

Statutenänderung
vom 28.03.2019

der

Baugenossenschaft Rosengarten
Biel

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt **im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus** den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern.
- 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 **als Grundprinzip**.

~~f) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht. **(Streichung)**~~

- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) 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.

Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sein.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

⁵ **Für alle Baurechte, welche die Einwohnergemeinde Biel/Bienne der Genossenschaft gewährt, gelten die Bestimmungen des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Biel in der jeweils gültigen Fassung (RFGW; SGR 854.1), die Ausführungsbestimmungen zum RFGW und die besonderen Vereinbarungen zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbauträgern bzw. der Genossenschaft.**

Der Bau, der Unterhalt und die Vermietung dieser Wohnbauten erfolgt nach Massgabe dieser gesetzlichen Vorschriften.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Vorstand
- ² 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. Die Mitgliedschaft erlischt mit der Kündigung des Mietvertrages. Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz
- ³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten (**Kostenmiete**). Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mietzins
- ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- ⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer **wie auch die internetbasierte Buchung und Vermietung von Unterküften (namentlich auf der Webseite Airbnb)** ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Untervermietung
- ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Angemessenheit bedeutet in der Regel, dass die Personenzahl die Zimmerzahl nicht übersteigt. Belegung

Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach branchenüblichen, kaufmännischen Grundsätzen abgeschlossen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Rechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Geschäftsjahr

⁴ Der Bilanzgewinn ist – nach den gesetzlich vorgesehenen Reservebildungen und nach einer allfälligen, beschränkten Verzinsung des Anteilsscheinkapitals – für die Bildung von Rückstellungen für Gebäudewerterhalt und einen allfälligen Heimfall zu verwenden.

Art. 21 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze

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.

Ausschluss
von Tantiemen

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

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

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- 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 den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.

g) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, *deren Kosten CHF 300'000.00 übersteigen.*

- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

m) *Genehmigen von Ausgaben, die den Betrag von CHF 300'000.00 pro Einzelfall oder Projekt übersteigen.*

² Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

³ *Für Baurechte, welche die Einwohnergemeinde Biel/Bienne der Genossenschaft eingeräumt hat, gelten folgende besondere finanzielle Bestimmungen: finanzielle Leistungen aus dem Jahresergebnis sind gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b Wohnbauförderungsverordnung begrenzt und die Ausschüttung von Tantiemen ist untersagt.*

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern, die Genossenschaftler/innen sein müssen. Seine Mitglieder müssen Schweizerbürger oder Ausländer mit Niederlassungsbewilligung (C) sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Bauunternehmer, Handwerker, Gärtner oder eine Person, welche einer in diesen Branchen tätigen juristischen Person nahesteht. Vorausgesetzt ist, dass sie in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

⁴ Die persönliche Haftung der Vorstandsmitglieder ist ausgeschlossen.

Haftungsausschluss

Art. 28 Aufgaben

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht gemäss Art. 957 ff OR, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) 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. Geschäftsbericht

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

Die Stellvertretung muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 33 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile **und der Wohnungsanteile** zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband für gemeinnützige Wohnbauträger, übereignet. Liquidationsüberschuss

² Für Baurechte, welche die Einwohnergemeinde Biel/Bienne der Genossenschaft einräumt, gelten für die Auflösung der Genossenschaft folgende besondere Bestimmungen:

Der nach Begleichung aller Schulden und Rückzahlung der Anteilsscheine und der Wohnungsanteile zum Nominalwert verbleibende Liquidationserlös ist einem gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 3 RFGW oder der Einwohnergemeinde Biel/Bienne zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuwenden.

Art. 34 Fusion

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 35 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. Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Die vorliegenden, an der ausserordentlichen Generalversammlung vom **28. März 2019** genehmigten Statutenänderungen ersetzen einige Artikel der Statuten vom **12. Mai 2015** und treten sofort in Kraft.

Biel/Bienne, 29. März 2019

Namens der Genossenschaft



Der Präsident: René Schlauri



Die Kassierin: Regina Caillet