Gültig ab:	02.12.2024
Genehmigt:	Vorstand
Verwendung:	öffentlich

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Reglement der Baukommission

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt Einsetzung, Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweise der Baukommission.

Art. 2 Zuständigkeiten

2.1 Die Generalversammlung fasst in jedem Fall Beschluss über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen. Ebenso beschliesst sie den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.

2.2 Der Vorstand entscheidet über die restlichen Baufragen, soweit er diese nicht der Generalversammlung zur Entscheidung unterbreitet. Er verpflichtet sich, bei Sanierungen, die nicht im bewohnten Zustand gemacht werden können oder eine Erhöhung des Nettomietzinses um 20% zur Folge haben, einen Beschluss der Generalversammlung zu erwirken.

2.3 Der Vorstand ist ermächtigt, die Erledigung sämtlicher oder einzelner baulicher Angelegenheiten an eine Baukommission zu delegieren.

2.4 Gestützt auf Art. 32 Abs. 2 der Statuten kann der Vorstand für die Baukommission ein Geschäftsreglement erlassen und dieses bei Bedarf ändern.

Art. 3 Gebäudeerneuerung

3.1 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten obliegt die strategische Planung dem Vorstand. Dazu kann er externe Fachleute beiziehen.

3.2 Die strategische Planung umfasst:
a) Problem- und Zustandsanalyse;
b) Entwicklungs- und Bedarfsanalyse;
c) Klärung des Handlungsbedarfs und der Handlungsmöglichkeiten;
d) Bedürfnis- und Zielformulierung;
e) Erarbeitung von Grobkonzepten.

3.3 Der Vorstand berücksichtigt im Rahmen der strategischen Planung die Interessen der direkt Betroffenen und hört diese anlässlich einer Informationsveranstaltung an.

3.4 Der Vorstand lädt die direkt Betroffenen an eine Informationsveranstaltung ein. Er berichtet über die geprüften Varianten mit allen Vor- und Nachteilen, informiert über die vom Vorstand favorisierte Erneuerungsvariante und das geplante weitere Vorgehen. Die direkt Betroffenen erhalten die Möglichkeit, sich dazu zu äussern.

3.5 Der Vorstand informiert im Hinblick auf eine Generalversammlung sämtliche Mitglieder über die Ergebnisse der strategischen Planung und lässt die Generalversammlung über die vom Vorstand bevorzugte Erneuerungsvariante inkl. Projektierungskredit abstimmen. Diese Generalversammlung ersetzt jedoch die spätere Generalversammlung, welche den konkreten Projektierungsentscheid zu fällen hat, nicht.

Art. 4 Einsetzung, Zusammensetzung und Konstituierung

4.1 Der Vorstand setzt bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten, sobald der Grundsatzentscheid über die Erneuerungsstrategie getroffen worden ist, sowie bei neuen Überbauungen eine Baukommission ein. Die Baukommission ist eine nichtständige Kommission.

4.2 Die Baukommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf sachkundigen Mitgliedern. Die Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

4.3 Für die Mitglieder der Baukommission gilt Art. 8 Organisationsreglement (Offenlegung Interessensverbindungen, Ausstandsregelung bei Betroffenheit) sinngemäss.

4.4 Der Vorstand bestimmt den Präsidenten der Baukommission. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

4.5 Die Einsetzung der einzelnen Mitglieder der Baukommission ist Sache des Vorstandes, wobei mindestens zwei Vorstandsmitglieder und gesamthaft eine Person aus den betroffenen Siedlungsetappen in der Baukommission vertreten sein müssen.

4.6 Es können nicht stimmberechtigte externe Fachleute zu den Kommissionssitzungen eingeladen werden.

4.7 Die Amtszeit läuft ab, sobald die Baute in mängelfreiem Zustand abgenommen werden konnte und der Vorstand die Bauabrechnung genehmigt hat.

Art. 5 Aufgaben und Befugnisse

5.1 Die Baukommission berät den Vorstand bei neuen Überbauungen, grösseren Umbauten und Ersatzneubauten in baulichen und technischen Fragen.

5.2 Die Baukommission bereitet die generellen Projekte von diesen Neu- und Umbauten zuhanden des Vorstandes und der Generalversammlung vor. Sie legt die detaillierte Ausführung fest, holt Offerten ein, vergibt Aufträge und kontrolliert deren Ausführung. Damit ist die Baukommission für folgende Abschnitte des Bauprojekts zuständig:

a) Vorstudien;
b) Projektierung;
c) Ausschreibung;
d) Realisierung;
e) Abschluss;
f) Kommunikation intern und gegenüber der Öffentlichkeit, jedoch gegebenenfalls (bei Krisenthemen) in Abstimmung mit dem Vorstands-Präsidium.

5.3 Die Entscheidung über die Durchführung von Wettbewerben und gegebenenfalls über die Zusammensetzung der Jury verbleibt beim Vorstand.

5.4 Der Terminplan des Bauprojekts sowie der Abschluss von Total- und Generalunternehmerverträgen und die Bauabrechnung bedürfen auf jeden Fall der Genehmigung durch den Vorstand.

5.5 Vorbehalten bleiben Richtlinien und Weisungen des Vorstandes für das konkrete Bauprojekt.

Art. 6 Einberufung und Leitung der Sitzungen

6.1 Kommissionssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Kommissionsmitglieder die Einberufung einer Kommissionssitzung verlangen.

6.2 Die zu behandelnden Geschäfte werden auf der Traktandenliste aufgeführt und zusammen mit den Geschäftsunterlagen als Einladung den Kommissionsmitgliedern zugestellt. Jedes Kommissionsmitglied kann Änderungen und Ergänzungen der Traktandenliste verlangen.

6.3 Die Einladung erfolgt in elektronischer Form mindestens eine Woche vor Sitzungstermin. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden.

6.4 Die Kommissionssitzungen werden vom Präsidenten geleitet. Bei Abwesenheit des Präsidenten vertritt ihn ein anderes von ihm bezeichnetes Kommissionsmitglied.

Art. 7 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

7.1 Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

7.2 Die Baukommission fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

7.3 Sofern kein Kommissionsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Kommissionsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Kommissionsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Kommissionssitzung aufzunehmen.

7.4 Über die Beratung und Beschlüsse wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und Protokollführer zu unterschreiben.

Art. 8 Rechte und Pflichten

8.1 Die in die Baukommission abgeordneten Vorstandsmitglieder erstatten dem Vorstand an jeder Sitzung Bericht über den Stand des Bauprojekts und die wichtigsten Geschäftsvorfälle. Über ausserordentliche Fälle hat der Präsident der Baukommission den Vorstand unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

8.2 Die Kommissionsmitglieder sind verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihnen im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Kenntnis gelangen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

8.3 Sämtliche im Zusammenhang mit der Genossenschaft und dem Bauprojekt stehenden Akten sind bei Amtsende zurückzugeben.

8.4 Kommissionsmitglieder haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld und Ersatz der im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen. Die Höhe des Sitzungsgeldes setzt der Vorstand fest.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde durch den Vorstand an der Vorstandssitzung vom 2. Dezember 2024 genehmigt und tritt gleichentags in Kraft.