

# Statuten Genossenschaft FAB-A

---

## I. Name und Sitz

### Art. 1

Unter dem Namen Genossenschaft FAB-A besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Biel/Bienne eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

## II. Zweck

### Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige, autofreie Liegenschaften zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Zur Verfolgung dieses Zwecks schafft sie energieeffizienten, preiswerten und gemeinschaftlichen Wohn- und Gewerberaum für ihre Mitglieder. Dieser wird nur an Mitglieder vermietet, welche sich vertraglich verpflichten, während der Mietdauer weder Eigentum an Motorfahrzeugen zu halten noch solche zu besitzen. Begründete Ausnahmen hierzu werden in einem Vermietungsreglement geregelt.

Die Genossenschaft sucht ihren Zweck dadurch zu erreichen, dass sie geeignetes Bauland im Baurecht oder im Eigentum der Genossenschaft beschafft.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig.

## III. Allgemeine Grundsätze

### Art. 3

Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr in Übereinstimmung mit den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Vorbehalten bleiben vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

### Art. 4

Die Genossenschaft verwaltet sich selbst und regelt dies in einem Organisationsreglement.

### Art. 5

Mietraum und Zahl der Mieterinnen und Mieter sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Genossenschaft regelt ihre Vermietungsgrundsätze in einem Vermietungsreglement.

### Art. 6

Der Ankauf von Grundstücken, Baurechten und Liegenschaften darf nur erfolgen, wenn die Finanzierung gesichert ist.

### Art. 7

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### Art. 8

Die Abänderung von Art. 2, 3 und 10 dieser Statuten erfordert die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

#### **IV. Mitgliedschaft**

##### **Art. 9**

Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein in der Höhe von Fr. 2'000.- erwirbt sowie die Eintrittsgebühr von Fr. 200.- entrichtet. Der Anteilschein dient als Ausweis der Mitgliedschaft. Die Anteilscheine werden nicht verzinst. Die Eintrittsgebühr wird weder verzinst noch zurück erstattet.

##### **Art. 10**

Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft sowie der Verzicht auf ein Motorfahrzeug gemäss Art. 2 Abs. 2 sind Voraussetzungen für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes.

##### **Art. 11**

Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliche Erklärung möglich. Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft mit einfachem Mehr aufgrund der schriftlichen Beitrittserklärung, die auch die Verpflichtung zur Übernahme eines Anteilscheins enthält. Eine allfällige Ablehnung des Aufnahmegesuches ist nicht zu begründen. Auf Begehren dreier Mitglieder der Verwaltung entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.

##### **Art. 12**

Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.

##### **Art. 13**

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und der Kommissionen Folge zu leisten.

##### **Art. 14**

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an die Verwaltung und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres. Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

##### **Art. 15**

Für den Ausschluss ist eine 2/3-Mehrheit der Verwaltung nötig. Ein Mitglied kann von der Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn es trotz Vorgehen der Genossenschaft nach Art. 867 OR seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt bzw. seine statutarischen Verpflichtungen verletzt. Ein Ausschluss kann auch erfolgen wegen Missachtung der Pflicht, selber das gemietete Objekte zu benutzen respektive zu bewohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben, sowie wegen Missachtung der Bestimmung über die Untermiete. Gegen den Ausschluss kann das Mitglied innert 30 Tagen nach Mitteilungsempfang mittels Rekurs an die nächste Generalversammlung gelangen. Gegen deren Entscheid steht der Ausgeschlossenen oder dem Ausgeschlossenen im Sinne von Art. 846 Abs. 3 OR die Anrufung des Richters offen. Beides hat keine aufschiebende Wirkung.

##### **Art. 16**

Bei Tod werden die Erben oder einer unter mehreren Erben auf schriftliches Begehren an Stelle des verstorbenen Genossenschafters oder Genossenschafterin als Mitglied anerkannt. Die Mitgliedschaft von Mieterinnen und Mietern, welche von Eheschutzmassnahmen, Ehetrennung, Ehescheidung u.ä. betroffen sind, wird im Vermietungsreglement geregelt.

##### **Art. 17**

Bei Verlust der Mitgliedschaft gemäss Art. 14 und Art. 15 kann die Verwaltung eine Auslösungssumme verlangen. Diese setzt sich zusammen aus den Kosten die durch den Ausschluss entstanden sind und einen Anteil der Verwaltungskosten nach Aufwand im laufenden Geschäftsjahr. Vorbehalten bleibt Art. 842 Abs. 2 des OR. Die Verwaltung ist befugt, die Auslösungssumme mit dem rückzahlbaren Anteilscheinkapital zu verrechnen. Vorbehalten bleibt Art. 842 Abs. 3 des OR.

## **V. Generalversammlung**

### **Art. 18**

Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Geschäftsjahres abgehalten und wird von der Verwaltung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen:

- a. auf Beschluss der Generalversammlung oder der Verwaltung
- b. auf Antrag der Revisionsstelle oder einer Kommission gemäss Organisationsreglement
- c. auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mindestens aber von sieben, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet der Verwaltung einzureichen ist. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

### **Art. 19**

Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens dreissig Tage vorher zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen.

### **Art. 20**

An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren. Ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

### **Art. 21**

Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Jedes Mitglied kann, falls es schriftlich bevollmächtigt ist, maximal ein anderes Mitglied in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als Mitglieder lassen sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten.

### **Art. 22**

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Bestimmung des Mehrs nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende oder der Vorsitzende durch Stichentscheid.

### **Art. 23**

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide der Verwaltung haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.

### **Art. 24**

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und sofern nicht das Gesetz eine bestimmte Mindestanzahl von Anwesenden verlangt. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten mit 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 8 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
- b. die Wahl der Verwaltung und der Revisionsstelle;
- c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d. die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Entlastung der Verwaltung, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
- e. Beschlussfassung über die Aufnahme von Mitgliedern gemäss Art. 11 dieser Statuten;
- f. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche bis spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an die Verwaltung eingereicht worden sind;
- g. Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch die Verwaltung;
- h. die Genehmigung von Organisations- und Vermietungsreglementen. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass weitere Reglemente ihrer Genehmigung unterstellt werden;
- i. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
- j. Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 45 und Art. 46 dieser Statuten.

## **VI. Verwaltung**

### **Art. 25**

Die Verwaltung besteht maximal aus sieben Mitgliedern.

### **Art. 26**

Die Verwaltung konstituiert sich selbst. Alle Mitglieder der Verwaltung werden von der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

### **Art. 27**

Die Verwaltung kann Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen. Öffentlichrechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.

### **Art. 28**

Die Verwaltung besorgt sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Sie kann eine Geschäftsstelle einsetzen.

### **Art. 29**

Die Verwaltung setzt Kommissionen ein und legt deren Aufgaben fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

### **Art. 30**

Die Verwaltung versammelt sich, sooft die Geschäfte es erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

### **Art. 31**

Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.

### **Art. 32**

Die Mitglieder der Verwaltung erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung. Diese wird im Organisationsreglement festgelegt.

## **VII. Revisionsstelle**

### **Art. 33**

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
2. sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen. Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

1. 10% der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
2. jede Generalversammlung
3. die Verwaltung

### **Art. 34**

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## VIII. Finanzen und Rechnungswesen

### Art. 35

Die Genossenschaft beschafft sich Mittel:

- durch Eintrittsgebühren der Mitglieder
- durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder
- durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten
- Mietzinseinnahmen
- Baurechtszinsen
- Verkaufserlösen
- Darlehen und Subventionen
- und weiteren Erlösen z.B. Gönner und Gönnerinnen

### Art. 36

Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.

### Art. 37

Die finanziellen Pflichten der Genossenschaftsmitglieder sind:

- a. die Übernahme eines Anteilscheines pro Mitglied.
- b. Mitglieder, die gleichzeitig Mieter oder Mieterinnen sind, können zur Gewährung von Darlehen verpflichtet werden. Der Umfang des Darlehens beträgt maximal 20 Prozent der Erstellungskosten des gemieteten Raumes.
- c. Finanziell beteiligte Körperschaften können frühestens ein Jahr seit Bezug der Gebäude unter Ankündigungsfrist von 12 Monaten die ganze oder teilweise Rückzahlung ihrer Finanzbeteiligung mittels Übernahme ihrer Anteilscheine durch die Mieterinnen oder Mieter verlangen.

### Art. 38

Die Darlehen werden verzinst. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 859 Abs. 3 des OR. Die Darlehen haben eine Mindestlaufzeit von 2 Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

### Art. 39

Darlehen von Mieterinnen und Mieter können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.

### Art. 40

Die Abtretung der Genossenschaftsanteile ist nur zwischen Mitgliedern zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Abtretung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

### Art. 41

Anteilscheine werden ausgeschiedenen Mitgliedern höchstens im Betrag der erfolgten Einlage zurückbezahlt. Die Höhe der Rückzahlung berechnet sich auf Grund des bilanzmässigen Reinvermögens im Zeitpunkt des Ausscheidens mit Ausschluss der Reserven. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf die Verwaltung mit der Rückzahlung bis spätestens drei Jahre nach dem Ausscheiden zuwarten.

### Art. 42

In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass ein Darlehen vorzeitig, jedoch frühestens nach erfolgter Wohnungsabgabe, zurückbezahlt wird. Diese Ausnahmeregelung kann insbesondere gewährt werden, wenn der Darlehensbetrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu zeichnen, oder wenn die Darlehensgebende oder der Darlehensgeber nachweislich in angespannten finanziellen Verhältnissen lebt. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

### Art. 43

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Art. 44

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die Nachschusspflicht und die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder sind ausgeschlossen.

### **IX. Auflösung, Liquidation, Fusion**

Art. 45

Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Art. 46

Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Art. 47

Die Verwaltung besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 48

Ergibt sich nach der Deckung der Passiven und der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (höchstens zum Nominalwert) ein Überschuss, so ist dieser Überschuss einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

### **X. Publikationen**

Art. 49

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 50

Die von der Genossenschaft an die Mieterinnen und Mieter ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich oder durch Abgabe eines Zirkulars. Mitteilungen an die externen Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgen durch einfachen Brief oder – bei deren Einverständnis – durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse.

Art. 51

Die Mitteilung gilt als erfolgt, wenn sie an die letzte, der Genossenschaft bekannte Adresse des Mitglieds ergangen ist.

### **XI. Vollzug**

Art. 52

Die Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 24. August 2010 genehmigt worden.