des Geländes.
   d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
   e. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Arbeitsflächen auf der Basis der Kostenmiete. Die Vermietung der Liegenschaften erfolgt zu Mietpreisen auf der Grundlage der Selbstkosten, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungs- und Aktionsfähigkeit der Genossenschaft.
   f. Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten.
   g. Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
   h. Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
   i. Sie kann Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen beanspruchen.

3. Die Liegenschaften der Genossenschaft werden der Spekulation dauerhaft entzogen. Die Tätigkeiten der Genossenschaft sind gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

4. Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

3. Allgemeine Grundsätze

Art 4. Statuten

1. Die Grundsätze und Leitlinien, nach denen sich die Genossenschaft richtet, sind in der Charta, ihren Statuten und in verschiedenen Reglementen festgelegt.

2. LeNa unterstützt die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art 5. Vermietung und Mietzinsgestaltung

1. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der Bau- und Wohngenossenschaft LeNa aller volljährigen im Haushalt wohnhaften Personen voraus. Der Vorstand kann in besonderen Fällen Ausnahmen beschliessen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

2. Bei der Vermietung sind die Grundsätze der Genossenschaft gemäss Charta,

Statuten und Vermietungsreglement einzuhalten.

3. Da LeNa ein behinderten-, altersgerechtes und interkulturelles Wohnen anstrebt, kann die Genossenschaft zu diesem Zweck bei der Vermietung Quoten festsetzen.

4. Bei Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen der Reglemente erfolgen die Kündigung des Mietverhältnisses und der Ausschluss aus der Genossenschaft.

5. Die Genossenschaft informiert Mieter*innen von sowie Bewerber*innen für Wohnungen über allfällige Bestimmungen von staatlich subventionierten Wohnungen und verpflichtet sie zu deren Einhaltung.

6. Solange die Vorschriften der städtischen bzw. staatlichen Wohnbauförderung aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften.

7. Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Im Übrigen werden die Mietzinsen nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete nach Massgabe der Selbstkosten festgelegt. Diese entsprechen insbesondere den Aufwendungen der Genossenschaft für

   a. Generalmietzins
   b. die Verzinsung von Fremdkapital;
   c. Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Umgebung;
   d. Abgaben und Versicherungen;
   e. Steuern;
   f. Verwaltung und Genossenschaftsführung;
   g. Rückstellungen, branchenübliche Abschreibungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds oder Konten;
   h. sowie weitere Aufwendungen, die dem Genossenschaftszweck dienen.

Art 6. Grundsätze zu Bau und Umbau

1. Beim Bauen und Umbauen der Gebäude ist die in Art. 3 genannte Ausrichtung angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Genossenschaft wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

2. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzbauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter*innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art 7. Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten

1. Die Mieter*innen sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Räumlichkeiten selber persönlich zu benutzen bzw. in ihnen tätig zu sein, vorbehältlich die Bestimmungen des Mietrechts zur Untermiete (Art. 262 OR).

2. Die ganze oder teilweise Untervermietung von Räumen ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

3. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement geregelt.

Art 8. Verkauf

1. Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

2. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

3. Beim Verkauf von Grundeigentum, Liegenschaften oder Teilen davon soll die Genossenschaft dafür sorgen, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem

Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

4. Der Vorstand sorgt dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Bestimmungen von staatlich subventionierten Wohnungen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

5. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechts an überbauten Grundstücken.

4. Mitgliedschaft

Art 9. Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die den Zweck der Genossenschaft unterstützt und den ersten Anteilschein (Mitgliedschaftsanteil) erworben hat.

2. Die Mitgliederversammlung entscheidet über die Höhe des Mitgliederbeitrags.

3. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

4. Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Gegen den Entscheid des Vorstandes, den dieser begründen muss, steht dem/der Abgelehnten das Recht der Berufung an die Schlichtungskommission zu.

5. Die Mitgliedschaft tritt mit der vollständigen Einzahlung des ersten Genossenschaftsanteils und des jährlich fälligen Mitgliederbeitrags in Kraft.

6. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art 10. Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a. die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
b. der Charta, den Statuten, den Reglementen sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
c. zur unentgeltlichen Mitarbeit, die erforderlich ist, um den Betrieb der erweiterten Infrastruktur (Mikrozentrum) zu sichern. Dies sofern sie Mieter*innen sind. Die weiteren Einzelheiten sind in einem Reglement festzuhalten.

Art 11. Erlöschen

1. Die Mitgliedschaft erlischt:
   a. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
   b. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung;
   c. durch Nichteinzahlung des jährlich fälligen Mitgliederbeitrages.

2. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 20 der Statuten.

Art 12. Austritt

1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.

2. Werden die Genossenschaftsanteile im Zusammenhang mit der Miete von genossenschaftlichen Räumlichkeiten erworben, setzt der Austritt auch die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.

3. Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art 13. Ausschluss

1. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
   d. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
   e. Missachtung der Pflicht, die gemieteten Räumlichkeiten selber zu benutzen. Vorbehalten bleibt die Untermiete gemäss Mietrecht (Art. 262 OR);
   f. Zweckentfremdung der gemieteten Räumlichkeiten bzw. wenn sie vorwiegend zu anderen Zwecken als vereinbart genutzt werden;

g. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
h. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
i. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
j. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss gemäss Art. 14 vorgesehen ist;
k. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
l. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

3. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

6. Der Ausschluss darf nicht während der Gerichtsferien erfolgen.

Art 14. Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1. Nach erfolgter Änderung der Lebensgemeinschaft, z.B. durch Trennung oder Scheidung, erfolgt die Zuweisung der betreffenden Wohnung an diejenige Person, der in der Verfügung oder im Urteil die Wohnung zugesprochen wird. Die andere Person hat ihre Anteilscheine der verbleibenden zu übertragen und verliert damit ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Die finanzielle Entschädigung für die Übertragung ist unter den beiden Personen zu regeln und ist nicht Sache der Genossenschaft.

2. Die Belegungsvorschriften von Art. 7 Abs. 3 (bzgl. Unterbelegung) bleiben vorbehalten.

Art 15. Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

2. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstands. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

5. Finanzielle Bestimmungen

Art 16. Genossenschaftsanteile

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 50.- und müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Pflichtanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

2. Der erste Anteil jedes Genossenschaftsmitgliedes ist nicht rückzahlbar.

3. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 9 Abs. 1) weitere Pflichtanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand,

wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung bzw. des Arbeitsraums abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entspricht sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

4. Die Höhe des notwendigen Anteilscheinkapitals ist im Mietvertrag geregelt.

5. Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten, sind die für die betreffenden Räumlichkeiten zu übernehmenden Pflichtanteile auf alle Beteiligten in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen.

6. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art 17. Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1. Anteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

2. Mit Einverständnis des Vorstands können Anteile teilweise auch von Dritten finanziert werden.

Art 18. Nichtverzinsung der Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital wird nicht verzinst.

Art 19. Rückzahlung Genossenschaftsanteile

1. Die vollständige oder teilweise Kündigung der Genossenschaftsanteile muss schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen.

2. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

3. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 14 der Statuten übernommen werden sowie bei Wohnungsanteilen gemäss Art. 16 Abs. 3, die nach Art. 17 Abs. 2 von Dritten übernommen wurden.

4. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

5. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

6. Der auszuzahlende Betrag wird nach Ablauf der einjährigen Kündigungsfrist fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

7. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor Abgabe der Mietobjekte zurückbezahlt werden.

8. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen sofern jenes nicht aus BVG-Vermögen stammt.

Art 20. Mitglieder-Darlehen

Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitglieder-Darlehensvertrages zinstragend anlegen.

Art 21. Haftung

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

Art 22. Reservefonds

1. Der Jahresgewinn wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in

erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

2. Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 Abs. 1 OR.

3. Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art 23. Erneuerungsfonds, Amortisationskonto und andere Fonds

1. Es können folgende Fonds und Konten geäufnet werden:
   a. ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist;
   b. ein Amortisationskonto, dem jährlich mindestens der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist;
   c. ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
   d. ein Mietzinsausfallfonds, welcher durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Der Mietzinsausfallfonds dient der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

2. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet, sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

3. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art 24. Spiritbeiträge und deren Verwendung

1. Zusätzlich zur Miete wird von jedem/jeder volljährigen Bewohner*in und von Mieter*innen von Arbeitsräumen ein Spiritbeitrag erhoben. Die Spiritbeiträge dienen der Finanzierung des Mietszinsausgleichsfonds, des Gemeinschaftsfonds und des Ökologiefonds.

2. Über die Höhe der Spiritbeiträge und deren Aufteilung auf den Mietzinsausgleichsfonds, den Gemeinschaftsfonds und den Ökologiefonds entscheiden die Kreise. Die dazu erforderlichen Zahlungen werden zusammen mit dem Mietzins fällig; sie sind gesondert im Mietvertrag aufzuführen. Im Übrigen regelt der Vorstand den Vollzug in eigener Kompetenz.

3. Mietzinsausgleichsfonds:
   a. Die Genossenschaft kann einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen.
   b. Die weiteren Einzelheiten sind in einem Reglement festzuhalten, das von den Kreisen zu genehmigen ist.

4. Gemeinschaftsfonds:
   a. Die Genossenschaft kann einen Fonds äufnen zur Förderung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und gemeinsamen Projekten der Bewohner*innen, welche dem Genossenschaftszweck gemäss Art. 3 entsprechen.
   b. Über die Verwendung entscheiden die Delegierten der Kreise.

5. Ökologiefonds:
   a. Die Genossenschaft kann einen Fonds zur Förderung und Finanzierung von ökologischen Massnahmen äufnen.
   b. Über die Verwendung entscheiden die Delegierten der Kreise.

Art 25. Rechnungswesen

1. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze wie auch - solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind - die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

2. Das Geschäftsjahr beginnt am ersten Januar und endet mit dem 31. Dezember eines jeden Jahres.

Art 26. Entschädigung der Organe

1. Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung. Die Höhe und Art der Entschädigung wird im Organisationsreglement geregelt.

2. Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

3. Mitglieder von Kommissionen oder mandatierte Personen werden entschädigt. Die Höhe und Art der Entschädigung legt der Vorstand fest.

4. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

5. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

6. Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

6. Organisation

Art 27. Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

a. die Generalversammlung;
b. der Vorstand;
c. die Revisionsstelle;
d. Kommissionen;
e. Kreise;
f. die Schlichtungskommission

Generalversammlung

Art 28. Kompetenzen der Generalversammlung

1. In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

   a. die Annahme und Abänderung der Statuten;
   b. die Wahl des Vorstands, der Revisions- bzw. der Prüfstelle und der Schlichtungskommission;
   c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands;
   d. die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
   e. die Entlastung des Vorstands;
   f. die Beschlussfassung über die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften und über die Einräumung von Baurechten;
   g. die Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstands;
   h. die Beschlussfassung über die Einsetzung einer externen Liegenschaftsverwaltung;
   i. die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen. Die Generalversammlung kann die Beschlussfassung über ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Liegenschaft an den Vorstand delegieren, sofern sie im Vorfeld grundsätzlich einen Kauf beschlossen hat;
   j. die Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen. Bei Investitionen unter diesem Prozentsatz steht den Bewohner*innen das Recht zu, innerhalb von 14 Tagen die Verhandlung dieses Geschäfts an einer ausserordentlichen Generalversammlung zu veranlassen;
   k. die Beschlussfassung über den Abbruch von Liegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
   l. die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
   m. die Genehmigung der Reglemente, soweit diese nicht in der Kompetenz des Vorstandes oder anderer Organe liegen;
   n. die Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
   o. die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die

vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

2. Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen, müssen spätestens vierzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

3. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art 29. Einberufung und Leitung der Generalversammlung

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

2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss einer vorangegangenen Generalversammlung, des Vorstands, der Revisions-bzw. Prüfstelle bzw. der Liquidatoren oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter*innen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als dreissig Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3. Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens zwanzig Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch zwanzig Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

4. Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten*in oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag eine*n Tagesvorsitzende*n wählen.

Art 30. Stimmrecht an der Generalversammlung

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

2. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine handlungsfähige Genossenschafter*in vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

3. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art 31. Beschlüsse und Wahlen an der Generalversammlung

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn mindestens ein Drittel der Stimmenden dies verlangt; ansonsten erfolgen sie offen.

3. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das von dem/r Vorsitzenden und von dem/der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

4. Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

5. Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 3 Abs. 1 bis 4, Art. 8, und Art. 31 Abs. 5 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der

Statuten, wenn die Regelungen dadurch nicht substanziell verändert werden.

6. Die Art. 889 OR, Art. 18 Abs. 1 lit. d, Abs. 5 und 6 FusG bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art 32. Wahl des Vorstands

1. Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter*innen bestehen. Für das Präsidium kann er ein Co-Präsidium bestimmen. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine*n Protokollführer*in, die/der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet ist, wer in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

3. Die Mitglieder des Vorstands werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

4. Solange die Stadt Basel an der Genossenschaft substanziell finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine*n Vertreter*in in den Vorstand abzuordnen.

Art 33. Aufgaben des Vorstands

1. Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

2. Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

3. Der Vorstand erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 27) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

4. Der Vorstand kann besondere Kommissionen oder mandatierte Personen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder und mandatierte Personen müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

5. Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen (Geschäftsleitung/Geschäftsstelle).

6. Im Falle der Delegation stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen, Kreisen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art 34. Vorstandssitzungen

1. Vorstandssitzungen finden statt, so oft es die Geschäfte erfordern und ferner, wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

2. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

3. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken soweit sie in seine Kompetenz fallen bzw. von der Generalversammlung an den Vorstand delegiert wurden, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

4. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen, sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt.

5. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen, das an der folgenden Sitzung zu genehmigen ist und für alle Genossenschaftsmitglieder einsehbar ist.

Art 35. Unterschriftsberechtigung im Vorstand

Der Vorstand bestimmt die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Revisionsstelle

Art 36. Wahl und Aufgaben der Revisionsstelle

1. Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch, es sei denn, die Genossenschafter*innen haben zulässigerweise auf eine eingeschränkte Revision verzichtet.

2. Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

3. Haben die Genossenschafter*innen auf eine eingeschränkte Revision verzichtet, so ist jede*r Genossenschafter*in berechtigt, spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen, in welchem Falle die Generalversammlung eine Revisionsstelle zu wählen hat.

Kreise

Art 37. Kreise

1. Die Bewohner:innen verwalten die Liegenschaft grösstenteils selbst und organisieren sich in sogenannten Kreisen (Kreisstruktur).

2. Die Kreise sind zuständig für den Betrieb der Gemeinschaftsräume, den Unterhalt der Liegenschaft, kulturelle und soziale Aktivitäten, die Lebensmittelversorgung sowie die Nachvermietung.

3. Einzelheiten sind im Organisationsreglement festgehalten.

Kommissionen

Art 38. Kommissionen

1. Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung anspruchsvoller Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet dauernd eingesetzt werden.

2. Neben Entscheiden in eigener Kompetenz bereiten sie in ihrem Bereich alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen die entsprechenden Anträge.

3. Einzelheiten sind im Organisationsreglement festgehalten.

Die Schlichtungskommission

Art 39. Wahl der Schlichtungskommission

Die Mitglieder der Schlichtungskommission werden für die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt. Sind Mitglieder der Schlichtungskommission auch Mitglied in der Genossenschaft, müssen sie bei einem Interessenkonflikt in den Ausstand treten. In diesem Fall kann ein*e externe*r Mediator*in beigezogen werden.

Art 40. Aufgaben der Schlichtungskommission

1. Alle Genossenschafter*innen, abgewiesene Antragsteller*innen und alle Angehörigen der genossenschaftlichen Organe können die Schlichtungskommission anrufen. Sie ist verpflichtet, aktiv zu werden.

2. Die Schlichtungskommission kann beteiligte Parteien oder ihre Vertreter*innen zu Treffen einladen. Die Teilnahme ist freiwillig.

3. Die Schlichtungskommission kann Vorschläge zur Lösung von Konflikten machen. Diese Vorschläge haben nur konsultativen Charakter, in Fragen der Mitgliedschaft entscheidet die Kommission endgültig.

4. Die Schlichtungskommission ist zur Diskretion verpflichtet. Ihre Vorschläge dürfen nur mit der Zustimmung aller beteiligten Parteien publik gemacht werden.

7. Schlussbestimmungen

Art 41. Auflösung durch Fusion bzw. Liquidation

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

2. Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

3. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er muss dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

4. Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidator*innen beauftragt werden.

5. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt (Liquidationsüberschuss), muss nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. a StG und Art. 4 Abs. 3 WFG der Beschaffung von Wohnraum zu mässigen Mietzinsen bzw. zu tragbaren finanziellen Bedingungen zukommen.

6. Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art 42. Mitteilungen und Publikationsorgan

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Letzte Änderungen angenommen an der Generalversammlung vom 23.05.2024 in Basel.