

## Organisationsreglement

### Inhaltsverzeichnis

- A. Zweck und Inhalt
- B. Führung der Genossenschaft
- C. Grundsätze der Aufgabenteilung
- D. Arbeitsweise von Vorstand, Geschäftsleitung, Kommissionen, Ressorts und Arbeitsgruppen
  - 1. Vorstand
  - 2. Geschäftsleitung
  - 3. Ressorts
  - 4. Kommissionen
  - 5. Arbeitsgruppen
- E. Gemeinsame Bestimmungen
- F. Schlussbestimmungen

*Der Einfachheit halber wird nur die weibliche Funktionsbezeichnung verwendet, wobei die männliche jeweils mit gemeint ist.*

## **A Zweck und Inhalt**

Gestützt auf die Statuten regelt das vorliegende Organisationsreglement die Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweise des Vorstands, der Geschäftsleitung und weiterer Gremien (Kommissionen, Ressorts und Arbeitsgruppen) sowie deren Berichterstattungspflicht gegenüber der Genossenschaft.

## **B Führung der Genossenschaft**

Die Führung der Genossenschaft besteht aus:

- dem Vorstand
- der Geschäftsleitung
- den Kommissionen und Arbeitsgruppen

Der Vorstand erstellt auf Basis des Organisationsreglements ein Organigramm (siehe Annex 1).

## **C Grundsätze der Aufgabenteilung**

Die Genossenschaft ist nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung und Mieterinnenmitsprache zu organisieren (Art. 4 der Statuten).

Die Führung der Genossenschaft misst der Mitwirkung der Mitglieder und Mieterinnen hohes Gewicht bei. Unter Mitwirkung werden Information, Kommunikation, Mitsprache, Mitbestimmung und Selbstbestimmung verstanden. Die Entscheide der Führung sollen so breit wie möglich abgestützt werden.

## **D Arbeitsweise von Vorstand, Geschäftsleitung, Kommissionen und Ressorts**

### **1. Der Vorstand**

#### **1.1 Grundsatz**

Der Vorstand ist das oberste geschäftsführende Organ der Genossenschaft und trägt die Gesamtverantwortung für die genossenschaftlichen Tätigkeiten.

Der Vorstand übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung aus; er delegiert die auszuführenden Tätigkeiten sowie die dazu notwendigen Kompetenzen nach Massgabe dieses Reglements an die Geschäftsleitung. Der Vorstand ist gegenüber der Generalversammlung verantwortlich.

## 1.2 Aufgaben und Kompetenzen

Insbesondere kommen dem Vorstand folgende unübertragbaren Aufgaben zu:

- Oberleitung der Genossenschaft und die finanzielle Führung nach Massgabe der Grundsatzentscheidungen der Generalversammlung sowie die Erteilung der nötigen Weisungen an Gremien oder extern zugezogene Fachpersonen
- Festlegung der Organisation der Genossenschaft, insbesondere das Verfassen des Organisations- und Vermietungsreglements zuhanden der Generalversammlung sowie allfälliger weiterer Reglemente
- Bildung von Kommissionen und Arbeitsgruppen
- Ausgestaltung des Rechnungswesens, Buchführung, Controlling und Finanzplanung
- Erstellung des Geschäftsberichts zuhanden der Generalversammlung im Sinne der Berichterstattungspflicht sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- Anstellung bzw. Entlassung von Personal, insbesondere der Geschäftsleitung
- Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern
- Information der Genossenschaftsmitglieder

## 1.3 Sitzungen

Der Vorstand tritt in der Regel zehnmal jährlich zu einer Sitzung zusammen. Zusätzliche Sitzungen werden bei Bedarf oder auf Verlangen eines Vorstandsmitglieds oder der Geschäftsleitung einberufen.

Die Geschäftsleitung sammelt vor der Sitzung die Traktanden und stellt diese sowie die notwendigen Unterlagen rechtzeitig dem Vorstand zu. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt, Traktanden zu ändern oder zu ergänzen.

Das Präsidium führt den Vorsitz. Die Geschäftsleitung übernimmt die Protokollführung. In ihrer Abwesenheit bestimmt das Präsidium eine Protokollführerin. In besonderen Fällen können Gäste eingeladen werden. Deren Anwesenheit beschränkt sich auf die entsprechenden Traktanden bzw. das entsprechende Traktandum.

Der Vorstand führt in der Regel einmal pro Jahr eine Retraite durch, an welcher er grundsätzliche und strategische Fragen behandelt.

## 1.4 Protokoll

Über die Verhandlungen und Beschlüsse wird ein erweitertes Beschlussprotokoll geführt, das von der Geschäftsleitung zusammen mit der Einladung für die folgende Vorstandssitzung zwecks Genehmigung versendet wird.

Das Protokoll sollte in der Regel für jedes Traktandum enthalten:

- Kurze Darstellung der Vorlage bzw. der Ausgangssituation
- Anträge
- Zusammenfassung der Diskussion
- Beschluss mit Angabe der Stimmenverhältnisse
- allfällige Aufträge

## 1.5 Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder

- Einsichts- und Auskunftsrecht
- In den Sitzungen sind alle Vorstandsmitglieder und die Geschäftsleitung zu Auskunft verpflichtet.
- Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Vorstandsmitglied von der Geschäftsleitung über den Geschäftsgang und über einzelne Geschäfte Auskunft verlangen. Jedes Vorstandsmitglied kann Einsicht in Bücher und Akten nehmen.
- Aufgaben  
Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet in einer Kommission oder einem Ressort mitzuarbeiten und die entsprechende Verantwortung zu übernehmen.  
Die kommissions- bzw. ressortverantwortlichen Vorstandsmitglieder informieren den Gesamtvorstand über die laufenden Diskussionen innerhalb der Gremien. Anträge einer Gremienverantwortlichen an den Gesamtvorstand müssen traktandiert werden und die Vorstandsmitglieder mit den für eine Beschlussfassung notwendigen Informationen beliefert werden. Die Kommissionsverantwortlichen lassen dem Vorstand die Protokolle der Kommissionssitzungen zu Informationszwecken zukommen.
- Entschädigung  
In Anwendung von Art. 22 der Statuten bestimmt der Vorstand die Höhe der seinen Mitgliedern sowie den Kommissionsmitgliedern zukommenden Entschädigung auf Stundenbasis. Die im Zusammenhang mit der Tätigkeit anfallenden Spesen werden gegen Vorlage der entsprechenden Quittungen oder Belege erstattet. Eine transparente Auflistung des Zeitaufwands ist halbjährlich, jeweils per Ende Juli und Ende Januar bei der Geschäftsleitung einzureichen.

Die Erledigung besonderer Aufträge ausserhalb der normalen Vorstandstätigkeit ist zusätzlich zu entschädigen. Der Vorstand erlässt ein entsprechendes Merkblatt.

– **Diskretionspflicht**

Die Vorstandsmitglieder sind über alle Angelegenheiten, von denen sie im Zusammenhang mit ihrer Aufgabenerfüllung Kenntnis erhalten, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sitzungen und Protokolle sind vertraulich zu behandeln. Die Genossenschafterinnen geniessen das gesetzliche Auskunftsrecht gemäss Art. 857 OR.

## **2. Die Geschäftsleitung**

### **2.1. Grundsatz**

Gemäss Art. 36 der Statuten überträgt der Vorstand die operative Leitung an die Geschäftsleitung, die dem Vorstand nicht angehört.

### **2.2 Aufgaben und Kompetenzen**

Die Geschäftsleitung leitet die Verwaltung der Liegenschaften der Genossenschaft nach Massgabe der Statuten und Reglemente. Sie realisiert die genossenschaftlichen Ziele gemäss Vorgaben des Vorstands. Die Geschäftsleitung hat alles zu unternehmen, was zur Erreichung des Geschäftszweckes dienlich ist. Der Aufgabenbereich und die Kompetenzen bestimmen sich nach Arbeitsvertrag und Pflichtenheft.

Die Geschäftsleitung bildet die Anlaufstelle für die Genossenschafterinnen. Sie nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstands teil und ist stimmberechtigtes Mitglied der Verwaltungs- und der Finanzkommission.

### **2.3 Ausgabenkompetenz**

Die Geschäftsleitung verwaltet die vom Vorstand jährlich budgetierten Ausgaben und zusätzliche Ausgaben, welche vom Vorstand im Rahmen seiner Kompetenz genehmigt wurden.

Darüber hinaus verfügt die Geschäftsleitung über eine Ausgabenkompetenz pro Einzelfall von je CHF 10'000.–, ohne dass dieser Betrag vom Vorstand budgetiert oder genehmigt werden muss.

Die Leitung Unterhalt verfügt über eine Ausgabenkompetenz pro Einzelfall von je CHF 8'000.–, ohne dass dieser Betrag vom Vorstand budgetiert oder genehmigt werden muss.

## **2.4 Berichterstattung**

Die Geschäftsleitung erstattet dem Vorstand an jeder Sitzung Bericht über den laufenden Geschäftsgang, die wichtigen Geschäftsvorfälle sowie den Stand der Vermietung. Ausserordentliche Fälle sind dem Vorstand unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

## **3. Ressorts**

### **3.1. Grundsatz**

Der Vorstand hat im Rahmen seiner Führungstätigkeit verschiedene Fachbereiche, sogenannte Ressorts, zu bewältigen. Er ist für die Verteilung der Ressorts an einzelne Vorstandsmitglieder zuständig.

### **3.2 Ressort Personal**

Das Ressort Personal kümmert sich um sämtliche Belange betreffend Anstellungsverhältnissen und übernimmt die Koordination der Fortbildung für Angestellte, Kommissions- und Vorstandsmitglieder. Das Ressort Personal kümmert sich zudem um Veranstaltungen des Vorstands, der Kommissionsmitglieder und Angestellten.

### **3.3 Ressort Recht**

Das Ressort Recht berät den Vorstand, die Geschäftsleitung und die einzelnen Kommissionen und Ressorts in rechtlichen Themen.

Das Ressort Recht zieht den Rat einer externen Spezialistin bei, sofern es dies für notwendig erachtet oder dies vom Gesamtvorstand gewünscht wird.

### **3.4 Ressort Kultur- und Kommunikation**

Das Ressort Kultur und Kommunikation kümmert sich um sämtliche Belange betreffend Kommunikation innerhalb der Genossenschaft und Auftritt der Genossenschaft nach aussen. Es kümmert sich ferner um die Organisation kultureller Anlässe der Genossenschaft.

## **4. Die Kommissionen**

### **4.1 Grundsatz**

Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung anspruchsvoller Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet, gestützt auf Art. 31 Abs. 3 und 4 der Statuten, dauernd eingesetzt werden. Sie konstituieren sich selbst.

Neben Entscheiden in eigener Kompetenz, bereiten sie in ihrem Bereich alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen die entsprechenden Anträge. Sie werden dabei von der Geschäftsleitung unterstützt und beraten.

Die Mitglieder der Kommissionen werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsperiode gelten bis zu deren Ablauf. Ein Mitglied darf maximal drei aufeinanderfolgende Amtsperioden absolvieren. Vor einer erneuten Wahl muss das Mitglied mindestens eine Amtsperiode pausieren.

Die kommissionsverantwortlichen Vorstandsmitglieder werden vom Vorstand in der ersten Sitzung nach der ordentlichen Generalversammlung bestimmt. Die anderen Kommissionsmitglieder werden von der Generalversammlung gewählt.

Ein Kommissionsmitglied sollte nicht mehr als einer Kommission angehören.

Es können externe Fachleute beratend zu den Kommissionssitzungen zugezogen werden, die jedoch nicht stimmberechtigt sind.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Kommissionen sind Protokolle zu führen.

Die Kommissionen sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit der stimmberechtigten Kommissionsmitglieder anwesend ist. Die Beschlussfassung erfolgt mit der Mehrheit der Stimmen.

#### **4.2 Verwaltungskommission**

Die Verwaltungskommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern, wobei sowohl die Bewohnerinnen als auch das Gewerbe in den Liegenschaften der Genossenschaft durch mindestens je ein Mitglied vertreten sein muss. Das kommissionsverantwortliche Vorstandsmitglied kann eine dieser Funktionen wahrnehmen. Die Geschäftsleitung ist zusätzlich zwingend Mitglied.

Die Verwaltungskommission kümmert sich um sämtliche Belange betreffend Vermietung und Kündigung von Mietobjekten in den Liegenschaften der Genossenschaft.

#### **4.3 Kommission Bau und Unterhalt**

Die Kommission Bau und Unterhalt besteht aus mindestens drei und höchstens fünf fachkundigen Mitgliedern, wobei Mieterinnen und Fachpersonen im Bereich Bau und Unterhalt durch mindestens je ein Mitglied vertreten sein müssen. Das kommissionsverantwortliche Vorstandsmitglied kann eine dieser Funktionen wahrnehmen. Die mit dem Unterhalt der Liegenschaften der Genossenschaft betraute Person ist zusätzlich zwingend Mitglied der Kommission Bau und Unterhalt.

Die Kommission für Bau und Unterhalt berät den Vorstand und die Geschäftsleitung in baulichen und technischen Fragen. Sie bereitet die generellen Projekte von Neubauten und

Renovationen zuhanden des Vorstandes und gegebenenfalls zuhanden der Generalversammlung vor. Sie legt die detaillierte Ausführung von Neubauten und Renovationen fest, holt Offerten ein, vergibt Aufträge und kontrolliert deren Ausführung. Sie orientiert den Vorstand über alle wichtigen Vorkommnisse.

Die Kommission verfügt über eine Ausgabenkompetenz von je CHF 20'000.– pro Einzelfall, im Rahmen des Jahresbudgets.

#### **4.4 Finanzkommission**

Die Finanzkommission besteht aus mindestens zwei und höchstens drei Mitgliedern. Die Geschäftsleitung ist zusätzlich zwingend Mitglied.

Die Finanzkommission kümmert sich um sämtliche Belange betreffend Buchführung, Budget, längerfristiger Finanzplanung und -anlage sowie laufenden Rechnungen und macht entsprechende Vorschläge zuhanden des Vorstandes.

#### **4.5 Schlichtungskommission**

Die Schlichtungskommission setzt sich aus drei Personen zusammen, wovon eine Person Mitglied des Vorstandes, nicht aber der Verwaltungskommission ist, sowie zwei Genossenschafterinnen sind. Letztere sind weder Mitglied des Vorstandes noch einer Kommission und keine Mieterinnen.

Die Schlichtungskommission behandelt Beschwerden von Genossenschafterinnen gegen Beschlüsse des Vorstandes. Sie ist nicht zuständig für Kündigungen und Mietzinsanfechtungen.

Die Beschwerde bei der Schlichtungskommission ersetzt nicht die Anfechtung bei den staatlichen Schlichtungsbehörden.

### **5. Arbeitsgruppen**

Der Vorstand kann Arbeitsgruppen dauernd oder zeitlich begrenzt einsetzen. Die Aufgaben und Kompetenzen sind vom Vorstand jeweils verbindlich zu umschreiben.

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

Die Mitglieder der einzelnen Arbeitsgruppen werden durch den Vorstand gewählt bzw. bestimmt. Jeder Arbeitsgruppe gehört mindestens ein Vorstandsmitglied an.



## **E Gemeinsame Bestimmungen**

### **1. Grundsätze der Zeichnungsberechtigung**

Die Zeichnungsberechtigung wird durch den Vorstand erteilt und erfolgt kollektiv zu zweien.

Sie steht allen Vorstandsmitgliedern sowie der Geschäftsleitung zu und ist im Handelsregister einzutragen. Bei Mutationen sind die Änderungen im Handelsregister umgehend einzutragen.

### **2. Unterschriftenregelung im Einzelnen**

Mietverträge können von der Geschäftsleitung gültig unterzeichnet werden.

### **3. Ausstand**

Alle Mitglieder von Vorstand und Gremien der Genossenschaft sind dazu verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren oder sie aus einem anderen sachlich vertretbaren Grund als befangen scheinen. Demzufolge können einzelne Mitglieder der Organe und die Geschäftsleitung auch nicht gleichzeitig für sich selbst und die Genossenschaft Verträge abschliessen.

## **F Schlussbestimmungen**

### **1. Inkrafttreten**

Dieses Reglement ist an der GV vom 16. September 2021 genehmigt worden und am selben Tag in Kraft getreten.

Annex I: Organigramm

