

Organisationsreglement

Art. 1 Anwendungsbereich

Mit dem Organisationsreglement ordnet der Vorstand gemäss Art. 32 Abs. 4 der Statuten seine Tätigkeit aufgrund der ihm durch das Gesetz und die Statuten eingeräumten Kompetenzen und auferlegten Verantwortung. Das Reglement ergänzt und konkretisiert diese Bestimmungen so weit nötig.

Art. 2 Konstituierung

Bei der Konstituierung wählt der Vorstand aus seiner Mitte namentlich

- einen Vizepräsidenten/eine Vizepräsidentin,
- einen Protokollführer/eine Protokollführerin,
- die Vorsitzenden und die Mitglieder der ständigen Kommissionen.

Art. 3 Aufgaben und Tätigkeiten des Vorstandes

¹ Dem Vorstand obliegen hauptsächlich die folgenden Aufgaben:

- a) die Oberleitung der Genossenschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- b) die Festlegung der Organisation einschliesslich der Ausgestaltung einer Geschäftsstelle;
- c) der Erlass eines Geschäftsreglements und allfälliger weiterer Reglemente wie z. B. des Reglements für Siedlungskommissionen sowie die Festsetzung des Vermietungsreglements zu Handen der Generalversammlung;
- d) die Festlegung von Rechnungswesen und Controlling;
- e) das Erstellen des Geschäftsberichtes;
- f) die Planung (insbesondere in baulicher und finanzieller Hinsicht);
- g) die Budgetierung;
- h) der Entscheid oder der Antrag an die Generalversammlung über den Erwerb von Grundstücken und den Abschluss und Änderung von Baurechtsverträgen, über Neubauprojekte und Renovationen, ferner der Entscheid über die jeweilige Finanzierung;
- i) die Festlegung von Grundsätzen für die Mietzinskalkulation im Rahmen der geltenden Vorschriften;
- j) die Regelung der Anstellungsbedingungen und Sozialleistungen des Personals;
- k) die Anstellung und Entlassung des Geschäftsführer/der Geschäftsführerin und der Kaderangestellten;
- l) die Information der Genossenschaftsmitglieder;
- m) die Aufnahme und der Ausschluss von Mitgliedern, unter Vorbehalt des Berufungsrechtes an die Generalversammlung
- n) die Risikobeurteilung.

² Der Vorstand überwacht die Geschäftsleitung, die Kommissionen und die Beauftragten im Hinblick auf die Beachtung der Gesetze, Statuten, Reglemente, Richtlinien und Vorstandsbeschlüsse. Er lässt sich regelmässig über den Geschäftsgang orientieren.

Art. 4 **Delegation der Geschäftsleitung**

¹ Der Vorstand überträgt die Geschäftsleitung, insbesondere die Leitung der Geschäftsstelle, einem Geschäftsführer/einer Geschäftsführerin, der/die ihm nicht angehört. Die Aufgaben und Kompetenzen werden vom Vorstand in einer Stellenbeschreibung geregelt, die auch die Stellvertretung festlegt.

² Der Geschäftsführer/die Geschäftsführerin hat alles zu unternehmen, was der Erreichung des Geschäftszweckes dienlich ist. Er/sie nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen des Vorstandes teil.

³ Die Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle sind:

- a) die Verwaltung und weitere Entwicklung des Liegenschaftsbestandes;
- b) der Liegenschaftsunterhalt und die Vermietung;
- c) der Mitgliederdienst;
- d) das Rechnungs- und Zahlungsverwesen;
- e) die Administration.

Art. 5 **Berichterstattung und Kontrolle der Geschäftsführung**

¹ Über die von ihm delegierten Aufgaben und Tätigkeiten ist dem Vorstand durch die betreffenden Stellen regelmässig Bericht zu erstatten.

² Der Vorstand erlässt Richtlinien für die periodische Berichterstattung über die Vermietung und die finanzielle Lage der Genossenschaft sowie für die Kontrolle des Zahlungsverkehrs.

Art. 6 **Grundsätze für Finanzanlagen**

¹ Die Finanzanlagen der Genossenschaft erfolgen in der Regel mittels der folgenden Anlagentypen:

- a) **Callgelder**, zuständig für den Entscheid: Geschäftsleitung
- b) **Festgelder**, zuständig für den Entscheid: Geschäftsleitung oder, in deren Vertretung:Präsident
- c) **Anlagen in börsenkotierten CHF-Obligationen**, zuständig für den Entscheid: Geschäftskommission. Von dieser delegierbar an Geschäftsleitung und Präsident
- d) **Hypothekendarlehen an Dritte** (nur im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken), zuständig für den Entscheid: Vorstand
- e) **Beteiligungen**, zuständig für den Entscheid: Vorstand.

² Anlagen anderer Art dürfen nur auf Beschluss des Vorstands erfolgen.

Art. 7 **Grundsätze für Kommissionen und Projektgruppen**

¹ Der Vorstand bildet aus seiner Mitte zwei ständige Kommissionen, denen Teile der Vorstandsaufgaben übertragen sind:

- a) die Baukommission;
- b) die Geschäftskommission.

² Der Geschäftsführer/die Geschäftsführerin ist an den Sitzungen der Bau- und der Geschäftskommission stimmberechtigt. Er kann sich durch eine ihm unterstellte Person vertreten lassen.

³ Der Vorstand kann nichtständige Kommissionen sowie Beauftragte einsetzen und dabei auch Personen beiziehen, die ihm nicht angehören. Insbesondere kann er projektbezogene Arbeitsgruppen (Projektgruppen) bilden. Die Aufgaben und Kompetenzen sind vom Vorstand jeweils verbindlich zu umschreiben.

⁴ Die Protokolle der Kommissionen werden allen Vorstandsmitgliedern zugestellt.

⁵ Die Amtszeit der Kommissionen und Beauftragten läuft spätestens mit dem Ende jener des Vorstandes ab.

Art.8 Baukommission

¹ Die Baukommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf sachkundigen Mitgliedern. Der Präsident/die Präsidentin der Genossenschaft wird zu den Sitzungen eingeladen.

² Die Baukommission berät den Vorstand und die Geschäftsleitung in baulichen und technischen Fragen. Sie bereitet die generellen Projekte von Neubauten und Renovationen zuhanden des Vorstandes und allenfalls 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.

³ Die Vergabe von Aufträgen erfolgt nach Richtlinien, die die Vorgehensweise bestimmen und die Aufgaben und Kompetenzen von Vorstand, Baukommission und Geschäftsstelle abgrenzen.

⁴ In den Protokollen der Baukommission sind die Vergaben detailliert festzuhalten.

⁵ Der Präsident der Baukommission ist in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführer/der Geschäftsführerin dafür besorgt, dass die Tätigkeit der Kommission in Übereinstimmung mit der finanziellen Planung der Genossenschaft erfolgt und dass die Kommission beim Vorstand die Kompetenz für die von ihr veranlassten Ausgaben einholt.

Art.9 Geschäftskommission

¹ Die Geschäftskommission besteht aus dem Präsidenten/der Präsidentin der Genossenschaft und höchstens drei weiteren Mitgliedern.

² Die Geschäftskommission bereitet zuhanden des Vorstandes wichtige Geschäfte vor, die die Organisation, die Planung, die Finanzierungs-, Anlage- und Mietzinspolitik sowie das Personal- und Mitgliederwesen betreffen.

³ Die Geschäftskommission bestimmt über die Finanzierung und die Finanzanlagen. Grundsatzentscheide des Vorstandes gemäss Art. 3 Abs. 1 bleiben vorbehalten.

⁴ Die Geschäftskommission beantragt dem Vorstand die Aufnahme neuer Mitglieder in die Genossenschaft. Sie wirkt als Schlichtungsstelle bei Differenzen zwischen der Geschäftsleitung und einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft.

⁵ Die Geschäftskommission kann ihre Kompetenzen gemäss Abs. 3 (Finanzierung und Finanzanlagen) und Abs. 4 (Aufnahme neuer Mitglieder) teilweise an eines ihrer Mitglieder und den Geschäftsführer/die Geschäftsführerin übertragen.

Art. 10 Ressorts

Der Vorstand kann einzelne seiner Aufgaben oder – mit dem Einverständnis des Geschäftsführers/der Geschäftsführerin - Aufgaben der Geschäftsstelle als Ressort einem oder mehreren seiner Mitglieder zur selbständigen Erledigung übertragen. Die damit verbundenen Kompetenzen und eine allfällig vorgesehene Entschädigung werden von der Geschäftskommission festgelegt.

Dieses Reglement ist an der Vorstandssitzung vom 24. Oktober 2005 genehmigt und unverzüglich in Kraft gesetzt worden. Es wurde am 27. Februar 2007, 8. September und 8. Dezember 2008 revidiert.