

Organisationsreglement



Seite	4	1.	Allgemeine Bestimmungen
	4	2.	Organisationsstruktur
	5	3.	Organe
	10	4.	Schlussbestimmungen

Baugenossenschaft Zurlinden

Reglement über die Organisation (Organisationsreglement) vom 25. April 2024

Der Vorstand der Baugenossenschaft Zurlinden (nachfolgend BG Zurlinden) beschliesst im Hinblick auf Art. 34 Abs. 4 der Statuten dieses Organisationsreglement und hebt alle früheren diesbezüglichen Bestimmungen auf. Die Statuten, die für gemeinnützige Bauträger massgebenden öffentlich-rechtlichen Erlasse und die einschlägigen Vorschriften zum gemeinnützigem Wohnungsbau bleiben vorbehalten:

1.

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 | Zweck

Dieses Reglement regelt die Organisation, die Aufgaben und die Befugnisse der Organe und der Geschäftsleitung der BG Zurlinden.

2.

Organisationsstruktur

Artikel 2 | Gliederung

Die BG Zurlinden gliedert sich in die Organe, die Geschäftsleitung sowie die Leitungen der Geschäftsbereiche.

Artikel 3 | Organe

Die Organe der BG Zurlinden sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die bzw. der Vorsitzende der Geschäftsleitung (CEO)
- die Revisionsstelle

Artikel 4 | Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus der/dem CEO sowie den leitenden Personen der Geschäftsbereiche der BG Zurlinden.

Artikel 5 | Geschäftsbereiche

- a) Die Geschäftsbereiche der BG Zurlinden sind:
 - Bewirtschaftung
 - Bauprojekte
 - Facilitymanagement und Technik
 - Finanzen und Personal
- b) Die Geschäftsbereiche sind die obersten operativen Führungs- und Organisationseinheiten der BG Zurlinden. Ihre Leitungen sind in der Regel der/dem CEO direkt unterstellt.
- c) Die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsbereiche sowie deren Organisation im Einzelnen sind in der Geschäftsordnung geregelt.

3.

Organe

Generalversammlung

Artikel 6 | Funktion, Aufgaben, Befugnisse

- a) Oberstes Organ der BG Zurlinden ist die Generalversammlung der Genossenschafter.
- b) Funktion, Aufgaben und Befugnisse der Generalversammlung ergeben sich aus Gesetz und den Statuten der BG Zurlinden.

Vorstand

Artikel 7 | Funktion

- a) Der Vorstand ist das oberste Führungsorgan der BG Zurlinden. Er ist verantwortlich für die strategische Unternehmensführung.
- b) Er delegiert die operative und betriebliche Leitung der BG Zurlinden im Rahmen dieses Reglements an die/den CEO. Vorbehalten bleiben spezielle Organisationsbestimmungen im Rahmen besonderer Reglemente.

Artikel 8 | Zusammensetzung, Amtsdauer, Organisation, Aufgaben, Befugnisse

- a) Die Zusammensetzung des Vorstands und die Amtsdauer ergeben sich aus den Statuten der BG Zurlinden.
- b) Die Organisation, Aufgaben und Befugnisse des Vorstands ergeben sich grundsätzlich aus Gesetz und Statuten der BG Zurlinden.

Artikel 9 | Sitzungen, Einberufung, Traktandierung, Ausschüsse

- a) Der Vorstand versammelt sich auf Einladung der Präsidentin bzw. des Präsidenten oder bei deren Verhinderung der Vizepräsidentin bzw. des Vizepräsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber sechsmal jährlich.
- b) Der Vorstand tritt auch zusammen, wenn die/der CEO die Präsidentin oder den Präsidenten schriftlich und unter Angabe von Gründen um Einberufung ersucht. Die Einberufung erfolgt in diesem Fall unverzüglich.
- c) Die Einberufung erfolgt in der Regel 5 Tage im Voraus schriftlich und unter Bekanntgabe der Traktanden. Gleichzeitig sind die massgebenden Sitzungsunterlagen zuzustellen. In dringenden Fällen kann die Einberufungsfrist verkürzt werden. Vorstandsmitglieder und der/die CEO geben ihre Traktandenwünsche in der Regel 10 Tage im Voraus dem Präsidenten bekannt.
- d) Die Präsidentin bzw. der Präsident, bei deren bzw. dessen Verhinderung die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident führt den Vorsitz. Sind beide verhindert, so führt ein vom Vorstand aus seiner Mitte bezeichnetes Mitglied den Vorsitz.
- e) Die/der CEO nimmt in der Regel an den Sitzungen des Vorstands mit beratender Stimme und mit Antragsrecht teil. Über die Teilnahme weiterer Personen entscheidet die Präsidentin bzw. der Präsident des Vorstands.
- f) Über nicht traktandierte Gegenstände kann nur beschlossen werden, wenn alle Vorstandsmitglieder anwesend sind. Vorbehalten bleibt das Vorgehen wie bei Korrespondenzbeschlüssen.
- g) Der Vorstand kann die Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse und die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder Kommissionen zuweisen. Die Präsidentin bzw. der Präsident des Vorstands ist verantwortlich für eine angemessene Berichterstattung.
- h) Wenn der Vorstand ständige Ausschüsse oder Kommissionen einsetzt, erlässt er für diese Gremien ein Reglement. Dieses soll jedenfalls die Organisation, die Aufgaben und Befugnisse des Ausschusses regeln. Es kann besondere, von diesem Organisationsreglement und der Tabelle zu den Finanzkompetenzen abweichende Bestimmungen enthalten.

Artikel 10 | Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung, Protokollführung

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Für die Änderung dieses Reglements muss eine Mehrheit von zwei Dritteln der Vorstandsmitglieder anwesend sein.

Artikel 11 | Berichterstattung und Auskunftsrecht

- a) Die/der CEO orientiert den Vorstand an jeder Sitzung über den laufenden Geschäftsgang und über wichtige Geschäftsvorfälle. Dazu gehören insbesondere der Finanzplan, der Liquiditätsplan, das Bau - und das Bewirtschaftungsreporting. Ausserordentliche Vorfälle sind der Präsidentin oder dem Präsidenten des Vorstands unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
- b) Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied des Vorstands der Präsidentin oder dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher oder Akten vorgelegt werden und er Einsicht in die Geschäftsdokumente erhält. Weist die Präsidentin oder der Präsident das Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Vorstand.

Artikel 12 | Präsidentin oder Präsident des Vorstands

- a) Die Präsidentin bzw. der Präsident des Vorstands setzt nach Rücksprache mit den anderen Mitgliedern die Sitzungstermine fest, erstellt die Traktandenliste und beruft die Sitzungen ein. Sie bzw. er leitet die Sitzungen des Vorstands.
- b) Die Präsidentin oder der Präsident überwacht die Einhaltung und Durchsetzung der Beschlüsse des Vorstands sowie der vom Vorstand erlassenen oder genehmigten Reglemente, Richtlinien und Weisungen.
- c) Sie bzw. er stellt den Informationsaustausch innerhalb des Vorstands und mit der/dem CEO sicher und informiert nach Bedarf gegen aussen in Angelegenheiten des Vorstands.

Artikel 13 | Zeichnungsberechtigung

- a) Für den Abschluss von Rechtsgeschäften gilt grundsätzlich Kollektivunterschrift zu zweien.
- b) Die Präsidentin bzw. der Präsident zeichnet mit einem Mitglied des Vorstands oder mit der/dem CEO bzw. einer anderen im Handelsregister eingetragenen zeichnungsberechtigten Person. Bei protokollierten Beschlüssen zeichnet die Präsidentin/der Präsident bzw. die/der CEO einzeln. Im Verhinderungsfall zeichnet die Vizepräsidentin/der Vizepräsident.

Insbesondere das Vergabereglement kann abweichende Zeichnungsberechtigungen vorsehen. Vom Erfordernis der Kollektivunterschrift kann darin nicht abgewichen werden.

Insbesondere für den Abschluss von Mietverträgen und damit zusammenhängende Erklärungen kann der Vorstand abweichende Zeichnungsberechtigungen vorsehen. Vom Erfordernis der Kollektivunterschrift kann auch in solchen Fällen nicht abgewichen werden.

- c) Betriebliche Korrespondenz kann auch von der/vom CEO oder einer von ihm bezeichneten Person einzeln unterzeichnet werden.
- d) Die Zeichnungsbefugnisse im Zahlungsverkehr und die Rechnungsprüfung sind in einem besonderen Reglement geregelt.

Artikel 14 | Vergütungen

Die Entschädigung der Mitglieder des Vorstands wird im Reglement über die Vergütung des Vorstands geregelt (Entschädigungsreglement).

CEO

Artikel 15 | Funktion

- a) Die/der CEO ist für die operative und betriebliche Leitung der BG Zurlinden im Rahmen dieses Organisationsreglements verantwortlich. Sie/er besorgt die Geschäftsführung unter Berücksichtigung der vom Vorstand erlassenen Reglemente und nimmt alle Aufgaben wahr, die ihr/ihm vom Vorstand übertragen werden.
- b) Die/der CEO vertritt die BG Zurlinden nach aussen. In wichtigen oder heiklen Angelegenheiten spricht er sich vorgängig mit dem Präsidenten ab.

Artikel 16 | Wahl der/des CEO und Stellvertretung

Die/der CEO wird vom Vorstand gewählt.

Artikel 17 | Aufgaben und Befugnisse

Die/der CEO

- a) bereitet die strategische Ausrichtung der BG Zurlinden nach den Vorstellungen und zuhanden des Vorstands vor,
- b) setzt die unternehmerischen Ziele und Programme gemäss Beschluss des Vorstands mit den entsprechenden Ressourcen um,
- c) stellt die Betriebsführung nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen sicher und erlässt Weisungen und Richtlinien im eigenen Kompetenzbereich,
- d) regelt die Organisationsstruktur und die innerbetriebliche Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten und erlässt die erforderlichen Stellen- und Aufgabenbeschriebe,
- e) setzt das interne Kontrollsystem und Risikomanagement um,
- f) stellt das Unternehmens- und Leistungscontrolling sowie das Qualitätsmanagement sicher,
- g) betreibt Öffentlichkeitsarbeit, entwickelt und pflegt Netzwerke; in sensiblen Bereichen koordiniert er insbesondere die Kommunikation mit dem Präsidenten,
- h) bereitet die Grundlagen für den Finanzplan, das Unternehmens- und das Investitionsbudget zuhanden des Vorstands vor,

- i) bereitet den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung zuhanden des Vorstands vor,
- k) stellt der Revisionsstelle im Auftrag des Vorstands die notwendigen Unterlagen zur Verfügung und erteilt die notwendigen Auskünfte,
- l) führt alle weiteren Geschäfte im Interesse der BG Zurlinden, die nicht einem anderen Organ übertragen sind.

Artikel 18 | Anstellungsbehörde für Mitarbeitende

- a) Die/der CEO stellt die Mitglieder der Geschäftsleitung und die weiteren Mitarbeitenden der BG Zurlinden an.
- b) Die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Genehmigung durch den Vorstand.
- c) Die Ernennung seiner/ihrer Stellvertreterin oder seines/ihrer Stellvertreters bedarf der Genehmigung durch den Vorstand.
- d) Vorbehalten bleiben allfällige besondere Vorschriften in einem Reglement für einen Personalausschuss.

Geschäftsleitung

Artikel 19 | Funktion

- a) Die Geschäftsleitung ist oberstes operatives Gremium der BG Zurlinden. Die/der CEO präsidiert die Geschäftsleitung.
- b) Die Mitglieder der Geschäftsleitung richten ihre Ziele und ihre Tätigkeit auf das Gesamtinteresse der BG Zurlinden aus.
- c) Die Mitglieder der Geschäftsleitung können sich ausnahmsweise und in Absprache mit der/dem CEO vertreten lassen oder ihre Stellungnahme zu Traktanden schriftlich einreichen.

Artikel 20 | Aufgaben

- a) Die Geschäftsleitung berät und unterstützt die/den CEO in der operativen und betrieblichen Unternehmensführung.
- b) Die Geschäftsleitung strebt jeweils den Entscheid im Konsens an. Die abschliessende Entscheidkompetenz liegt bei der/beim CEO.

Artikel 21 | Sitzungen, Einberufung, Traktandierung

- a) Die Geschäftsleitung tritt so oft es die Verhältnisse erfordern, jedenfalls vier Mal im Jahr, auf Einberufung durch die/den CEO zusammen. Sie/er sorgt auch für die zweckmässige Traktandierung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung bringen eigene dokumentierte Traktanden rechtzeitig vor der Sitzung ein.
- b) Über die Beschlüsse wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll wird allen Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie dem Präsidenten des Vorstands zugestellt.
- c) Die/der CEO kann interne oder externe Fachspezialisten zu einzelnen Traktanden oder zur gesamten Sitzung einladen. Sie/er kündigt diese nach Möglichkeit in der Sitzungseinladung an.

Revisionsstelle

Artikel 22 | Funktion, Aufgaben, Befugnisse

Funktion, Aufgaben und Befugnisse der Revisionsstelle ergeben sich aus Gesetz und den Statuten der BG Zurlinden.

4.

Schlussbestimmungen

Artikel 23 | Interessenbindungen

Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung geben bei Antritt ihrer Aufgabe ihre Interessenbindungen der BG Zurlinden bekannt. Veränderungen sind unaufgefordert und ohne Verzug zu melden. Die BG Zurlinden hält die Interessenbindungen in einem für Dritte jederzeit einsehbaren Verzeichnis fest.

Artikel 24 | Geheimhaltung

- a) Die Mitglieder der Organe und der Geschäftsleitung sind verpflichtet, alle Informationen, von denen sie bei der Erfüllung ihrer Aufgaben Kenntnis erhalten haben und die für die Unternehmensführung von Belang sind bzw. von denen sie annehmen müssen, dass sie geheim sind, streng vertraulich zu behandeln und diesbezüglich gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.
- b) Die Schweigepflicht gemäss Abs. 1 gilt uneingeschränkt auch über die Beendigung der Tätigkeit in der BG Zurlinden hinaus. Grundsätzlich sind Geschäftsakten beim Austritt aus einem Organ oder aus der Geschäftsleitung zurückzugeben und elektronische Speicher zu löschen, soweit die Unterlagen und Daten nicht dem ausscheidenden Mitglied kraft seiner Mitwirkung persönlich zustehen.

Artikel 25 | Dokumentenablage und Archiv

- a) Verträge, öffentliche Urkunden und Grundbuchakten werden im Original in der Verwaltung am Domizil der BG Zurlinden zeitlich unbefristet aufbewahrt.
- b) Pläne und Akten der Liegenschaften im Eigentum der BG Zurlinden werden geordnet und zeitlich unlimitiert aufbewahrt.
- c) Geschäftsakten der BG Zurlinden werden geordnet während 10 Jahren aufbewahrt.
- d) Dokumentenablage und Archiv sind elektronisch aufgearbeitet und vom Zugriff Dritter geschützt.
- e) Der Zugriff von Mitarbeitenden der BG Zurlinden auf Dokumente und das Archiv (physisch oder digital) ist geregelt und auf das für die Geschäftsbesorgung Notwendige beschränkt.

Artikel 26 | Inkrafttreten

Das Organisationsreglement tritt mit Vorstandsbeschluss vom 25. April 2024 per 1. Mai 2024 in Kraft.

Zürich, 25. April 2024

Der Vorstand

Anhang: Finanzkompetenzen Seiten 12/13

Baugenossenschaft
Zurlinden
Altstetterstrasse 335
8047 Zürich

044 497 10 60
info@bgzurlinden.ch
bgzurlinden.ch

Die innovative
Genossenschaft

 **zurlinden**