



Statuten

Baugenossenschaft zum Stab (BGS)

Ausgabe 2017

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Firma und Sitz | Art. 1 - 2 |
| 2. | Zweck, Mittel und Grundsätze | Art. 3 - 6 |
| 3. | Mitgliedschaft; Erwerb, Verlust und Pflichten | Art. 7 - 14 |
| 4. | Finanzielle Bestimmungen | Art. 15 - 22 |
| | 4.1 Genossenschaftskapital | Art. 15 - 18 |
| | 4.2 Haftung | Art. 19 |
| | 4.3 Rechnungswesen | Art. 20 - 22 |
| 5. | Organisation | Art. 23 - 34 |
| | 5.1 Generalversammlung | Art. 24 - 27 |
| | 5.2 Vorstand | Art. 28 - 31 |
| | 5.3 Revisionsstelle | Art. 32 |
| | 5.4 Siedlungsorgane | Art. 33 - 34 |
| 6. | Schlussbestimmungen | Art. 35 - 39 |
| | 6.1 Auflösung durch Liquidation oder Fusion | Art. 35 - 37 |
| | 6.2 Bekanntmachungen | Art. 38 |
| | 6.3 Inkrafttreten | Art. 39 |

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft zum Stab (BGS)“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Birsfelden.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

- ¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie vermietet ihre Wohnungen in erster Linie an Mitarbeiter/innen sowie Pensionierte der allgemeinen Bundesverwaltung, der Post, der SBB, der Swisscom und der RUAG, sowie von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- ² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
 - b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
 - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
 - d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
 - e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
 - f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
 - g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

- ³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- ⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.
- ² Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:
 - a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Post, der SBB, der Swisscom und der RUAG.
 - b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
 - c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b.
 - d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.
- ³ Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- ⁴ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Bewirtschaftung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
- ⁵ Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Art. 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen.

- ⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- ⁷ Die teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Art. 4 der Verordnung des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.
- ⁸ Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig. Es versucht unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so erlässt das Bundesamt eine Verfügung.
- ⁹ Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- ¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders 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 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- ³ Bei grösseren Umbauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens ein Jahr im Voraus an.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- ¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.
- ³ Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.
- ⁴ Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Wohnbaugenossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

3. Mitgliedschaft; Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Anteilschein übernimmt.
- ² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- ³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.
- ⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.
- ⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
 - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
 - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

- ¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.
- ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

- ¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
 - b) Nichteinhaltung der finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft.
 - c) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
 - d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten über die Untervermietung.
 - f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
 - g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
 - h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, 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 Ausgeschlossensten 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.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
- ³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 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, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

4.1 Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.
- ² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
- ³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Partnerschaften.

- ⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine gedruckt. Jede/r Genossenschafter/in erhält als Ausweis über seine/ihre Beteiligung eine schriftliche Bestätigung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

- ¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- ² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- ² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.
- ³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- ⁴ Die Auszahlung erfolgt spätestens drei Monate nach Beendigung des Mietvertrags unter Vorbehalt der Festlegung von Bilanzwert durch die nächste ordentliche Generalversammlung.
- ⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

- ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

4.2 Haftung

Art. 19 Haftung

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

4.3 Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- ¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz sowie 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, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohngenossenschaften des Bundespersonals.
- ² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- ³ Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und schliesst mit dem 31. Dezember.

Art. 21 Jahresgewinn und Fondsbildung

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, geht in das Genossenschaftsvermögen über.
- ² Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 22 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und wird vom Vorstand selber festgelegt. Sie darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten.
- ² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- ³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- ⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- ⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen in der Rechnung auszuweisen.
- ⁶ Ferner werden den Mitgliedern des Vorstandes, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.
- d) Die Siedlungsorgane.

5.1 Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

- ¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
 - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
 - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
 - i) Beschlussfassung über die Aufnahme der für Gesamtrenovationen notwendigen Darlehen.
 - j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
 - k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 24 Abs. 2).
 - n) 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 auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate im Voraus bekannt zu geben.
- 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. 25 Einberufung und Leitung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen, oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 15 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 15 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- ⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 26 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

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

- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
- 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 relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit gibt der/die Präsident/in den Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los.
- ⁴ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- ⁵ Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.
- ⁶ Über Beschlüsse, Wahlresultate und Versammlungsverlauf wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Die Stimmenzähler amtieren anschliessend an die Generalversammlung als Protokollprüfungskommission.

5.2 Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus mindestens vier und höchstens zehn Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Sie ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 29 Aufgaben

- ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Sie entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.
- ² Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
- ³ Sie bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 30 Kompetenzdelegation

- ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer/in). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben und Kompetenzen vom Vorstand, deren Mitglieder und Geschäftsführer/in festlegt.

Art. 31 Vorstandssitzungen

- ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

- ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

5.3 Revisionsstelle

Art. 32 Wahl und Konstituierung

- ¹ Die Generalversammlung wählt für ein Geschäftsjahr als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt zumindest eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art 727a OR durch. Eine Wiederwahl ist möglich.

5.4 Siedlungsorgane

Art. 33 Siedlungsversammlungen

- ¹ Die Siedlungsversammlungen sind die Versammlungen der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder.
- ² In die Kompetenz der Siedlungsversammlungen fallen:
 - a) Wahl der Siedlungskommissionen.
 - b) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlungen delegiert werden.
 - c) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in den Siedlungen.
- ³ Die ordentlichen Siedlungsversammlungen finden im ersten Quartal des Geschäftsjahres statt. Sie werden von den Siedlungskommissionen, bei deren Fehlen vom Vorstand einberufen. Im Übrigen gelten für die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung die Art. 25 - 27 der Statuten sinngemäss.

Art. 34 Siedlungskommissionen

- ¹ Die Siedlungskommissionen bestehen aus maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft. Die Siedlungsvertreter (LeiterIn der Siedlungskommission) werden vom Vorstand bestimmt. Die Siedlungskommissionen konstituieren sich selbst.
- ² Die Mitglieder der Siedlungskommissionen werden von den Siedlungsversammlungen für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- ³ Die Siedlungskommissionen amten als Bindeglied zwischen Siedlungen und Vorstand und wahren deren Interessen. Sie haben insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:
 - a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens in den Siedlungen.
 - b) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
 - c) Vorbereitung und Einberufung der Siedlungsversammlungen.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Auflösung durch Liquidation oder Fusion

Art. 35 Liquidation

- ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- ³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 36 Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Art. 37 Fusion

- ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion, in der Regel nur mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.
- ⁴ Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein. Die übernehmende Gesellschaft hat sich ebenfalls an die Verordnung des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals zu halten.

6.2 Bekanntmachungen

Art. 38 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.

6.3 Inkrafttreten

Art. 39 Statutenanpassungen / Inkrafttreten der Statuten

- ¹ Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.
- ² Diese Statutenanpassung ist vom Bundesamt für Wohnungswesen am 7. Juni 2016 sowie durch die ordentliche Generalversammlung der Genossenschaft am 7. April 2017 genehmigt worden und treten per sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 8. Mai 2005.

Birsfelden, 07.04.2017

| | |
|------------------------|--------------------|
| Der Präsident: | gez. Rolf Frei |
| Die Geschäftsführerin: | gez. Rita Fröhling |



Baugenossenschaft zum Stab

Antrag zur Kompetenzerweiterung für mögliche Käufe von Liegenschaften, Zusagen für ausgeschriebene Bauprojekte resp. zum Abschluss von neuen Baurechtsverträgen

Für ein massvolles Wachstum unseres Immobilienbestandes prüft der Vorstand laufend zum Erwerb ausgeschriebene Neubauprojekte, bestehende Liegenschaften oder abzugebende Baurechtsparzellen. Diese Absicht entspricht unserer strategischen Ausrichtung, welche den Mitgliedern bekannt ist. Da ausgeschriebene Projekte oftmals einen zeitlich sehr engen Rahmen bis zur verbindlichen Angebotsabgabe haben, möchte sich der Vorstand für solche Situationen einen erweiterten Handlungsspielraum von der Generalversammlung geben lassen. Der grössere Handlungsspielraum des Vorstandes gegenüber den aktuell gültigen Statuten (Art. 24 h) sowie i)) wird wertmässig limitiert und zeitlich befristet. Ferner ist der Einbezug einer Mieterkommission mit Stimmrecht vorgesehen. Mit diesen Massnahmen soll das Risiko eingeschränkt und die Entscheidungsfindung breiter abgestützt werden.

Diese Absicht wurde an den Siedlungsversammlungen im Frühling 2024 bereits kommuniziert und von den Mitgliedern positiv aufgenommen.

Wenn bei einer Ausschreibung für ein Bauprojekt, für eine Liegenschaftsübernahme und/oder für eine Übernahme eines Baurechtes ein längerer Zeitraum gewährt wird oder Angebote unter Vorbehalt möglich sind (durch Genehmigung an einer Generalversammlung), soll der ordentliche Weg, gemäss aktuell gültigen Statuten, für die Entscheidungsfindung eingehalten werden.

Formulierter Antrag

Es wird beantragt dem Vorstand zusammen mit einer eingesetzten Mieterkommission die Entscheidungskompetenz für Käufe von Liegenschaften, die Erstellung von neuen Liegenschaften resp. den Abschluss von Baurechtsverträgen betragsmässig sowie zeitlich limitiert zu geben. Darin eingeschlossen ist die Aufnahme der dafür notwendigen Darlehen. Dies in Abänderung des Art. 24 h) und i) der Statuten.

Folgende Limiten dürfen dabei nicht überschritten werden:

- *Die maximale Investitionssumme für einen Liegenschaftserwerb resp. für ein Bauprojekt darf im Total 30% vom Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienbestandes der BGS nicht überschreiten. Aktuell wären dies CHF 29.4 Mio. (30% von CHF 98 Mio.). Für den Abschluss von Baurechten gilt die gleiche maximale Summe für das auf der Baurechtsparzelle projektierte Bauprojekt.*
- *Zeitlich gilt diese Regelung bis zur nächsten Statutenrevision jedoch maximal für 10 Jahre (bis zur GV im Jahr 2035).*

Bei der Entscheidungsfindung hat der Vorstand eine Mieterkommission bestehend aus 4 Mitgliedern (je 2 aus den Siedlungen in Birsfelden und MuttENZ) mit Stimmrecht miteinzubeziehen. Dabei hat jedes Mitglied der Mieterkommission eine Stimme.

Genehmigt an der Generalversammlung vom 4.4.2025

Baugenossenschaft zum Stab, Friedhofstrasse 43, 4127 Birsfelden
Tel. 061 311 10 16, info@zumstab.ch, www.zumstab.ch



Hier bin ich zu Hause