



Organisationsreglement gemäss Art. 32 Abs. 2 der Statuten vom 4. Mai 2013 für die

## **Baukommission** (nachfolgend BK)

der Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich (nachfolgend BGSJ)

Vorbemerkung

Die verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils für beide Geschlechter.

### **1. Einleitung**

<sup>1</sup> Die BK ist eine ständige Kommission lt. Art. 32 Abs. 1 der Statuten vom 4. Mai 2013 (nachfolgend Statuten) der BGSJ und ist in diesem Rahmen für die baulichen Belange zuständig und verantwortlich. Die BK besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Vorstands inkl. der städtischen Vertretung. Ein Mitglied der Verwaltung nimmt an den Sitzungen mit beratender Stimme teil. Im Übrigen konstituiert sich die BK selbst.

<sup>2</sup> Die Kommissionsmitglieder der BK müssen nicht Mitglied der BGSJ sein.

### **2. Aufgaben**

<sup>1</sup> Die BK ist im Rahmen der Bestimmungen lt. Art. 5 der Statuten für die baulichen Belange zuständig. Dabei handelt die BK professionell.

<sup>2</sup> Die BK überwacht das Nachführen von QualiCasa durch die Verwaltung und entscheidet, ob aufgrund dieser Beurteilung Renovationen eingeleitet werden müssen. Dabei berücksichtigt die BK immer die ökologischen, energetischen und finanziellen Anforderungen an solche Investitionen, insbesondere, ob sich ein solcher Aufwand im Verhältnis zum Ergebnis noch lohnt. Sofern solche Ausgaben getätigt werden müssen, informiert die BK vorgängig die Finanzkommission (FK) und stellt nach deren Stellungnahme Antrag an den Vorstand anlässlich der nächsten Sitzung. Im Anschluss an die Bewilligung durch den Vorstand lässt die BK den entsprechenden Kostenantrag gemäss QualiCasa durch Planer berechnen. Bei Kosten über 2 Mio. CHF entscheidet die Generalversammlung.

<sup>3</sup> Die BK lässt bei älteren Liegenschaften nach Antrag an und Bewilligung durch den Vorstand durch Planer Vorprojektstudien erstellen, welche darüber Auskunft geben, ob sich eine Renovation bzw. Umbau gemäss dem Leitbild der BGSJ rechtfertigt oder ob ein Rück- und Neubau eher den ökologischen, energetischen, baulichen sowie finanziellen Anforderungen gerecht wird. Die Kosten für solche Projektstudien, welche die erwähnten Anforderungen erfüllen müssen, dürfen jedoch pro Fall nicht höher als CHF 50'000.00 sein.

<sup>4</sup> Die BK kann bei Bauvorhaben ab 1 Mio. CHF von mindestens drei General- (GU) bzw. Totalunternehmungen (TU) oder Architekten Offerten einholen. Vor dem Antrag an den Vorstand für die Auftragsvergabe sind die Offerten der FK für Vergleichsberechnungen zuhanden des Vorstands einzureichen.

<sup>5</sup> Die BK informiert sich laufend über Neuentwicklungen im Markt.

<sup>6</sup> Die BK überwacht den Baufortschritt aufgrund der Terminplanung.

<sup>7</sup> Die BK ist für die Einhaltung der Kosten gemäss Kostenvoranschlag verantwortlich.

<sup>8</sup> Die BK stellt Antrag an den Vorstand, ob bei einem geplanten Rück- und nachfolgendem Neubau die Planung der Neubauten im Rahmen eines Wettbewerbs durchgeführt werden soll.

<sup>9</sup> Die BK kann zur Unterstützung bei grösseren Bauvorhaben eine Baumanagementfirma (BMF) oder eine Unternehmung, welche eine Bauherrenvertretung (BHV) anbietet, zuziehen.

<sup>9</sup> Die BK kontrolliert zusammen mit der BMF oder der BHV, sofern eine solche beauftragt und beigezogen wurde, die Bauausführungen.

<sup>10</sup> Die BK führt - allenfalls zusammen mit der BMF oder der BHV - die Bauabnahme durch.

<sup>11</sup> Die BK ist zusammen mit der FK und der Verwaltung für die Kontrolle der Schlussabrechnung zuständig.

<sup>12</sup> Die BK prüft - gegebenenfalls zusammen mit der BMF oder der BHV - ob nach der Bauabnahme bzw. Bauübergabe allenfalls Mängel bestehen und lässt diese innert einer vernünftig angesetzten Frist bereinigen. Sofern Mängel bestehen, müssen diese in einer Aktennotiz festgehalten werden.

<sup>13</sup> Die BK lässt von jeder Baukommissionssitzung ein Protokoll erstellen.

<sup>14</sup> Die BK ist zuständig für die Entschädigungen der Vorstands- sowie der Kommissionsmitglieder, die nicht Mitglied der BGSJ sind.

<sup>15</sup> Die BK stellt Antrag an den Vorstand ob der Rechtsweg zu beschreiten sei bei speziellen Problemen beim Bauen, bei von Fremden verursachten Schäden an den Liegenschaften (Vandalismus usw.) sowie bei Baueinsparungen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

<sup>16</sup> Die BK stellt Antrag an den Vorstand, ob bei geplanten Um- und Neubauten von Liegenschaften, welche an solche der BGSJ angrenzen, Einsprache gemacht werden soll

### **3. Vergabe von Aufträgen**

<sup>1</sup> Die Vergabe von Aufträgen an Unternehmen und Handwerker soll sowohl Qualitäts-, Ökologischen- als auch Preisansprüchen genügen. Der billigste Anbieter ist oft nicht der qualitativ beste.

<sup>2</sup> Auftragsvergaben von durch den Vorstand bzw. die Generalversammlung bewilligten Bauvorhaben vergibt die BK in Eigenkompetenz. Bei solchen über CHF 20'000.00 kann sie durch die Verwaltung, den GU- bzw. den TU oder den Architekten mindestens 3 Offerten einholen lassen.

<sup>3</sup> Sofern Bauten zusammen mit einem GU, einer TU oder einem Architekten erstellt werden, kann eine BMF oder eine Unternehmung, welche eine Bauherrenvertretung (BHV) anbietet, die Funktion des Vertreters der BGSJ übernehmen. Die BK lässt mindestens 2 Angebote von solchen BMF oder BHV dafür offerieren und stellt Antrag an den Vorstand betreffend dieser Auftragserteilung.

<sup>4</sup> Unabhängig von den vorerwähnten Auftragsvergabekriterien gelten weiterhin die Kompetenzen, welche an den Geschäftsführer delegiert wurden.

### **4. Vermeidung von Interessenkonflikten**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Baukommission haben allfällige persönliche Interessen oder die Interessen einer ihnen nahestehenden Person oder Gesellschaft betreffend eines bestimmten Geschäfts anzuzeigen und treten im Beschlussfassungsprozess für solche Geschäfte in den Ausstand.

<sup>2</sup> Auftragsvergaben an betroffene Unternehmungen wie unter Absatz<sup>1</sup> vorerwähnt müssen sowohl preislich, qualitativ als auch liefertermingerecht Angeboten von Konkurrenzunternehmungen entsprechen. Dann ist eine Auftragsvergabe möglich.

### **5. Kompetenzen**

<sup>1</sup> Die BK entscheidet im Rahmen des bewilligten Baukredites endgültig über Auftragsvergaben gemäss Ziff. 3 Abs. 2 unter Beachtung der ökologischen, energetischen und finanziellen Anforderungen an solche Investitionen.

### **6. Aktive Informationen**

<sup>1</sup> Die BK informiert anlässlich der nächsten stattfindenden Sitzung den Vorstand über:

a) Einleitung der notwendigen Planung für die vorgesehenen Renovationen laut Berechnungen von QualiCasa gemäss Ziff. 2 Abs. 2,

b) die Vergabe von Projektstudien gemäss Ziff. 2 Abs. 3

<sup>2</sup> Die BK informiert den Vorstand über geplante Um- und Neubauten von Liegenschaften, welche an solche der BGSJ angrenzen.

<sup>3</sup> Die BK informiert die FK über die vorgesehenen Renovationen laut Berechnungen von QualiCasa gemäss Ziff. 2 Abs. 2, vor Einleitung von planerischen Vorhaben.

<sup>4</sup> Die BK informiert den Vorstand sofort, wenn eine Kostenüberschreitung eintreten sollte oder absehbar ist.

<sup>5</sup> Die BK informiert den Vorstand laufend über den Fortschritt der Bauvorhaben.

<sup>6</sup> Die BK informiert den Vorstand bei speziellen Problemen beim Bauen, bei von Fremden verursachten Schäden an den Liegenschaften (Vandalismus usw.) sowie bei Baueinsparungen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

## **7. Passive Informationen**

<sup>1</sup> Die BK wird von der Verwaltung von geplanten Neu- und Umbauten informiert, welche an angrenzende Liegenschaften der BGSJ geplant sind und öffentlich ausgeschrieben wurden, damit allenfalls rechtliche Einsprachen dagegen gemacht werden können.

<sup>2</sup> Die BK wird von der FK informiert über die Machbarkeit von Unterhaltsarbeiten gem. Ziff. 2 Abs. 2.

## **8. Inkrafttreten**

Dieses Reglement für die Baukommission wurde an der Sitzung des Vorstands vom 30.06.2014 bewilligt und tritt sofort in Kraft.

Zürich, 30. Juni 2014