

Anhang II Genossenschaftsordnung¹⁾

Mitarbeit der Siedler

1. Jedes Mitglied der Genossenschaft, welches ein Siedlerhaus mit Kleingarten zu erhalten wünscht, verpflichtet sich:

a) an der Errichtung der Siedlung nach seinen besten Kräften und seinem fachlichen oder sonstigen Können unentgeltlich mitzuarbeiten;

b) jede ihm vom Vorstande oder von dem mit der Bauleitung und Baudurchführung betrauten Personen zugewiesene Arbeit in der vom Mitglied gewählten Siedlungsanlage oder in einer anderen vom Genossenschaftsvorstand bestimmenden Anlage zu leisten und auch nach Bezug des Siedlerhauses so lange weiter zu arbeiten, bis die Zahl der Siedlerstunden abgearbeitet ist, zu deren Übernahme er verpflichtet ist;

c) sich auch nach Ableistung der vorgeschriebenen Siedlerstunden an solchen Arbeiten unentgeltlich zu beteiligen, die der Gesamtheit dienen (z. B. der baulichen Unterhaltung der ganzen Anlage, am Bau eines Genossenschaftshauses, an der Errichtung von Spielplätzen u. dgl.);

d) dreiviertel der Arbeit selbst oder mit Hilfe der Familienmitglieder zu leisten;

e) den etwa beschlossenen Flurwachtdienst ohne Barvergütung oder Anrechnung von Siedlerstunden in der festgesetzten Reihenfolge zu übernehmen.

Über das Ausmaß der unter c) angeführten Arbeitsleistung beschließt die Vollversammlung der Genossenschaft. Wenn Gefahr im Verzuge ist, kann auch der Vorstand die Leistung solcher Arbeiten veranlassen. Von der unter d) angeführten Bestimmung können Vorstand und Aufsichtsrat in besonderen Fällen Ausnahmen zulassen.

2. Der Umfang der zu leistenden Arbeiten wird in Arbeitsstunden berechnet.

Die Zahl der zu leistenden Arbeitsstunden wird vorläufig mit 40% der für den Bau eines Hauses und die Aufschließung erforderlichen Arbeitszeit festgesetzt, wozu auch die für die Erzeugung der Fenster und Türen, der Spenglerarbeiten und sonstigen Professionistenarbeiten erforderlichen Werkstättenarbeitsstunden und die für die Bewegung der Baustoffe auf der Baustelle erforderlichen Arbeitsstunden gehören.

3. Der auf den Siedler entfallende Teil des Hauswertes wird nach dem Goldwert der geleisteten Zahlung und der Siedlerarbeit auf Grund der Feststellungen, bzw. nach den Grundsätzen des städtischen Siedlungsamtes ermittelt. Die Siedlerstunde wird mit

¹⁾ Die Genossenschaftsordnung wurde vom Siedlungsamt entworfen und in wiederholten Beratungen mit den Siedlungsgenossenschaften im August 1924 in die vorstehende Form gebracht.

dem Tariflohn der Hilfsarbeiterstunde ohne Zuschlag bewertet. Die Arbeitsstunde von gelernten Arbeitern wird um 20% höher gewertet.

4. Von dem in Goldkronen festgestellten Werte der persönlichen Leistungen gelangen jährlich 3,5% zur Abschreibung. Der etwa verbleibende Rest wird nach Beendigung der Baurechtsfrist abgeschrieben. Wenn die Genossenschaft auf Grund der mit der Gemeinde Wien abgeschlossenen Baurechtsverträge nach Ablauf der erstmalig im Verträge festgesetzten Baurechtsdauer für den Bauwert der Siedlungshäuser tatsächlich eine Entschädigung erhält, so haben jene Mitglieder, die in diesem Zeitpunkte ihr Siedlungshaus räumen, einen Anspruch an die Genossenschaft, auf Auszahlung des halben auf ihr Siedlungshaus anteilmäßig im Verhältnis zum Werte der Gesamtsiedlung entfallenden Entschädigungsbetrages.

5. Auf eine Barvergütung der geleisteten Arbeitsstunden hat das Mitglied grundsätzlich keinen Anspruch. Ausnahmsweise kann das nach den Satzungen der Genossenschaft hierfür zuständige Organ eine Barvergütung bis zur Höhe der noch nicht abgeschriebenen Arbeitsstunden dann beschließen, wenn das Mitglied gestorben ist und die Frau, respektive die vom Mitglied bisher unterhaltenen oder unterstützten Kinder oder Eltern das Haus nicht beziehen, respektive weiter benützen.

Ferner, wenn das Mitglied infolge zwingender Gründe, z. B. Arbeitslosigkeit oder Krankheit die Mitgliedschaft und das Haus aufgeben muß. Der Genossenschaft steht es frei, den Auszahlungstermin festzusetzen, eventuell die Auszahlung in Raten vorzusehen.

6. Die von den Siedlern geleisteten Arbeitsstunden werden täglich schriftlich festgestellt. Außer dem Original ist eine Durchschrift zu fertigen, die an einem den amtlichen Aufsichtsorganen stets zugänglichen Ort aufbewahrt wird. Eine zweite Durchschrift wird dem Siedler als Beleg übergeben.

Durch die Annahme dieses Beleges erklärt sich der Siedler mit seinem Inhalt einverstanden. Nachträgliche Einwände können nicht berücksichtigt werden.

7. Der Vorstand, bzw. die Beamten der Genossenschaft sind verpflichtet, den Mitgliedern jederzeit Einsicht in das Siedlerarbeitsbuch zu gewähren und die nötigen Aufklärungen zu geben.

Der Bezug und die Aufgabe der Siedlerstelle

8. Solange die Gemeinde Wien beim Bezug eines Siedlerhauses die Erfüllung der hierfür aufgestellten Bedingungen (Qualifikation I oder untermieterfreie Überlassung der bisherigen Wohnung) verlangt, können sich nur jene Mitglieder um ein Siedlerhaus bewerben, die diesen Voraussetzungen entsprechen.

Die Zuweisung geschieht durch den Vorstand auf Grund eines Punktesystems, und zwar wird gewährt:

1 Punkt für je 300 Siedlerstunden,

1 Punkt für jedes zum Haushalt gehörige Familienmitglied. Dazu werden nur gerechnet: das Siedlerehepaar, seine Kinder und seine Eltern.

1 Punkt für jedes volle Jahr der Mitgliedschaft, in dem das Mitglied den jeweilig bestehenden Verpflichtungen für Arbeits- und Geldleistungen gegenüber der Genossenschaft einwandfrei nachgekommen ist.

0—3 Punkte, je nachdem die Wohnungsverhältnisse und Gesundheitsverhältnisse des Mitgliedes und seiner Familie, die Zuweisung einer Wohnung mehr oder minder dringlich erscheinen lassen.

Sollte die Genossenschaft aus ganz besonderen Gründen wünschen, daß ein Mitglied außerhalb der das Punktsystem bestimmten Reihenfolge ein Siedlerhaus zugewiesen erhält, so hat sie hierfür die Zustimmung des Siedlungsamtes einzuholen.

9. Die Genossenschaftsmitglieder sind berechtigt, ständig das ihnen zugewiesene Haus und dessen Einrichtung bestimmungsgemäß zu benutzen, falls sie ihre in den Statuten und der Genossenschaftsordnung verzeichneten Pflichten erfüllen.

10. Die aus der Mitgliedschaft erwachsenden Rechte und Pflichten sind vererblich. Der Übergang der Mitgliedschaft auf die Erben wird durch die Satzungen der Genossenschaft nach folgenden Grundsätzen geregelt:

Im Falle des Todes eines Mitgliedes setzen die Erben die Mitgliedschaft zunächst bis zum 31. Dezember des Geschäftsjahres fort, in welchem die Regelung des Nachlasses erfolgt. Sie haften der Genossenschaft solidarisch. Nach dem 31. Dezember des erwähnten Geschäftsjahres kann das Mitgliedschaftsrecht ausschließlich von einer Person ausgeübt werden, die an Stelle des Erblassers dessen Geschäftsanteil und Mitgliedschaft übernimmt und in alle Rechte und Pflichten des Erblassers der Genossenschaft gegenüber eintritt.

Sind mehrere Erben vorhanden, so kommt in erster Linie diejenige Person als Nachfolger in Betracht, die durch letztwillige Verfügung des Erblassers hierzu bestimmt ist. Eine letztwillige Verfügung, durch welche mehrere Personen gleichzeitig als Nachfolger bestimmt werden, ist unwirksam und als nicht vorhanden zu betrachten.

Mangels letztwilliger Verfügung des Erblassers über den Nachfolger wird die Person des Nachfolgers zunächst durch ein Übereinkommen bestimmt, das die Zustimmung sämtlicher Erben gefunden hat.

Mangels eines solchen Übereinkommens genießt die Gattin (Lebensgefährtin) des Erblassers, die im Zeitpunkte des Todes in nicht geschiedener, bzw. nicht getrennter Ehe und im gemeinsamen Haushalte mit ihm gewohnt hat, den Vorzug.

Kommt die Gattin (Lebensgefährtin) für die Nachfolge nicht in Betracht, so genießen die großjährigen Deszendenten des Erb-

lassers den Vorzug. Unter mehreren Deszendenten entscheidet, falls eine Einigung nicht zustande kommt, das Alter. Wahlkinder sind blutsverwandten Kindern gleichzuhalten.

Wenn ein durch letztwillige Verfügung eingesetzter Erbe oder eine Gattin bzw. Deszendenten vorhanden sind, so erlischt das Mitgliedschaftsrecht.

11. Neu aufgenommene Mitglieder, die eine Siedlerstelle erhalten wollen, haben grundsätzlich die gleichen finanziellen und Arbeitsleistungen zu vollbringen, die die anderen Genossenschafter übernehmen mußten, vermindert um den jährlichen Tilgungsbetrag von 3,5 %.

12. Wenn die Genossenschaft eine persönliche Arbeitsleistung nicht benötigt, kann sie an deren Stelle von dem Nachfolger auch den Geldwert, mit welchem die persönliche Leistung des Ausgeschiedenen zu Buche steht, verlangen. Dies hat auch dann zu geschehen, wenn dem ausscheidenden Genossenschafter keine Entschädigung zu leisten ist.

Entgelt für die Benützung der Siedlerstelle

13. Jedes Mitglied ist verpflichtet, das Siedlerentgelt am ersten jeden Monats in der jeweils festgesetzten Höhe im Vorhinein in der Genossenschaftskanzlei zu erlegen und auch alle sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Zahlung der Versicherungsprämien, Bezahlung des Torfs etc.) pünktlich zu erfüllen. Der Bauzins ist im Vorhinein für das ganze Jahr zu entrichten.

Die Wohnungsbenützung und Wohnungspflege

14. Das Wohnen und das Schlafen hat in den verschiedenen hierfür bestimmten Räumen zu geschehen. Das Unterbringen von Betten und das Schlafen in Küchen oder Wohnküchen ist untersagt. Die Hausbewohner sind auf die Schlafräume so zu verteilen, daß auf jeden mindestens 10 cbm Luft entfallen.

Ausnahmen können nur in zwingenden Fällen über Antrag der Genossenschaft von der Gemeinde Wien zugestanden werden.

15. Um den Kindern eine ungestörte Nachtruhe zu sichern, sollen sie möglichst frühzeitig von den Eltern getrennt schlafen. Vom zehnten Lebensjahr ab sollen die Kinder nicht nur von den Eltern, sondern auch nach dem Geschlecht getrennt untergebracht werden.

16. Die Untervermietung des ganzen Hauses und die Aufnahme von Bettgebern ist strenge untersagt.

17. Das Untervermieten von einzelnen Räumen ist nur auf Antrag der Genossenschaft mit schriftlicher Zustimmung des Siedlungsamtes gestattet. Diese Zustimmung wird nicht erteilt werden, wenn nicht nach Aufnahme der in Aussicht genommenen Untermieter für die Familie außer der Wohnküche (bzw. Kochküche und Wohnstube) genügender Schlafräum zur Verfügung bleibt, um den Bestimmungen 14 und 15 zu genügen.

18. Der Mietzins wird in jedem einzelnen Falle von der Schlichtungsstelle bestimmt. Er ist dem Siedlungsamt in dem Antrag auf Genehmigung der Untervermietung mitzuteilen.

19. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes im Siedlerhause ist an die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft und des Siedlungsamtes gebunden. Die Erzeugung, der Ausschank und der Vertrieb alkoholhaltiger Getränke, sowie Betriebe, die Lärm, Rauch, üblen Geruch und andere Belästigungen verursachen, dürfen unter keinen Umständen gestattet werden.

20. Die Mitglieder haben darauf zu achten, daß die Räume stets trocken, sauber und insektenfrei sind.

21. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mindestens einmal täglich, und zwar auch im Winter zu lüften.

22. Wenn in dem Siedlungshaus eine Spül- oder eine Waschküche vorhanden ist, hat das Waschen ausschließlich in diesem Raume zu erfolgen.

23. Die in den Aborten befindlichen Fäkalienkübel sind nach jeder Benützung gut mit Torf zu bestreuen und regelmäßig zu entleeren. Der Kübelinhalt ist auf die hierfür bestimmte Kompoststätte zu leeren und sofort mit Torf oder Erde zu bedecken, um die Fliegen fernzuhalten und jede Geruchsbelästigung zu vermeiden. Um die Vererdung des Kompostes zu beschleunigen, ist er mindestens zweimal jährlich umzusetzen.

24. Zur Sicherung der ordnungsmäßigen Benützung des Torfstreuabortes hat die Genossenschaft (Gruppe) für jeden Hausbewohner jährlich mindestens 50 kg Torf zu beziehen und die Kosten vom Siedler einzuheben.

25. Auf dem Dachboden und auf den Holzstiegen, sowie im Schuppen und Stall darf mit offenem Licht nicht hantiert werden. Das Lagern von feuergefährlichen Gegenständen (Stroh, Heu u. dgl.) auf dem Dachboden ist verboten.

26. Das Mitglied haftet für die mutwillige oder fahrlässige Beschädigung oder Beschmutzung der Siedlerstelle durch die Hausbewohner. Alle kleineren Reparaturen sind vom Mitgliede, soweit es dazu imstande ist, selbst auszuführen, ohne die Genossenschaft deshalb in Anspruch zu nehmen. Zerbrochene Fensterscheiben hat der Siedler ohne Aufschub zu ersetzen, widrigenfalls das von der Genossenschaft auf seine Kosten geschieht. Wenn bei den Revisionen Mängel festgestellt werden, die nicht auf die natürliche Abnutzung des Hauses zurückzuführen sind, so hat das Mitglied die Mängel innerhalb der ihm gestellten Frist zu beseitigen, widrigenfalls das auf seine Kosten von der Genossenschaft geschieht.

27. Das Mitglied hat die nicht von ihm zu beseitigenden Bauschäden sofort der Genossenschaft zu melden. Unterläßt er die Meldung, so hat er die dadurch entstandenen Unkosten zu tragen.

28. Bauliche Veränderungen und Zubauten jeder Art innerhalb des Hauses, Hofes oder Gartens sind untersagt. Ausnahmen können

nur in ganz besonders gelagerten Fällen auf Antrag der Genossenschaft durch das Siedlungsamt der Gemeinde Wien zugelassen werden. Die etwa entstehenden Mehrkosten hat der Siedler zu tragen. Dabei ist festzustellen, auf welcher Grundlage die Auseinandersetzung über die dabei entstehenden Aufwendungen stattfinden soll, wenn das Mitglied die Wohnung aufgibt, damit Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Die Gartenpflege.

29. Die Gartenanlagen sind nach den Plänen und Weisungen des jeweilig hierzu bestellten Gartenfachmannes anzulegen und zu unterhalten. Vor allem hat die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einheitlich nach den Plänen des Gartenfachmannes zu erfolgen. Die Gartenpläne bedürfen der Genehmigung des Siedlungsamtes. Willkürliche Veränderungen des Gartenplanes sind unzulässig.

30. Jedes Mitglied hat bei der Bewirtschaftung seines Gartens die Weisungen des Gartenfachmannes der Genossenschaft zu beachten, damit es einen möglichst hohen Ertrag aus dem Garten herauswirtschaftet. Es ist verpflichtet, seinen Garten stets sorgfältig zu pflegen und auch die angrenzenden Wege sauber und unkrautfrei zu halten.

31. Krankheiten und Pflanzenschädlinge sind sofort der Genossenschaft zu melden. Die zu ihrer Bekämpfung angeordneten Maßnahmen sind genau zu befolgen, nötigenfalls ist eine gemeinsame Bekämpfung in allen Gärten durchzuführen.

32. Sämtliche Einzäunungen sind einheitlich nach den Weisungen des Architekten und soweit es sich um Bepflanzungen handelt, des Gartenfachmannes aufzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Drahtgitter sind in ganzer Höhe nach den Weisungen des Gartenfachmannes mit Dauerschlingpflanzen oder Hecken zu verkleiden.

Die Kleintierhaltung

33. Die Mitglieder haben darauf zu achten, daß die Tiere nicht in die Anlagen der Nachbarn kommen können. Hunde sind so zu verwahren, daß sie nicht frei herumlaufen.

34. Die Stallungen sind nur für Kleintiere bestimmt. Das Halten von Großvieh ist nicht gestattet. Die Haltung von Schweinen ist an die fallweise Bewilligung der Genossenschaft gebunden. Die Stallungen und Tiere sind stets sauber zu halten. Die Überfüllung der Ställe ist zu vermeiden.

35. Erkrankungen der Tiere sind sofort der Genossenschaft und dem Tierarzt zu melden. Vom Tierarzt angeordnete Seuchenbekämpfungsmaßnahmen sind von allen Mitgliedern ungesäumt durchzuführen.

Allgemeine Bestimmungen

36. Das Mitglied hat alles zu vermeiden, was die Annehmlichkeit des Wohnens in der Siedlung für die anderen Siedler beeinträchtigen oder das Ansehen und die Arbeit der Genossenschaft schädigen kann. Lärmende Unterhaltungen, sowie gesetzlich verpönte Spielpartien sind in den Anlagen nicht gestattet.

37. Das Mitglied ist verpflichtet, den Kontrollorganen der Genossenschaft und der Gemeinde auf Verlangen alle Räume zu zeigen und die gewünschten Auskünfte wahrheitsgemäß zu geben.

38. Das Mitglied erklärt sich durch seine Unterschrift bereit, den in der Satzung und in dieser Siedlerordnung niedergelegten Verpflichtungen gewissenhaft nachzukommen. Verfehlungen können nach zweimaliger vergeblicher schriftlicher Mahnung zum Ausschluß des schuldigen Mitgliedes führen. Das Mitglied verliert in diesem Falle ohne das Recht auf Entschädigung den Anspruch auf die Benützung des ihm etwa schon zugewiesenen Gartengrundstückes und Siedlerhauses.

Schiedsgerichte bei Streitigkeiten

39. Bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern der Genossenschaft ist unter Verzicht auf die Inanspruchnahme der Gerichte ein Schiedsgericht einzuberufen. In dieses Schiedsgericht wählt jeder der beiden Streitteile aus den Reihen der Mitglieder zwei Schiedsrichter. Der Vorsitzende wird vom Vorstande ernannt.

40. Differenzen zwischen der Genossenschaft und einzelnen Mitgliedern derselben, die sich nicht auf einfache Weise laut Statut der Siedlerordnung lösen lassen, sind vor Anrufung der Gerichte einem Schiedsgericht vorzulegen. In dieses Schiedsgericht wählt das Mitglied sowie der Vorstand der Genossenschaft aus dem Kreise der Genossenschaftsmitglieder je zwei Schiedsrichter. Der Vorsitzende wird vom Vorstand des Österreichischen Verbandes für Siedlungs- und Kleingartenwesen ernannt. Die Entscheidungen dieses Schiedsgerichtes sind endgültig.

Pflichten der Genossenschaft

41. Die Genossenschaftsleitung ist verpflichtet, die Durchführung der Bestimmungen dieser Siedlerordnung sorgfältig zu überwachen und den Kontrollorganen der Gemeinde jede gewünschte Unterstützung zu gewähren. Besonders ist sie verpflichtet:

Für die Instandhaltung der Siedlungsanlage zu sorgen und sich durch unangemeldete Revisionen davon zu überzeugen, daß die Bestimmungen über Wohnungsbenützung und über Wohnungspflege befolgt werden;

die vom Tierarzt angeordneten Maßnahmen zur Bekämpfung von Seuchen und die vom Gartenfachmann angeordneten Maß-

nahmen zur Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten ungesäumt durchzuführen;

die Viehhaltung dem Siedler dann zu verbieten, wenn sich dabei aus irgendwelchen Gründen sanitäre Gefahren oder Belästigungen der Nachbarn ergeben;

die Zahl der Arbeitsstunden so festzusetzen, daß die mit dem Siedlungsamte vereinbarte Leistung erreicht wird;

die Siedler gegen Unfall zu versichern und für sämtliche Siedlerhäuser nach den Anweisungen des Siedlungsamtes eine Kartothek einzurichten und auf dem Laufenden zu halten.
