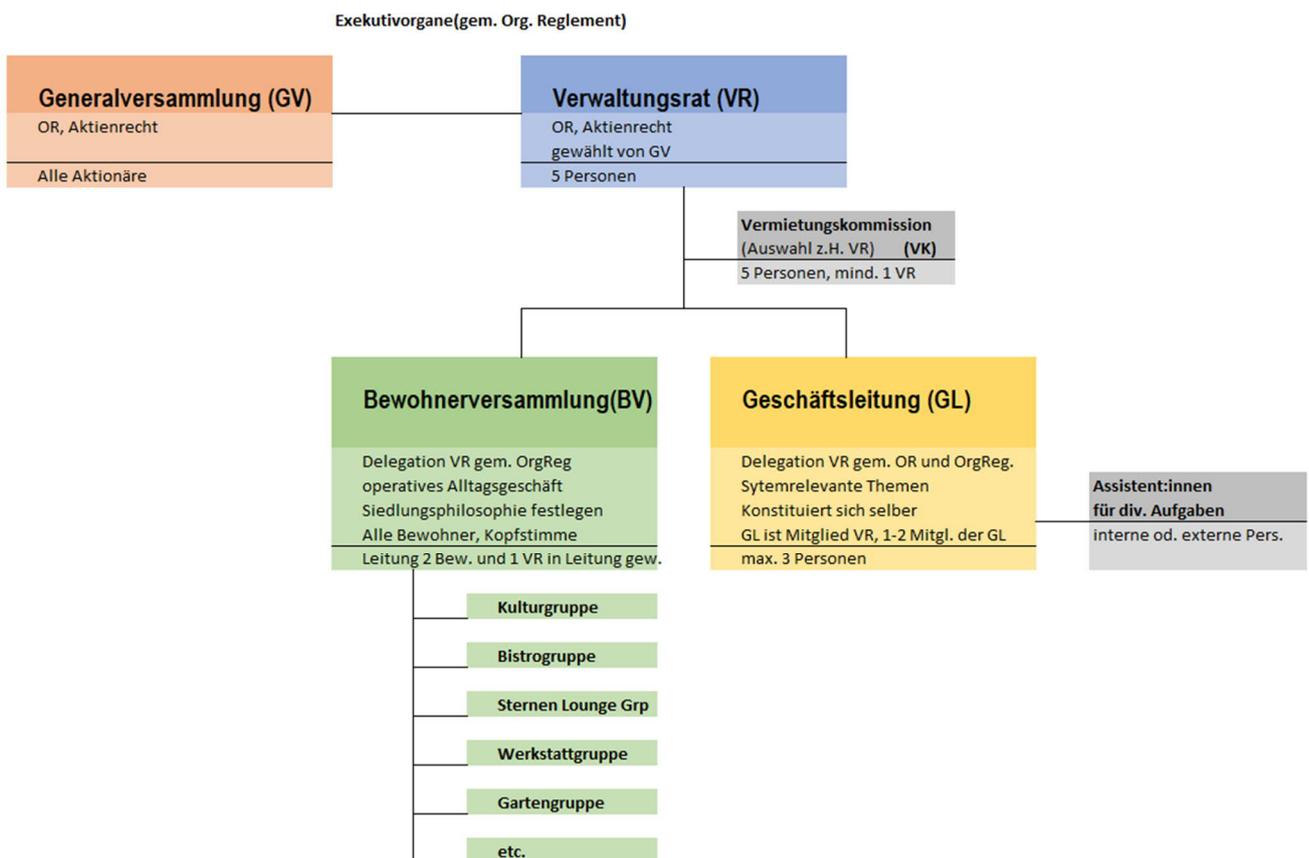


Organisation Winkelhalden AG

Die Bewohner:innen sind über ihren Aktienanteil anteilmässig Eigentümer:innen der Siedlung. Zusammen bilden sie die Generalversammlung und wählen u.a. den Verwaltungsrat (VR), der die Winkelhalden AG strategisch führt. Der VR bestimmt bei Bedarf die Geschäftsleitung (GL), welche das operative Geschäft führt und an den VR berichtet. Der VR delegiert Aufgaben des Alltags an die Bewohnerversammlung. Die Bewohnerversammlung konstituiert sich selbst. Jeder Bewohner ist Mitglied und hat eine Stimme. Die Mitglieder wählen die Bewohnerversammlungsleitung (BVL; 1 Vertretung VR, 2 Bewohnende). Gravierende Probleme werden zur Lösung an den VR eskaliert.

Die Grundlage für die Konstituierung und Delegation des Verwaltungsrates ist das am 4.5. 2019 beschlossene Organisationsreglement.

Organigramm Winkelhalden AG



1 Gesellschaft und Organisation Winkelhalden AG

Die Aktiengesellschaft Winkelhalden AG wurde gegründet um das Projekt „Anders Wohnen im Alter“ zu entwickeln und später die Siedlung zu betreiben.

Die Organe entsprechen dem Schweizer Obligationen Recht und den Statuten der Winkelhalden AG.

1.1 Generalversammlung (GV)

Konstituierung

- Wird durch alle Aktionäre gebildet, die alle den Aktionärsbindungsvertrag (ABV) unterzeichnet haben müssen
- Die Bewohner:innen müssen im Durchschnitt 35% des benutzten Anlagewertes als Aktienkapital einbringen
- Es gilt Kapitalstimme (entsprechend des gehaltenen Aktienkapitals)

Verantwortung / Kompetenzen

- Wählt den Verwaltungsrat
- Nimmt Jahresrechnung ab
- Entlastet den VR
- Wählt Revisionsstelle
- Statutenänderungen
- Kapitalerhöhungen
- Auflösung der Gesellschaft

1.2 Exekutivorgane der Gesellschaft

Die Exekutivorgane der Gesellschaft sind:

- der Verwaltungsrat
- der Verwaltungsratspräsident (der PRÄSIDENT)
- gegebenenfalls die Geschäftsleitung
- die Bewohnerversammlung

1.3 Verwaltungsrat (VR)

Wahl

- Wahl jährlich gemäss Statuten und Bestimmungen im ABV. Beat Stünzi hat Anrecht auf einen Sitz im Verwaltungsrat für 5 Jahre ab Unterzeichnung (5.5.2019) des Aktionärsbindungsvertrags (Art. 5 (b) (i))
- Es gilt Kapitalstimme

Konstituierung

- Der VR konstituiert sich selbst

Verantwortung / Kompetenzen

- die Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen
- die Festlegung der Gesellschaftsorganisation und insbesondere der Erlass und die Abänderung des Organisationsreglements
- die Ausgestaltung und Überprüfung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung der Gesellschaft
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen sowie die Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze sowie der Statuten, Reglemente und Weisungen der Gesellschaft
- die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung

- die Beschlussfassung über nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien und daraus folgende Statutenänderungen
- die Beschlussfassung über die Erhöhung des Aktienkapitals, soweit diese in der Kompetenz des Verwaltungsrates liegt (Art. 651 Abs. 4 OR) sowie die Feststellung von Kapitalerhöhungen, die Erstellung des Kapitalerhöhungsberichtes und die Vornahme der entsprechenden Statutenänderungen
- der Abschluss von Mietverträgen
- die Stellung eines Antrags an die Generalversammlung betreffend die Grundzüge der Mietzinsbestimmung
- die Stellung eines Antrags an die Generalversammlung betreffend die Grundzüge der Kaufpreisbestimmung für Aktien der Gesellschaft
- die Genehmigung von Ausführungsbestimmungen, welche in Anwendung von Ziff. 8 des Organisationsreglements erlassen werden
- die Genehmigung von jährlichen Investitions- und operativen Budgets der Gesellschaft
- das Führen des Aktienbuches inkl. Entscheid über Eintragungen
- der Rückkauf und Verkauf eigener Aktien
- die Festlegung der Personal- und Salärpolitik (vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung gemäss Art. 3.8 Organisationsreglements)

Delegation der übrigen Aufgaben

- Der Verwaltungsrat delegiert gemäss Organisationsreglement die Organisation des Siedlungsalltages an die Bewohnerversammlung. Eine Subdelegation der Bewohnerversammlung an gegebenenfalls gebildete Ausschüsse ist möglich.
- Der Verwaltungsrat kann alle anderen Aufgaben an eine Geschäftsleitung delegieren.

2 Führung des operativen Geschäftes

Entsprechend Delegation der Aufgaben, beispielsweise

- Umsetzung der VR Beschlüsse
- Führt ordentliches Rechnungswesen mit Kostenüberwachung
- Erstellt Budget zuhanden VR
- Führt Projektportfolio (bspw. für Renovation und Investitionen)
- Verantwortlich für Kommunikation nach Aussen
- Verantwortlich für Unterhalt der Website (Delegation an Bewohnerversammlung)
- Verantwortlich für Unterhalt und Betrieb der Siedlung (Delegation an Bewohnerversammlung)
- Verantwortlich für Gemeinschaftsanlagen (Delegation an Bewohnerversammlung)
- Verantwortlich für Vermietung mit Ziel minimaler Leerbestände
 - Nutzung der Gemeinschaftsräume und Gästezimmer (Vermietung an Interne oder Externe)
 - Vermietung freier Wohneinheiten durch Übergangvermietung
- Abwicklung des Aktienhandels bei Wechsel im Aktionariat unter Beachtung einer guten Durchmischung
- Aktives bewirtschaften des Interessentenpools
- Koordination mit Spitex, Mobility
- Jahresbudget und optimale Finanzierung
- Steuererklärung

2.1 Geschäftsleitung (GL)

Konstituierung

Wird bei Bedarf vom VR eingesetzt

Aufgaben / Kompetenzen

Der Geschäftsleitung kommen sämtliche Aufgaben und Befugnisse zu, die durch das Organisationsreglement oder von Gesetzes wegen nicht dem Verwaltungsrat oder der Bewohnerversammlung zugewiesen sind.

Berichterstattung

Die Geschäftsleitung erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht.

2.2 Bewohnerversammlung (BV)

Konstituierung

- Jeder Bewohner und jede Bewohnerin ist automatisch aktives Mitglied
- Zwischennutzer und Untermieter sind Passivmitglieder ohne Stimmrecht
- Die Aktivmitglieder wählen die Bewohnerversammlungsleitung (BVL; 1 VR, 2 Bewohnende) für ein Jahr. Wiederwahl ist möglich. Die BVL konstituiert sich selbst
- Für die Kommunikation mit der Verwaltung ist der Vorsitzende/die Vorsitzende zuständig
- Es gilt Kopfstimme

Versammlung

- Mindestens einmal jährlich oder auf Antrag von zehn Mitgliedern findet eine Bewohnerversammlung statt
- Einberufung erfolgt schriftlich (einschl. E-Mail) mindestens 20 Tage im Voraus mit Traktandenliste
- Jedes Mitglied kann verlangen, ein Thema auf die Traktandenliste zu setzen
- Vertretung durch ein anderes Mitglied ist möglich
- Protokoll über Verhandlungen und Beschlüsse vom Vorsitzenden unterzeichnet

Aufgaben / Kompetenzen

Der Bewohnerversammlung kommen sämtliche Aufgaben und Befugnisse zu, die mit der Organisation des Siedlungsalltags im Zusammenhang stehen und durch dieses Reglement oder von Gesetzes wegen nicht dem Verwaltungsrat oder der Geschäftsleitung zugewiesen sind.

Das sind insbesondere

- Erlass einer Hausordnung und Erlass von Regeln über das Zusammenleben in der Siedlung
- Bilden von Gruppen (bspw. für Garten, Kommunikation, Soziales, Kultur, Veranstaltungen, Bistro Betrieb, Betrieb der Gemeinschaftsräume etc.)
- Erledigen der Aufgaben im Rahmen der Budgets
- Organisation der Bewohnerversammlungen
- Betrieb der Anlage, vorausgesetzt dass dies den erwarteten Ansprüchen genügt
- Vermietungskommission
- Anträge an VR

Berichterstattung

- Die Bewohnerversammlung erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht.
- Ausserordentliche Vorfälle bringt sie dem Verwaltungsrat in geeigneter Art ohne Zeitverzug zur Kenntnis.

Dieses Dokument ist eine zusammenfassende Darstellung der Organisation. Rechtsverbindlich sind die Dokumente Statuten und Organisationsreglement der Winkelhalden AG und der Aktionärsbindungsvertrag der Aktionäre.

Oberrieden, März 2023