

## **Organisationsreglement**

### **des Verwaltungsrates und der von ihm eingesetzten Organe**

Dieses Organisationsreglement wurde vom VR auf Grund von Art. 21 der Statuten am 29.5.1997 erlassen und in der vorliegenden Fassung am 25.4.2018 durch Beschluss des Verwaltungsrates in Kraft gesetzt.

Das Pflichtenheft der Geschäftsleitung bildet einen integrierten Bestandteil des Organisationsreglements. Das Organisationsreglement kann jederzeit durch Beschluss des Verwaltungsrates mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, Pflichtenheft und weitere Beilagen mit dem einfachen Mehr abgeändert werden.

#### **1 Vorbemerkungen**

Die Gewerbehaus Hard AG wurden am 9.9.87 anlässlich der Gründungsversammlung in ihrer ursprünglichen Fassung als genossenschaftliche Aktiengesellschaft gegründet. Der Generalversammlung (GV) oblagen wichtige Befugnisse wie u.a. die Festlegung der Mietzinse, die Bewilligung von grösseren Krediten zum Unterhalt und zur Verbesserung der Anlage und die Bestimmung der Geschäftsleitung. Mit der Aktienrechtsrevision von 1992 sind diese Rechte als unübertragbare und unentziehbare Aufgaben dem Verwaltungsrat (VR) zugewiesen worden. Er kann zwar die GV konsultativ befragen, ist aber letztlich nicht an deren Entscheide gebunden, denn er trägt allein die Verantwortung.

Der grösste Teil der Gesellschafter wollte jedoch über solche Angelegenheiten weiterhin direkt und selbst bestimmen und die Geschicke nicht in die Hand eines kleinen VR legen. Aus diesem Grunde beschloss die GV vom 31. Oktober 1996 mit einer einzigen Gegenstimme, dass der im Aktienrecht vorgesehenen Schwächung der GV begegnet werden solle, indem möglichst alle Aktionäre im VR Einsitz nehmen und die im bisherigen VR geleistete Arbeit (die eigentliche Geschäftsführung) an eine Geschäftsleitung zu übertragen sei.

Im Rahmen der Diskussion „Vision GeWeHa“ wurden 2018 die Reglemente überprüft und wo nötig den aktuellen Anforderungen angepasst.

Die revidierten Statuten, das Organisationsreglement und das Pflichtenheft für die Geschäftsleitung versuchen, diesem Anliegen soweit als möglich Rechnung zu tragen, d.h. die bisherigen Rechte und Pflichten weiterhin allen Gesellschaftern offen zu halten und dort vermehrt Klarheit zu schaffen, wo bisher noch keine schriftliche Regelung bestand.

#### **2 Organisation der Gesellschaft**

##### **2.1 Verhältnis der Aktionäre untereinander**

Die GeWeHa funktioniert basisdemokratisch. Der Transparenz der Geschäftstätigkeit wird grösstes Gewicht beigemessen. Jeder Verwaltungsrat hat das uneingeschränkte Einsichtsrecht in alle Akten der Gesellschaft.

Ein Aktionärbindungsvertrag (ABV) definiert die Verknüpfung von Aktienbesitz und der Nutzung von Räumen im Gewerbehaus und regelt deren Vermietung und Untervermietung an Aktionäre und Nichtaktionäre, das Vorgehen bei Benutzerwechseln und den Umgang mit Aktionären, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Die Generalversammlung wählt den Verwaltungsrat und die Revisionsstelle, Dadurch, dass jeder Aktionär die Möglichkeit hat, sich in den VR wählen zu lassen, können die Beschlussfassungen der GV auf ein absolutes Minimum beschränkt werden.

## **2.2 Die Organisation des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat (VR) ist das oberste Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan. Als genossenschaftliche Aktiengesellschaft ist die Einsitznahme im VR jedem Aktionär offen. Vorbehalten bleibt das Abberufungsrecht der GV (OR 705).

Vom VR eingesetzte ständige Organe sind die Geschäftsleitung (GL) und die Geschäftsprüfungskommission (GPK). Bei Bedarf kann der Verwaltungsrat aussenstehende Dritte oder weitere Spezialkommissionen ernennen, deren Mitglieder nicht Aktionäre zu sein brauchen, und diese mit besonderen Aufgaben betrauen.

Die Geschäftsleitung (GL) vertritt die Gesellschaft nach aussen und führt die Geschäfte gemäss den Beschlüssen des VR.

Eine Geschäftsprüfungskommission (GPK) überwacht die Tätigkeit der Geschäftsleitung.

## **3 Der Verwaltungsrat**

### **3.1 Allgemeines, Wahl von Verwaltungsräten, Eintrag im Aktienbuch**

Soweit in den Statuten im Abschnitt über den VR in den Artikel 16 bis 24 nichts anderes geregelt ist, gilt der nachstehende Text als Ergänzung.

Vom VR eingesetzte Organe, Dritte und Spezialkommissionen sind einzig dem Verwaltungsrat gegenüber rechenschaftspflichtig. Er regelt die Entschädigung dieser Organe und nimmt deren Arbeit ab (Entlastung).

Für die Wählbarkeit und Wahl von Verwaltungsräten gelten die Artikel 16 und 17 der Statuten.

Von der GV in den VR Gewählte sind sofort nach der Wahl stimmberechtigt, „Vertrauenspersonen“ an der nächsten Sitzung jedoch nur, wenn sie bis dann auch das Formular „Nachweis des Besitzes von mindestens einer GeWeHa-Aktie“ unterschrieben haben.

### **3.2 Einberufung**

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung seines Präsidenten oder der Geschäftsleitung so oft es die Geschäfte erfordern.

Die Einladung erfolgt schriftlich unter Einhaltung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der Verhandlungsgegenstände.

Der Verwaltungsrat tagt jährlich mindestens ein Mal.

### **3.3 Beschlussfähigkeit, Stellvertretung**

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn ein Drittel seiner Mitglieder anwesend ist. Wird dieses Quorum nicht erreicht, kann von der Versammlung ein weiterer Verhandlungstermin angesetzt werden, an dem ohne Mindestvertretung beschlossen wird.

Der zweite Verhandlungstermin kann frühestens 10 Tage nach dem ersten Versammlungstermin stattfinden.

Die Stellvertretung von gewählten Verwaltungsräten ist nicht zulässig.

### **3.4 Beschlussfassung**

Jedes an der Sitzung anwesende VR-Mitglied hat eine Stimme. Der unterschiedlichen Aktienstimmkraft der Aktionäre trägt die 3%-Klausel Rechnung (Statuten Art. 16 Abs. 3).

Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse in der Regel mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit zählt die Stimme des Präsidenten, bei dessen Abwesenheit diejenige seines Vertreters doppelt.

### **3.5 Die nicht delegierbaren Aufgaben des VR**

Dem Verwaltungsrat kommen die in Art. 716a Abs. 1 OR genannten unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben zu. Er beschliesst insbesondere mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen über

- den der Generalversammlung jährlich vorzulegenden Geschäftsbericht, bestehend aus der Jahresrechnung mit Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und dem Jahresbericht,
- das Budget und die Mietzinse für eine bestimmte Zeitperiode,
- die Kostenschlüssel zur Verteilung der Nebenkosten,
- wertvermehrnde Investitionen und Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen ,
- Pflichtenhefte von Ausschüssen, Dritten oder Spezialkommissionen soweit er solche ernennt,
- alle nach Gesetz und Statuten von ihm zu erarbeitenden, weiteren Richtlinien und Reglemente.

Der Verwaltungsrat beschliesst ferner mit einem Mehr von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen über:

- alle Verträge, welche das Baurecht mit der Gemeinschaft Hard AG, Winterthur betreffen,
- Unterbaurechtsverträge mit Aktionären und Dritten,
- die Grundsätze im Zusammenhang mit der Raumzuteilung an die Aktionäre, jedoch nicht über die einzelnen Mietverträge,
- Auflösung der Mietverträge mit Aktionären im Fall der Verletzung statutarischer, vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten,
- die Abberufung von durch den VR eingesetzten Gesellschaftsorganen und von einzelnen ihrer Mitglieder oder von diesen Bevollmächtigten

- die Einstellung in ihren Funktionen bei von der GV bestellten Bevollmächtigten und Beauftragten unter sofortiger Einberufung einer GV (OR Art. 726)
- die Abänderung des Organisationsreglements.

Alle übrigen Aufgaben delegiert der VR an eine Geschäftsleitung, insbesondere die Eintragung von Aktionären ins Aktienbuch.

### **3.6 VR und Aktionärbindungsvertrag**

Auf Grund des seit Juli 1992 geltenden Aktienrechts und der damit zusammenhängenden, zwingenden Verlagerung wichtiger Befugnisse von der GV zum VR (siehe oben Zif. 1 Vorbemerkungen) und unter Berücksichtigung, dass alle Aktionäre VR-Mitglieder werden können, berät und beschliesst neu der VR über alle im Aktionärbindungsvertrag (ABV) ursprünglich der GV zugeteilten Entscheidungen und delegiert die ihm im ABV ursprünglich zugeteilten Befugnisse an die Geschäftsleitung.

Es stehen dem VR daher aus dem ABV zu (in Klammern die Ziffern des ABV):

- Beschluss über Rekurse von Vertretern juristischer Personen, deren bisheriger Mietvertrag infolge Änderungen der Besitzverhältnisse, der Leitung oder der wirtschaftlichen Ziele ungültig geworden und die Erneuerung von der Geschäftsleitung verweigert worden ist (4.2)
- Festsetzung der Mietzinse im Rahmen der Genehmigung des Budgets (4.3)
- Darlehen an Aktionäre (4.5)
- Rekurs bei Verweigerung der Zustimmung der Geschäftsleitung zu Untermietverträgen (4.7)
- Rekurse nicht berücksichtigter Aktionäre gegen den Entscheide bei mehreren Vorkaufsberechtigten (5.4)
- Festsetzung des Übernahmepreises bei Uneinigkeit zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem (5.5)
- Weiterverkauf von Aktien, welche die GeWeHa aus Vorkaufsrecht erworben hat (5.6)
- Sonderrecht zum Ausschluss des Vorkaufsrechtes resp. zum Ausschluss der Vergabe eines solchen Sonderrechtes für bestimmte Räume (5.7) .
- Weiterverkauf der zwangsveräusserten Aktien (6.5)

Der VR entscheidet mit 2/3 der an einer VR-Sitzung abgegebenen Stimmen über:

- Verwertungsentscheid der hinterlegten Aktien zur Befriedigung ausstehender Mietzinse (4.6)
- Beschluss über vorübergehende Vermietung von Räumen, deren Aktien im Besitz der GeWeHa sind (4.8)
- Ausübung des Vorkaufsrechtes zur Vermeidung spekulativer Verkaufspreise oder allgemein unerwünschter Nutzung (5.6)
- Auflösung des betreffenden Mietvertrages und die vorübergehende Übernahme der Aktien im Falle von Verstössen gemäss ABV Zif. 6.1 Abs. 1 (6.1)

### **3.7 Die Finanzkompetenz des VR**

Der Verwaltungsrat hat eine unbegrenzte Finanzkompetenz und legt seine eigene Entschädigung fest.

### **3.8 Regelung der Zeichnungsberechtigung**

Zeichnungsberechtigt und zur Vertretung befugt sind einzig die Mitglieder der Geschäftsleitung und der Präsident des VR. Sie führen unter sich Kollektivunterschrift je zu zweien.

## **4 Die Geschäftsleitung**

### **4.1 Wahl, Amtsdauer, Zusammensetzung**

Die Geschäftsleitung wird jährlich vom VR für die Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Sie führt während dieser Zeit die Geschäfte der Gesellschaft. Wiederwahl ist möglich.

Die Geschäftsleitung besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen.

Der Verwaltungsrat legt die Aufgaben in einem separaten Pflichtenheft fest.

### **4.2 Konstituierung und Einberufung der Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung konstituiert sich selbst. Sie tagt auf Grund einer Einladung durch eines ihrer Mitglieder.

### **4.3 Finanzielle Kompetenz der Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung entscheidet in eigener Kompetenz über Ausgaben bis zum Betrag von Fr. 5'000.-- pro Geschäft. Im übrigen hat sie Handlungsfreiheit im Rahmen des vom VR genehmigten Budgets, der bewilligten Kredite und weiterer, protokollarisch festgehaltener Beschlüsse von VR und GV.

### **4.4 Berichterstattung der Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung erstattet dem VR mindestens einmal jährlich mündlich Bericht über seine Tätigkeit sowie bei Vorliegen besonderer Ereignisse oder auf Anfrage der VR-Mitglieder.

## **5 Geschäftsprüfungskommission**

### **5.1 Wahl und Amtsdauer**

Der VR wählt eine Geschäftsprüfungskommission (GPK) von mindestens zwei Mitgliedern für die Amtsdauer von einem Jahr. Wiederwahl ist möglich.

### **5.2 Befugnisse und Pflichten**

Die Geschäftsprüfungskommission prüft die Geschäftsführung der Geschäftsleitung sowie die Einhaltung der Reglemente und erstattet dem VR darüber schriftlich Bericht. Sie nimmt Rekurse entgegen gegen die Verweigerung der Eintragung ins Aktienbuch durch die Geschäftsleitung sowie Rekurse von Organen oder Aktionären gegen Beschlüsse der Geschäftsleitung und leitet diese an den VR weiter.

### **5.3 Schlichtung von Konflikten / Schiedsgericht**

Die Geschäftsprüfungskommission amtiert auch als Schlichtungsstelle innerhalb der Gesellschaft, insbesondere gelten für Streitigkeiten unter den Parteien aus dem ABV die Bestimmungen gemäss Art. 11 und 12 des ABV der GeHa (Parteien haben danach zuerst die GPK der GeHa zur Schlichtung anzurufen, bei Uneinigkeit gibt es ein Schiedsgerichtsverfahren).

Gerichtsstand ist Winterthur.

### **5.4 Berichterstattung**

Die Geschäftsprüfungskommission erstattet dem VR mindestens ein Mal jährlich schriftlich Bericht sowie bei Vorliegen besonderer Ereignisse oder auf Anfrage von VR-Mitgliedern.

## **6 Weitere Kommissionen**

Bei Bedarf ernennt der Verwaltungsrat aussenstehende Dritte oder weitere Spezialkommissionen, deren Mitglieder nicht Aktionäre zu sein brauchen, und betraut diese mit besonderen Aufgaben.

## **Änderungen**

6.4.1998: Zif. 5.2 neu: sowie die Einhaltung der Reglemente

25.4.2018: Zif. 1 neuer Abs. 3