

Thema:

„Erarbeiten eines Organisations-/Geschäftsreglements im Zusammenhang mit der Einführung einer Geschäftsstelle in einer kleinen/mittleren Wohn(bau)genossenschaft (WG Morgartenring, 115 Wohneinheiten)“

Problembeschrieb und Analyse

Kleinere bzw. Mittlere Wohn(bau)genossenschaften bzw. Wohnbauträger für gemeinnützigen Wohnungsbau stehen zunehmend vor der Problematik, dass das Anforderungsprofil für Vorstand und die einzelnen Funktionäre, durch externe wie interne Einflüsse und Forderungen, eine Professionalisierung verlangen.

Betrachtet man die Strukturen dieser Wohn(bau)genossenschaften, findet man immer noch überwiegend viele Milizvorstände welche nach „alten“ Strukturen die Tagesgeschäfte bewältigen. Die Vorstandmitglieder handeln nach bestem Wissen und Gewissen, ohne zum Teil über die heute unabdingbaren und notwendigen Kenntnisse zu verfügen.

Die zunehmende Professionalisierung, gesetzliche Bestimmungen und auch die Mieterschaft zwingen Vorstände, ihre Organisationsstruktur und die Führungsorgane, sowie deren Aufgaben und Leistungen zu überprüfen und den heutigen Verhältnissen anzupassen.

Aufgrund heutiger Erkenntnisse zwingt sich auch für kleinere und mittlere Wohn(bau)genossenschaften unweigerlich die Frage einer Geschäftsstelle und der damit verbundenen Reorganisation der Organisationsstruktur und der Aufgabenverteilung der verschiedenen Funktionen auf.

Wohn(bau)genossenschaften mit einer Grösse um 100 Wohneinheiten kommen in der Regel zur Bewältigung der Tagesgeschäfte auf ein Stundenvolumen, welche durchaus im Bereich einer 50 % Stelle zu liegen kommen.

Unabhängig der Stellenprozentage einer Geschäftsstelle, muss zwingend die Organisationsstruktur überprüft und gegebenenfalls neu definiert werden. Sollte der Vorstand einer Wohn(bau)genossenschaft bisher ohne Organisations-/Geschäftsreglement seine Arbeit erledigt haben, ist spätestens jetzt der Zeitpunkt ein solches einzuführen. Generell ist anzumerken, dass mit oder ohne Geschäftsstelle ein „aktuelles“ Organisations-/Geschäftsreglement als Führungsinstrument nur zu empfehlen ist.

Ausgehend aus der Situation der Wohngenossenschaft Morgartenring in Basel, mit 115 Wohneinheiten stellt sich für mich folgende Ausgangslage dar:

- Wohngenossenschaft mit Milizvorstand
- Nicht alle Vorstandsfunktionen besetzt
- Kein Organisations-/Geschäftsreglement
- Alte Pflichtenhefte welche nicht mehr den entsprechenden Funktionen zugeordnet werden können bzw. z.T. keine Pflichtenhefte vorhanden

Feststellung:

Gesetzliche Bestimmungen, Tagesgeschäfte und Mieter fordern bzw. beanspruchen eine Professionalisierung der Geschäftsführung und einer Neuorganisation bzw. Neuordnung von Aufgaben und Leistungen zu den entsprechenden Funktionen/FunktionsträgerInnen.

Daraus Abzuleiten ist die Einführung einer Geschäftsstelle und ein Organisations-/Geschäftsreglement. Gleichzeitig muss die gesamte Organisationsstruktur inklusive Aufgaben und Leistungen überprüft werden.

Lösungsansatz

Grundlegend ist die Thematik dem Gesamtvorstand zur besprechen vorzulegen. Eventuell ist es von Vorteil externe Hilfe bzw. Unterstützung (z.B. SVW) zu beanspruchen oder aus bestehenden Organisations-/Geschäftsreglementen und/oder Vorlagen, für die jeweilige Wohn(bau)genossenschaft das spezifische Organisations-/Geschäftsreglement zu erarbeiten.

Bevor ein Organisations-/Geschäftsreglement erarbeitet bzw. geändert werden kann, sind innerhalb des Vorstandes folgende Vorarbeiten/Abklärungen notwendig:

- Problematik im Vorstand thematisieren
- Handlungsbedarf prüfen
- Statuten prüfen (Kompetenzregelung betreffend Reglementen / Geschäftsstelle)
- Evtl. Antrag zu Händen der Generalversammlung notwendig
- Aufgaben prüfen und hinterfragen
- Dokumente, Reglemente, Pflichtenhefte prüfen
- Zuordnen der Aufgaben auf vorgegebene Funktionen (PräsidentIn, Kassier usw.)
- Offene Aufgaben ordnen

Je nach Grösse der Wohn(bau)genossenschaft gestaltet sich der Aufbau eines Organisations-/Geschäftsreglements unterschiedlich. Für die Wohngenossenschaft Morgartenring ergibt sich aus spezifischen Gegebenheiten und aus diversen Vorlagen ein folgender inhaltlicher Themenaufbau:

A. Zweck und Inhalt

- Führungsorgane

B. Aufzählung der Organe, Kommissionen und Angestellten, evtl. Organigramm im Anhang

- Vorstand
- Kommissionen
- GeschäftsführerIn
- Evtl. weitere Angestellte (z.B. Hauswart, Gärtner usw.)

C. Grundsätze der Aufgabenteilung der Führungsorgane

- Definition der Grundsätze im Sinne der Selbstverwaltung, Information, Kommunikation in Zusammenhang zwischen den Organen und den MitgliederInnen

D. Arbeitsweise der Organe

- Vorstand
 - Grundsatz
 - Aufgaben / Kompetenzen
 - Kommissionen und/oder Ressorts / Spezialaufgaben
 - Konstituierung
 - Sitzungen
 - Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung
 - Protokoll
 - Aus- / Weiterbildung
 - Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder
- Kommissionen / Ressorts (z.B. Präsidium, Bau, Siedlung, Verwaltung usw.)
 - Grundsatz
 - Bestimmungen
 - Präsidium, Bau, Siedlung, Verwaltung, Vermietung, Personal,
 - Finanzen usw.

- Evtl. Extern gegebene Aufgaben (Buchhaltung, Verwaltung usw.)
 - Grundsatz
 - Aufgaben
 - Entschädigung

E. Arbeitsweise der Angestellten (z.B. GeschäftsführerIn, HauswartIn usw.)

- GeschäftsführerIn
 - Wahl
 - Aufgaben / Kompetenzen
 - Ausgabekompetenz
 - Berichterstattung
 - Geheimhaltung, Aktenrückgabe

F. Gemeinsame Bestimmungen

- Grundsätze der Zeichnungsberechtigung
- Ausstand

G. Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten
- Überarbeiten, Änderungen und Anpassungen

H. Anhänge

- Organigramm
- Aufgabentabelle

Durch die Einführung einer Geschäftsstelle, wird der Vorstand von diversen operativen Geschäften entlastet. Aus genossenschaftlicher Betrachtung verlagert sich die Hauptaufgabe des Vorstandes somit hauptsächlich in den strategischen Bereich.

Zu Beachten ist generell, dass das Organisations-/Geschäftsreglement mit den Statuten und allenfalls anderen Reglementen korrespondiert und sich diese nicht widersprechen. Es ist darauf zu achten, dass nicht ganze Textpassagen aus den Statuten übernommen werden, sondern nur auf Art. der Statuten hingewiesen wird.

Wichtig erscheint mir auch in den Statuten die Kompetenzregelung über das Organisations-/Geschäftsreglement dem Vorstand zu unterstellen, damit auf allfällige Änderungen ohne Generalversammlungsbeschluss innert nützlicher Frist reagiert werden kann.

Wohngenossenschaft Morgartenring
Andreas Sisti
Morgartenring 77
4054 Basel

Email: praesident@wg-morgartenring.ch

Mobile: 076 432 89 89