

STATUTEN der Genossenschaft Heuerberg, Glarus Süd

FIRMA, SITZ UND ZWECK

Name und Sitz Artikel 1

Unter der Firma "Genossenschaft Heuerberg" besteht eine Genossenschaft mit Sitz in Glarus Süd.

Zweck Artikel 2

1 Die Genossenschaft erwirbt die Liegenschaft Heuerberg, Mittlerer Höhenweg 52, 8784 Braunwald, um sie langfristig der Spekulation zu entziehen und einer breiten Nutzerschaft als gemeinschaftlichen und kulturellen Ort zu sichern.

2 Haus und Garten werden selbstverwaltet nach ökologischen und nachhaltigen Kriterien erhalten, gepflegt und weiterentwickelt.

3 Das Haus wird mehrfach genutzt durch festen Wohnsitz, sowie durch temporäre Arbeits-, Ferien- und Artists-in-Residence-Aufenthalte. Der feste Wohnsitz setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Arbeits-, Ferien- und Artists-in-Residence-Aufenthalte sind auch ohne Mitgliedschaft möglich. Die Genossenschaft fördert den Austausch zwischen den Nutzenden.

4 Ein besonderes Gewicht legt die Genossenschaft Heuerberg auf die Förderung der kulturellen Auseinandersetzung mit den Qualitäten des Hauses, des Gartens, des Siedlungsraumes, der Natur und der Landschaft. Die Liegenschaft dient dabei als Produktions-, Aufführungs- und Präsentationsort.

5 Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen und Massnahmen treffen, die geeignet sind, den Zweck zu fördern, oder direkt oder indirekt mit diesem im Zusammenhang stehen.

6 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

7 Die Genossenschaft kann sich Dachorganisationen anschliessen.

BEABSICHTIGTE SACHÜBERNAHME

Artikel 2a

Die Genossenschaft beabsichtigt, nach der Gründung das Grundstück Grundbuchblatt Nr. 276 der Gemeinde Glarus Süd, Mittlerer Höhenweg 52, 8784 Braunwald zum Preis von CHF 820'000.- zu übernehmen von der Erbgemeinschaft der Walcher-Wyss Hanna, bestehend aus Rüst-Walcher Regula, von Zürich und Thal SG, in Zürich und Walcher Fridolin von Glarus GL, in Nidfurn (Glarus Süd).

MITGLIEDSCHAFT

Artikel 3

Volljährige natürliche oder juristische Personen, welche die in Artikel 2 umschriebenen Ziele unterstützen, können die Mitgliedschaft erwerben. Die Mitgliedschaft kann nicht übertragen oder vererbt werden. Die Zahl der Mitglieder ist nicht beschränkt.

Aufnahme

Artikel 4

1 Die Aufnahme erfolgt durch einen Beschluss der Verwaltung gemäss Art. 840 OR aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs mit einer persönlichen Stellungnahme zum Genossenschaftszweck und Erläuterungen zur Motivation. Die Verwaltung entscheidet in Übereinstimmung mit Art. 843 Abs.1 OR endgültig.

2 Die Mitgliedschaft setzt die vollständige Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) voraus. Der Beschluss der Verwaltung ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

3 Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Pflichten

Artikel 5

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- 1 den Zweck und die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- 2 den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- 3 nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Erlöschen der Mitgliedschaft

Artikel 6

1 Die Mitgliedschaft erlischt durch

- a) freiwilligen Austritt auf Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist. Ein Austritt ist frühestens nach 2 Jahren Mitgliedschaft möglich (Art. 843 Abs.1 OR).
- b) Ausschluss in Übereinstimmung mit Art.846 OR
- c) Tod
- d) Löschung der Genossenschaft im Handelsregister

2 Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss der Verwaltung, wenn ein Mitglied trotz Mahnung dem Zweck der Genossenschaft entgegenwirkt oder seinen statuarischen Pflichten nicht nachkommt. Der Beschluss ist dem Mitglied schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Vorbehalten bleibt Art. 846 OR.

3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Artikel 7

Die Genossenschaft beschafft sich ihre Mittel insbesondere durch Anteilscheinkapital, Darlehen, Baukredite, Hypotheken und freiwillige Leistungen (z.B. Schenkungen, Legate, zweckgebundene Zuwendungen).

Die Verwaltung erlässt dazu ein Reglement.

Genossenschaftsanteile

Artikel 8

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von von Fr. 5'000.-. Erstmitglieder müssen 7 Genossenschaftsanteile zeichnen (also Fr.35'000.-), Zweitmitglieder 3 Genossenschaftsanteile (also Fr.15'000.-). Die Genossenschaftsanteile müssen voll einbezahlt werden. Zweitmitglied können der Partner/die Partnerin von Erstmitgliedern werden. Tritt ein Erstmitglied aus der Genossenschaft aus oder trennt sich die Partnerschaft, so muss das entsprechende Zweitmitglied entweder Erstmitglied werden und 4 zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen oder aus der Genossenschaft austreten.

² Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

³ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 8 Abs. 1) weitere Genossenschaftsanteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Ausgenommen sind befristete Arbeits-, Ferien- und Artists-in-Residence-Aufenthalte. Die Anzahl der zu übernehmenden Genossenschaftsanteile wird im Mietvertrag festgelegt. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement. Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft, muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen, sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

⁴ Ausnahmsweise kann die Verwaltung für Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

⁵ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

⁶ Erwirbt ein Mitglied, das Vorsorgegelder bezogen hat, Anteilscheine, so hat es eine Bestätigung der Genossenschaft bei der entsprechenden Einrichtung der beruflichen Vorsorge zu hinterlegen.

⁷ Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Haftung Artikel 9

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

Rückzahlung der Genossenschaftsanteile Artikel 10

1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Auszahlung der von ihnen gezeichneten Genossenschaftsanteile.

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

3 Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

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 In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig zurückbezahlt werden, dies insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

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

Mietzinse

Artikel 11

1 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 Verwaltung und Genossenschaftsführung, gedeckt sein.

2 Die Mitglieder der Genossenschaft erhalten vergünstigte Konditionen.

3 Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Grundsätze zur Vermietung

Artikel 12

1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

2 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten.

3 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Artikel 13

1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

2 Die Jahresrechnung ist der Revisions, resp. Prüfstelle, zur Prüfung zu unterbreiten. Ausnahmen sind möglich im Sinne von Artikel 25 Absatz 2.

3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

4 Das erste Geschäftsjahr schliesst am 31.12. 2022.

Gewinnreserven

Artikel 14

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient unter Beachtung von Art. 860 OR in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

3 Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Rücklagen und Wertberichtigungen

Artikel 15

1 Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in den Erneuerungsfonds zu belasten.

2 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt.

3 Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

4 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds entsprechend dem Genossenschaftszweck zu äufnen, insbesondere zur Förderung der im Genossenschaftszweck beschriebenen kulturellen Aktivitäten.

⁵ Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

ORGANISATION

Artikel 16

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Die Revisionsstelle

GENERALVERSAMMLUNG

Artikel 17

1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie besteht aus den Mitgliedern der Genossenschaft.

2 Jedes Mitglied hat Recht auf eine Stimme, unabhängig von der Höhe des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

3 Stellvertretung durch ein anderes Mitglied ist mit schriftlicher Vollmacht des Mitgliedes gestattet. Die gleichzeitige Vertretung von mehreren Mitgliedern ist jedoch ausgeschlossen.

Einberufung und Leitung

Artikel 18

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder dies von mindestens drei Mitgliedern unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände verlangt wird. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3 Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 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 der Geschäftsbericht inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

4 Die Generalversammlung wird vom (Co-)Präsidium oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine Tagespräsidentin/ einen Tagespräsidenten wählen.

Befugnisse der Generalversammlung

Artikel 19

Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten.
2. Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle.
3. Wahl und Abberufung des (Co-)Präsidiums.
4. Abnahme der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz sowie Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle.
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses.
6. Entlastung der verantwortlichen Organe.
7. Beschlussfassung über den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken.
8. Beschlussfassung über die Auflösung und Liquidation der Genossenschaft.
9. Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder ihr von der Verwaltung unterbreitet werden.

Artikel 20

1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Genossenschaftsmitglieder, vorbehaltlich der zwingend im Gesetz aufgeführten Fälle.

2 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder der Statuten etwas anderes bestimmt, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. In einem zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des (Co-)Präsidiums, bei Wahlen das Los.

3 Für eine Änderung des Zwecks der Genossenschaft bedarf es einer Mehrheit von drei Vierteln und für die Beschlussfassung über den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

4 Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht die Mehrheit der anwesenden Genossenschaftsmitglieder eine geheime Abstimmung verlangt.

5 Die Beschlüsse der Generalversammlung und die von ihr getroffenen Wahlen sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von der Vorsitzenden/dem Vorsitzenden und von der Protokollführerin/dem Protokollführer zu unterzeichnen.

VERWALTUNG

Artikel 21

1 Die Verwaltung besteht aus drei bis sieben Mitgliedern, welche von der Generalversammlung auf drei Jahre gewählt werden. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen/Genossenschaftern bestehen.

2 Das (Co-)Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

Artikel 22

1 Die Verwaltung versammelt sich auf Einladung des (Co-)Präsidiums so oft es die Geschäfte erfordern, und ausserdem, falls es von zwei Verwaltungsmitgliedern schriftlich verlangt wird.

2 Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen, welches von der/dem Vorsitzenden und von der Protokollführerin/dem Protokollführer zu unterzeichnen ist.

3 Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

4 Die Beschlüsse werden mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen gefasst. Die/der Vorsitzende stimmt mit; ein Stichentscheid steht ihr/ihm nicht zu.

5 Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere ihrer 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 (Geschäftsstelle).
Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

6 Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt, sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Artikel 23

In die Kompetenz und den Aufgabenbereich der Verwaltung fällt die Erledigung aller Geschäfte, die nach Gesetz und Statuten nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Alles Nähere wird nötigenfalls durch ein Organisationsreglement geregelt.

Artikel 24

Die Verwaltung bezeichnet die vertretungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnungsberechtigung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

REVISIONSSTELLE

Wahl und Konstituierung

Artikel 25

1 Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine zugelassene Revisorin/ einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

2 Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

3 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Fusion

Artikel 26

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

2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie muss vorgängig in einer Konsultativabstimmung im Zirkularverfahren sämtliche Mitglieder dazu befragen.

AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

Artikel 27

Auflösung, Liquidation oder Fusion der Genossenschaft erfolgen nach den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 91 ff. OR). Eine Fusion ist nur mit einer Genossenschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus zulässig.

Ein Auflösungs- oder Fusionsbeschluss bedarf einer Mehrheit von zwei Dritteln der in der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.

Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft wird zur zweckgebundenen Verwendung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus überwiesen.

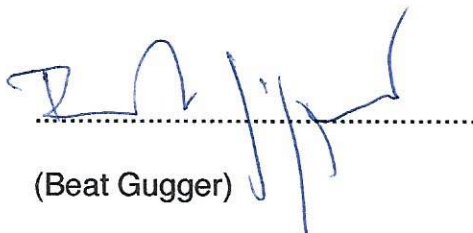
Bekanntmachungen Artikel 28

Die Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich (nicht eingeschrieben) oder per E-Mail.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 17. September 2021 in Zürich angenommen worden.



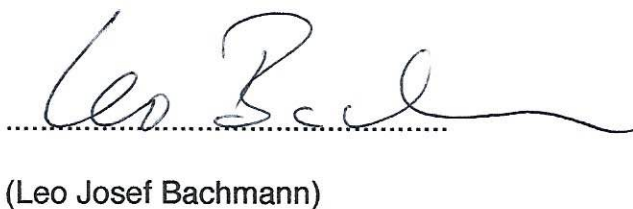
.....
(Angela Franziska Hausheer)



.....
(Beat Gugger)



.....
(Christian Fischer)



.....
(Leo Josef Bachmann)

Michiko Hanawa

(Michiko Hanawa)

S. Kudorfer

(Susanne Andrea Kudorfer)

Urs J

(Urs Josef Gröbli)

U. Bachmann

(Ursula Maria Bachmann)