

Organisationsreglement der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern

1. Zweck und Grundsätze

1.1 Zweck und Inhalt

¹ Dieses Reglement definiert Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweise der verschiedenen Organe mit Ausnahme der Generalversammlung der wbg8. Festgelegt werden die sich aus dem Recht ergebenden Pflichten, die Geheimhaltungspflichten sowie die Informations- und Berichterstattungspflicht.

² Das Organisationsreglement interpretiert und ergänzt die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten vom 2. Dezember 2012.

1.2 Die Organe

Zusätzlich zu den in den Statuten eingesetzten Organen (Generalversammlung, Vorstand und Revisionsstelle) werden die folgenden Organe eingerichtet:

- Kommissionen
- Betriebsgruppen, Arbeitsgruppen, Beauftragte
- Mieter:innentreffen
- Forum
- Geschäftsstelle

1.3 Grundsätze der Aufgabenteilung

Die Genossenschaft ist nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung und Genossenschaftler:innen- und Bewohner:innenmitsprache zu organisieren.

Der Partizipation der Bewohnerinnen im Sinne der Information und Kommunikation ist bei der Führung der Genossenschaft stets hohes Gewicht beizumessen. Die Entscheide der Genossenschaft sollen so breit wie möglich abgestützt werden.

2. Die Generalversammlung

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Aufgaben und Kompetenzen richten sich nach Art. 22 der Statuten.

3. Der Vorstand

3.1 Grundsatz

¹ Der Vorstand wird von der Generalversammlung als Verwaltung im Sinne von Art. 894 ff. OR gewählt und führt die Entscheide der Generalversammlung aus.

² Der Vorstand übt die Leitung, Aufsicht und die Kontrolle über alle Organe der Genossenschaft mit Ausnahme der Generalversammlung aus.

³ Der Vorstand ist der Generalversammlung gegenüber verantwortlich.

3.2 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Der Vorstand hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) die Leitung der Geschäfte der Genossenschaft im Sinne ihrer Grundsätze und gemäss den Entscheiden der Generalversammlung;
- b) die Bereitstellung von Führungsinstrumenten, insbesondere die Ausarbeitung des Organisationsreglements, des Vermietungsreglements und allfälliger weiterer Reglemente, welche von der Generalversammlung genehmigt werden müssen;
- c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, des Controllings und der Finanzplanung;
- d) die Budgetierung;
- e) die Risikobeurteilung;
- f) die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- g) er legt Entscheide, welche den grundsätzlichen Charakter der Genossenschaft betreffen der GV vor. Dies sind insbesondere der Erwerb von Grundstücken, der Abschluss und die Änderung von Baurechtsverträgen, Neubauprojekte und Renovationen, sowie Vorhaben, die die Budgetkompetenz des Vorstandes überschreiten;
- h) der Vorstand verfügt über eine Budgetkompetenz von CHF 500'000.-- für Baugeschäfte. Für alle übrigen Geschäfte beträgt die Budgetkompetenz des Vorstandes CHF 100'000.--. Der Vorstand kann der GV fakultativ auch Geschäfte unter diesem Betrag zum Beschluss vorlegen;
- i) die Festlegung von Grundsätzen für die Mietzinskalkulation im Rahmen der geltenden Vorschriften;
- j) die Aufnahme und den Antrag auf Ausschluss von Mitgliedern an die Generalversammlung gemäss den Bedingungen von Art. 4 und Art. 7 der Statuten;
- k) die Information der Genossenschaftsmitglieder;
- l) die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- m) Aufgaben und Kompetenzen der Generalversammlung werden in dringenden Fällen vom Vorstand wahrgenommen. Die entsprechenden Beschlüsse des Vorstandes müssen nachträglich der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Der Vorstand wählt die Mitglieder der ihm unterstellten Organe. Er führt und überwacht 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.

³ 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.

3.3 Konstituierung

¹ Der Vorstand besteht aus der Präsident:in und vier bis sieben weiteren Mitgliedern. Er konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidiums selbst. Das Präsidium wird durch die Generalversammlung gewählt.

² Bei der Konstituierung wählt der Vorstand aus seiner Mitte namentlich

- eine Vizepräsident:in
- eine Kassierer:in

3.4 Sitzungen

Die Präsident:in ist verantwortlich für die Einberufung der Vorstandssitzungen. Die Sitzungen werden gemäss einem Jahresplan einberufen.

Zusätzliche Sitzungen werden nach Bedarf oder auf Antrag eines Vorstandsmitgliedes einberufen.

Die Vorstandssitzungen werden protokolliert. Die Beschlussprotokolle sind für alle Genossenschaftler:innen einsehbar.

3.5 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn zwei Drittel der Mitglieder anwesend sind.

² Der Vorstand fasst seine Beschlüsse und trifft seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

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

⁴ Bei Stimmgleichheit liegt der Stichentscheid bei der Präsident:in.

3.6 Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder

a) Einsichts- und Auskunftsrecht

¹ Die Vorstandsmitglieder sind der Transparenz verpflichtet und geben alle für die Geschäftsführung notwendigen Informationen weiter.

² Jedes Vorstandsmitglied kann von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen aller Organe über den Geschäftsgang und über einzelne Geschäfte Auskunft verlangen.

³ Regelungen oder Beschlüsse des Vorstandes, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Mitglieder erweitern, bleiben vorbehalten.

b) Entschädigung

Die Vorstandsmitglieder können für ihre Arbeit gemäss separatem Reglement entschädigt werden. Das Reglement wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

c) Diskretionspflicht

Die Vorstandsmitglieder sind für vertrauliche Informationen, von denen sie im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung für die Genossenschaft Kenntnis erhalten, zur Verschwiegenheit verpflichtet.

d) Aktenrückgabe

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

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

f) Ausstandsregeln

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

¹ sie Partei sind oder sonst ein eigenes Interesse haben,

² eine ihnen nahestehende Person ein eigenes Interesse hat,

³ sie als Inhaber:in oder Teilhaber:in einer juristischen Person angehören, die Partei ist, oder diese vertritt,

⁴ sie aus einem anderen sachlich vertretbaren Grund als befangen erscheinen.

4. Kommissionen

4.1 Grundsatz

¹ Solange die Kommissionen nicht eingesetzt sind, werden deren Aufgaben vom Vorstand übernommen.

² Kommissionen sind ständige und sachkundige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung besonderer Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet eingesetzt werden und bestimmte operative Leitungskompetenzen erhalten. Es bestehen folgende Kommissionen: Finanzkommission, Vermietungskommission, Betriebskommission.

4.2 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Die Aufgaben und Kompetenzen der Kommissionen werden in einer separaten Vereinbarung zwischen Vorstand und Kommissionen schriftlich festgehalten.

² Der Vorstand wählt die Mitglieder der Kommissionen und bestimmt die Kommissionsleitung für eine in der Regel einjährige Amtsperiode. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Kommissionen setzen sich aus Genossenschafterinnen und mindestens einem Vorstandsmitglied zusammen. Wenn nötig können externe Fachpersonen beigezogen werden.

³ Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Kommissionen sind Protokolle zu führen, welche von allen Kommissions- und Vorstandsmitgliedern eingesehen werden können. Die Kommissionen sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind.

⁴ Kommissionsmitglieder können für ihre Arbeit gemäss separatem Reglement entschädigt werden. Das Reglement wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

5. Betriebsgruppen, Arbeitsgruppen und Beauftragte

5.1 Grundsätze

¹ Betriebsgruppen sind zuständig für den Betrieb von Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlichen Aufgaben.

² In den Arbeitsgruppen / von einzelnen Beauftragten werden Grundlagen zu bestimmten Themen erarbeitet und wird Wissen aufgebaut.

³ Betriebs- und Arbeitsgruppen stehen allen interessierten Genossenschafterinnen offen.

5.2 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Der Vorstand kann ständige Betriebsgruppen einsetzen. Die Aufgaben und Kompetenzen sind vom Vorstand verbindlich zu umschreiben. Der Vorstand kann Betriebsgruppen ein Budget zur eigenständigen Verwaltung zuteilen. Die Betriebsgruppen erstatten dem Vorstand jährlich Bericht.

² Der Vorstand kann nichtständige, projektbezogene Arbeitsgruppen bilden sowie projektbezogen einzelne Beauftragte einsetzen.

Die Aufgaben und Kompetenzen der Arbeitsgruppen / der Beauftragten sind vom Vorstand jeweils verbindlich zu umschreiben.

³ Die Arbeitsgruppen / die Beauftragten erstatten dem Vorstand regelmässig Bericht.

6. Mieter:innen-Treffen

¹ Das Mieter:innen-Treffen dient als Austauschort zwischen allen Mieter:innen Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen, Geschäftsstelle und weiteren Organen der Genossenschaft.

² Das Mieter:innen-Treffen wird durch den Vorstand einberufen. Es findet regelmässig statt. Themen können von allen Mieter:innen vorgeschlagen werden.

³ Das Mieter:innen-Treffen hat konsultativen Charakter und verfügt über keine Entscheidungskompetenz. Vorstand, Kommissionen und Betriebsgruppen sind verpflichtet, die Erkenntnisse des Mieter:innen-Treffens gebührend zu berücksichtigen.

⁴ Im Mieter:innen-Treffen informieren Vorstand, Kommissionen, Betriebs- und Arbeitsgruppen über den Stand ihrer Arbeit. Zusätzlich bietet das Treffen Raum zur Diskussion und Erarbeitung von genossenschaftlich relevanten Themen.

⁵ Es wird ein Protokoll geführt.

7. Forum

¹ Das Forum dient als Austauschort zwischen allen Genossenschafter:innen, Interessierten, Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen, Geschäftsstelle und weiteren Organen der Genossenschaft.

² Das Forum wird durch den Vorstand einberufen. Es findet regelmässig statt.

³ Das Forum hat konsultativen Charakter und verfügt über keine Entscheidungskompetenz.

⁴ Das Forum ist offen für Alle.

⁵ Im Forum informieren Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen über den Stand ihrer Arbeit. Zusätzlich bietet das Forum Raum zur Diskussion und Erarbeitung von genossenschaftlich relevanten Themen. In diesem Sinne kann das Forum auch als Vorbereitung auf die GV genutzt werden.

8. Die Geschäftsstelle

7.1 Grundsatz

¹ Solange die Geschäftsstelle nicht eingesetzt ist, werden deren Aufgaben vom Vorstand übernommen.

² Die Geschäftsstelle wird vom Vorstand eingesetzt und entlastet diesen in operativen Geschäften.

7.2 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Die Geschäftsstelle führt die operativen Tagesgeschäfte im Auftrag des Vorstandes und im Sinn der Genossenschaft. Sie erstattet dem Vorstand regelmässig Bericht über die laufenden Geschäfte. Die Leiter:in der Geschäftsstelle nimmt i.d.R. an den Vorstandssitzungen teil.

² Der Vorstand erlässt ein Pflichtenheft für die Geschäftsstelle, in welchem Aufgaben und Kompetenzen festgelegt sind.

³ Der Vorstand ist Anstellungs- und Entlassungsbehörde. Er ist für die Personalführung verantwortlich.

⁴ Das Arbeitsverhältnis wird in einem Arbeitsvertrag geregelt. Die Mitglieder der Geschäftsstelle werden für ihre Arbeit branchenüblich entlohnt.

⁵ Die Mitglieder der Geschäftsstelle können nicht gleichzeitig Mitglied des Vorstandes sein.

⁶ Es können mehrere Personen in der Geschäftsstelle tätig sein. Die Arbeitsteilung ist in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

9. Gemeinsame Bestimmungen

8.1 Grundsätze der Zeichnungsberechtigung

¹ Die Zeichnungsberechtigung wird durch den Vorstand erteilt; gezeichnet wird kollektiv zu zweien.

² Bei Mutationen sind die Eintragungen im Handelsregister umgehend einzutragen.

10. Schlussbestimmungen

9.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement ist an der a.o. Generalversammlung vom 17.11.2014 genehmigt und unverzüglich in Kraft gesetzt worden.

9.2 Überarbeitung, Änderungen und Anpassungen

Dieses Reglement wird bei relevanten Veränderungen bei Bedarf, jedoch mindestens alle drei Jahre vom Vorstand überprüft und allenfalls an der ordentlichen Generalversammlung angepasst.

Überarbeitung an der ordentlichen Generalversammlung 2024.

Bern, 29.04.2024

Der Präsident



Thomas Göttin

weiteres Mitglied Vorstand



Kathrin Sommer