



NEUE WOHNBAU  
GENOSSENSCHAFT  
SCHAFFHAUSEN

# **Organisations- und Geschäftsreglement**

**Neue Wohnbaugenossenschaft  
Schaffhausen**

Gestützt auf Art. 31 der Statuten der Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen erlässt der Vorstand nachfolgendes Organisations- und Geschäftsreglement:

## **1. Zweck und Grundsätze**

### **Art. 1 Zweck und Inhalt**

<sup>1</sup> Dieses Reglement regelt Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweise von Vorstand, Geschäftsleitung, Kommissionen und der Geschäftsstelle. Es legt insbesondere deren Rechte und Pflichten fest.

<sup>2</sup> Das Organisationsreglement interpretiert und ergänzt die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten vom 19. Juli/24. Oktober 2017, ohne sie in jenen Punkten zu wiederholen, in welchen sie ohne Interpretation und Ergänzung anwendbar sind.

### **Art. 2 Führung der Genossenschaft**

<sup>1</sup> Die Geschäftsführung der Genossenschaft besteht aus:

- a) dem Vorstand
- b) der Geschäftsleitung
- c) den Kommissionen
- d) der Geschäftsstelle

<sup>2</sup> Vor wichtigen Entscheiden über die Organisation und Verwaltung der Genossenschaft sowie über die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben werden die betroffenen Siedlungsvereine angehört.

<sup>3</sup> Die Aufbauorganisation ist in einem Organigramm graphisch dargestellt, welches als Anhang einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bildet.

## **2. Der Vorstand**

### **Art. 3 Grundsatz**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der Genossenschaft und trägt die Gesamtverantwortung für ihre Tätigkeiten. Er wird von der Generalversammlung (als Verwaltung im Sinne von Art. 894 ff. OR) gewählt.

<sup>2</sup> Der Vorstand übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus; er delegiert die auszuführenden Tätigkeiten sowie die dazu notwendigen Kompetenzen nach Massgabe dieses Reglements an die Geschäftsleitung, die Geschäftsstelle und die Siedlungsvereine.

<sup>3</sup> Der Vorstand ist der Generalversammlung gegenüber verantwortlich.

### **Art. 4 Aufgaben und Kompetenzen**

<sup>1</sup> Insbesondere kommen dem Vorstand folgende unübertragbare Aufgaben zu:

- a) die Oberleitung der Genossenschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen; dazu sind auch die Festlegung der Unternehmensziele und die Bestimmung der Mittel zur Erreichung derselben zu zählen;
- b) die Festlegung der Organisation, insbesondere der Erlass des Organisations- und Geschäftsreglements und allfälliger weiterer Reglemente (z.B. Statuten Siedlungsvereine, Vermietungsreglement, etc.);

- c) die Bestimmung der weiteren notwendigen Führungsinstrumente;
- d) die Ausgestaltung des Rechnungswesens und des Controllings;
- e) die Budgetierung und Finanzplanung;
- f) die Risikobeurteilung;
- g) die Erstellung des Jahresberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- h) der Entscheid über den Erwerb von Grundstücken, Häusern und Wohnungen, den Abschluss und die Änderung von Baurechtsverträgen, über Neubau- und Renovationsprojekte, sowie der Entscheid über die jeweilige Finanzierung;
- i) der Antrag an die Generalversammlung betreffend den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von selbstständigen Baurechten;
- j) die Festlegung von Grundsätzen für die Mietzinskalkulation im Rahmen der geltenden Vorschriften;
- k) die Übertragung von Verwaltungsgeschäften an eine Geschäftsstelle;
- l) die Regelung der Anstellungsbedingungen und Sozialleistungen des Personals;
- m) die Aufnahme und der Ausschluss von Mitgliedern;
- n) die Information der Genossenschaftsmitglieder;
- o) die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

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

<sup>3</sup> Der Vorstand ist befugt, über alle Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Genossenschaft durch Gesetz, Statuten oder Reglemente vorbehalten oder übertragen sind.

## **Art. 5 Konstituierung**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus dem Präsidium und 4 bis 8 weiteren Mitgliedern. Er konstituiert sich, mit Ausnahme des Präsidiums (Wahl durch Generalversammlung), selbst. Die Konstituierung erfolgt jeweils in der ersten Sitzung einer Amtsperiode.

<sup>2</sup> Bei der Konstituierung wählt der Vorstand aus seiner Mitte namentlich

- a) das Vizepräsidium und eine/n Ressortchef/in Finanzen
- b) die Vorsitzenden von Kommissionen oder Ausschüssen

<sup>3</sup> Er ernennt die weiteren Mitglieder von Kommissionen oder Ausschüssen sowie die Protokollführer/innen, welche nicht dem Vorstand angehören müssen.

## **Art. 6 Einberufung und Leitung der Sitzungen**

<sup>1</sup> Der Vorstand tritt in der Regel 4 bis 11 mal jährlich zu einer Sitzung zusammen. Sie wird geleitet durch das Präsidium. Die Einberufung erfolgt in der Regel mindestens 10 Tage vor dem Sitzungstag. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden.

<sup>2</sup> Der Vorstand führt in der Regel einmal pro Jahr eine Retraite durch, an welcher er Grundsatzfragen behandelt.

<sup>3</sup> Das Präsidium oder mindestens zwei andere Mitglieder des Vorstandes können zu von ihnen vorgeschlagenen Geschäften die kurzfristige Einberufung einer ausserordentlichen Sitzung des Vorstandes verlangen.

<sup>4</sup> Das Präsidium bestimmt in Absprache mit der Geschäftsstelle die Traktanden. Jedes Mitglied des Vorstandes kann Änderungen und Ergänzungen der Traktandenliste beantragen. Bei Abwesenheit des Präsidiums vertritt es das Vizepräsidium oder ein anderes von ihm bezeichnetes Mitglied des Vorstandes.

<sup>5</sup> Um eine ausreichende Vorbereitung und speditive Behandlung der Traktanden zu ermöglichen, sind die

zu behandelnden Geschäfte in der Regel schriftlich zu dokumentieren.

<sup>6</sup> Ein Vertreter der Geschäftsstelle nimmt mit beratender Stimme an den Vorstandssitzungen teil. Der Vorstand kann den Ausstand des Vertreters der Geschäftsstelle beschliessen.

<sup>7</sup> In besonderen Fällen können Gäste oder externe Fachleute eingeladen werden. Deren Anwesenheit hat sich auf die entsprechenden Traktanden zu beschränken.

## **Art. 7 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

<sup>2</sup> Der Vorstand fasst seine Beschlüsse und trifft seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid.

<sup>3</sup> Beschlüsse können auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkularbeschlüsse sind an der nächsten Vorstandssitzung zu protokollieren.

<sup>4</sup> Das Präsidium kann in dringenden Fällen Entscheide im Namen des Vorstandes treffen. Es nimmt soweit möglich Absprache mit einem weiteren Mitglied des Vorstandes und informiert den Vorstand unverzüglich über den Entscheid. Dieser ist an der nächsten Sitzung zu Protokoll zu nehmen.

## **Art. 8 Ausstand**

Die Mitglieder des Vorstandes haben bei der Beratung und bei der Beschlussfassung über Geschäfte in Ausstand zu treten, wenn

- a) er/sie Partei ist oder sonst ein eigenes Interesse hat,
- b) eine ihm/ihr nahestehende Person Partei ist oder sonst ein Interesse hat,
- c) er/sie als Inhaber/in oder Teilhaber/in einer juristischen Person angehört, die Partei ist, oder diese vertritt,
- d) er/sie aus einem anderen sachlich vertretbaren Grund als befangen erscheint.

## **Art. 9 Protokoll**

<sup>1</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse wird ein erweitertes Beschlussprotokoll geführt, das vom Vorsitzenden/von der Vorsitzenden und vom Protokollführer/von der Protokollführerin zu unterzeichnen sowie innert zwei Wochen zu versenden ist.

<sup>2</sup> Das Protokoll sollte in der Regel für jedes Traktandum enthalten:

- a) kurze Darstellung der Vorlage bzw. der Ausgangssituation
- b) Anträge
- c) Zusammenfassung der Diskussion, Beschluss mit Angabe der Stimmenverhältnisse
- d) allfällige Aufträge.

<sup>3</sup> Namentliche Zitierungen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch protokolliert. Die Protokolle sind vom Vorstand jeweils in der nächsten Sitzung zu genehmigen.

## **Art. 10 Aus- und Weiterbildung**

<sup>1</sup> Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, sich durch regelmässige Aus- und Weiterbildung die erforderlichen Fachkenntnisse anzueignen.

<sup>2</sup> Gesuche um Übernahme von Ausbildungskosten im Zusammenhang mit der Vorstandstätigkeit sind durch die Geschäftsleitung zu bewilligen. Höhere Beiträge müssen dem Gesamtvorstand unterbreitet werden.

## **Art. 11 Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder**

### a) Einsichts- und Auskunftsrecht

<sup>1</sup> In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsleitung zur gegenseitigen Auskunft verpflichtet.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Sitzungen können alle Mitglieder von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidiums, auch über einzelne Geschäfte Auskunft verlangen.

<sup>3</sup> Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied dem Präsidium beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden. Weist das Präsidium ein Gesuch um Auskunft, Anhörung oder Einsichtnahme ab, so entscheidet der Vorstand.

<sup>4</sup> Regelungen oder Beschlüsse des Vorstandes, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Mitglieder erweitern, bleiben vorbehalten.

### b) Entschädigung

<sup>1</sup> Die Regelung der Entschädigungen ist in einem separaten Entschädigungsreglement festgelegt.

<sup>2</sup> Der Vorstand bestimmt die Höhe der seinen Mitgliedern zukommenden festen Entschädigungen nach Massgabe ihrer zeitlichen Beanspruchung und Verantwortung. Die im Zusammenhang mit der Tätigkeit anfallenden Spesen werden gegen Vorlage der entsprechenden Quittungen oder Belege erstattet.

<sup>3</sup> Die Erledigung besonderer Aufträge ausserhalb der normalen Vorstandstätigkeit ist zusätzlich zu entschädigen.

### c) Diskretionspflicht

Die Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsleitung sind über alle Angelegenheiten, von denen sie im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung für die Genossenschaft Kenntnis erhalten, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sitzungen und Protokolle des Vorstandes sind vertraulich zu behandeln.

### d) Aktenrückgabe

Die Vorstandsmitglieder haben spätestens bei Amtsende sämtliche im Zusammenhang mit der Genossenschaft stehenden Akten zurückzugeben. Davon ausgenommen sind die Protokolle des Vorstandes.

### e) Geschenke

Es ist den Vorstandsmitgliedern untersagt, im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit Geschenke, deren Wert denjenigen von üblichen Gelegenheitsgeschenken übersteigt, anzunehmen.

## **3. Die Geschäftsleitung**

### **Art. 12 Aufgaben und Kompetenzen**

<sup>1</sup> Der Vorstand überträgt die Geschäftsleitung an das Präsidium, das Vizepräsidium und den/die Ressortchef/in Finanzen.

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

<sup>3</sup> Die Geschäftsleitung ist ausserdem für die Abwicklung der Tagesgeschäfte zuständig, welche die Kompetenzen der Geschäftsstelle übersteigen. Dazu gehören insbesondere:

- a) der Antrag an den Vorstand zur Aufnahme neuer Mitglieder in die Genossenschaft
- b) der Abschluss und die Auflösung von Arbeitsverträgen
- c) die Vermietung von Wohnungen und der Abschluss von entsprechenden Verträgen
- d) die Schlichtung von Streitigkeiten unter Mietern sowie zwischen Mietern und Geschäftsstelle
- e) die Kündigung von Mietverhältnissen
- f) die Anordnung von Reparaturen, welche im Einzelfall CHF 5'000.-- übersteigen
- g) die Ausführung von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstandes

#### **Art. 13 Einberufung und Geschäftsordnung**

<sup>1</sup> Die Geschäftsleitung tritt so oft zusammen, als es die Geschäfte erfordern, in der Regel mindestens einmal pro Monat.

<sup>2</sup> Ein Mitglied der Geschäftsstelle nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen teil.

<sup>3</sup> Die Geschäftsordnung für den Vorstand (Art. 3 – 11) gilt sinngemäss.

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

<sup>1</sup> Die Ausgabenkompetenz der Geschäftsleitung beträgt pro Einzelfall CHF 50'000.--.

<sup>2</sup> Von dieser Regelung nicht betroffen sind budgetierte Ausgaben sowie zusätzliche Ausgaben, die vom Vorstand genehmigt wurden.

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

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

### **4. Die Geschäftsstelle**

#### **Art. 16 Aufgaben und Kompetenzen**

<sup>1</sup> Soweit die Verwaltungsgeschäfte nicht der Geschäftsleitung vorbehalten sind, überträgt der Vorstand diese an eine externe Geschäftsstelle.

<sup>2</sup> Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsstelle im Einzelnen werden in einem Verwaltungsvertrag geregelt.

### **5. Kommissionen**

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

<sup>1</sup> Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung anspruchsvoller Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet eingesetzt werden. Ausser dem Präsidium müssen deren Mitglieder nicht dem Vorstand angehören.

<sup>2</sup> Neben Entscheiden in eigener Kompetenz bereiten sie in ihrem Bereich alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen die entsprechenden Anträge.

<sup>3</sup> Sie treten so oft zusammen, als es die Geschäfte erfordern. Über Verhandlungen und Beschlüsse der Kommissionen ist ein Protokoll zu führen, welches innert zwei Wochen an alle Vorstandsmitglieder versandt wird.

<sup>4</sup> Die Geschäftsordnung für den Vorstand (Art. 3 – 11) gilt sinngemäss

<sup>5</sup> Die Amtszeit von ständigen Kommissionen läuft spätestens mit dem Ende jener des Vorstandes ab.

## **Art. 18 Baukommission**

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf sachkundigen Mitgliedern. Das Präsidium der Genossenschaft wird zu den Sitzungen eingeladen.

<sup>2</sup> Die Baukommission berät den Vorstand 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.

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

<sup>4</sup> In den Protokollen der Baukommission sind die Vergaben detailliert festzuhalten.

<sup>5</sup> Das Präsidium der Baukommission ist 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. 19 Weitere Kommissionen**

<sup>1</sup> Der Vorstand kann weitere ständige oder 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.

<sup>2</sup> Der Vorstand kann einzelne seiner Aufgaben als Ressort einem oder mehreren seiner Mitglieder zur selbstständigen Erledigung übertragen. Die damit verbunden Kompetenzen und eine allfällige vorgesehene Entschädigung werden vom Vorstand festgelegt.

# **6. Gemeinsame Bestimmungen**

## **Art. 20 Grundsätze der Zeichnungsberechtigung**

<sup>1</sup> Die Zeichnungsberechtigung wird durch den Vorstand erteilt und erfolgt kollektiv zu zweien.

<sup>2</sup> Sie steht den Vorstandsmitgliedern und den Mitgliedern der Geschäftsstelle zu, soweit es zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist.

<sup>3</sup> Bei Mutationen sind die Eintragungen im Handelsregister umgehend einzutragen.

## **7. Schlussbestimmungen**

### **Art. 21 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Reglement ist an der Vorstandssitzung vom 5. Dezember 2017 genehmigt und unverzüglich in Kraft gesetzt worden.

<sup>2</sup> Der Vorstand und die Kommissionen erlassen die für die ihnen obliegenden Aufgaben erforderlichen Ausführungsbestimmungen zum Vollzug dieses Reglements.

### **Art. 22 Überarbeitung, Änderungen und Anpassungen**

Dieses Reglement ist alle drei Jahre in der ersten konstituierenden Sitzung nach der ordentlichen Generalversammlung zu überprüfen und allenfalls anzupassen.