

## **Regelung für die Selbstverwaltung der Häuser und Siedlungen der Spar- und Bauverein Solingen eG**

(Stand 05. September 2005)

### **Präambel**

Bereits seit 1921 sind Bewohnerinnen und Bewohner im Spar- und Bauverein über eine besondere Regelung an der Selbstverwaltung ihrer Häuser und Siedlungen beteiligt. Die Bewohner-Selbstverwaltung ist eine zusätzliche Einrichtung, welche die gesetzlich vorgeschriebenen Organe der Genossenschaft (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand) ergänzt.

Die Bewohner-Selbstverwaltung vertritt die Interessen der Bewohnerschaft. Ihre Zuständigkeiten enden dort, wo die Kompetenzen der Genossenschaftsorgane beginnen. Alle Organe der Spar- und Bauverein Solingen eG und die Bewohner-Selbstverwaltung arbeiten vertrauensvoll zusammen.

Dem/Der Wohnungsnutzer/in soll die Bewohner-Selbstverwaltung Chancen eröffnen, sich seine/ihre Wohnumgebung durch weitgehendere Mitgestaltungsmöglichkeiten anzueignen und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu stärken.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner, die zu ehrenamtlicher Mitarbeit in der Lage sind, bleiben aufgerufen mitzuwirken.

### **A. Formaler Aufbau der Bewohner-Selbstverwaltung**

1. Kern der Bewohner-Selbstverwaltung ist **die erlebbare Nachbarschaft**. Die Zuordnung der Wohnhäuser und die Anzahl der Wohnungen sollen so gewählt sein, dass solche erlebbaren Nachbarschaften erhalten oder gebildet werden. Die Wohnungsnutzer/innen einer Nachbarschaft wählen eine **Vertrauensperson** und können in Bewohnerversammlungen ihre Interessen vertreten.
2. Nachbarschaften in zusammenhängend bebauten Bereichen bilden eine Siedlung. Die Vertrauenspersonen einer Siedlung bilden den **Siedlungsausschuss**, der eine/n **Siedlungssprecher/in** und eine/n **Stellvertreter/in** wählt. Besteht eine Siedlung lediglich aus einer Nachbarschaft, ist die Vertrauensperson gleichzeitig Siedlungssprecher/in.
  - An den Sitzungen des Siedlungsausschusses nehmen neben den Vertrauensleuten die im Siedlungsbereich wohnenden Vertreter und Ersatzvertreter und die Sprecher/innen von Interessengemeinschaften und Initiativen von Bewohner/innen der Siedlung als beratende Mitglieder teil.
  - Alle Bewohnerinnen bzw. Bewohner können sich in einer Nachbarschaft oder in einer Siedlung zu **Interessengemeinschaften** zusammenfinden, eine/n Gruppensprecher /in wählen oder dazu angeregt werden. Der/Die Gruppensprecher/in ist beratendes Mitglied im Siedlungsausschuss.
  - Ist im Siedlungsausschuss eine Bewohnergruppe, die für die Siedlung oder anstehende Themen bedeutend ist, nicht vertreten (z.B. Junge Familien, Jugendliche, Ausländer, Senioren) sollen Personen dieser Gruppen mit beratender Stimme in den Ausschuss aufgenommen werden.

3. Die Siedlungssprecher/innen der Siedlungen, die in einem zueinander gehörenden Bezirk liegen, wählen eine/n **Bezirkssprecher/in und eine/n Stellvertreter/in**.
4. Die Siedlungssprecher/innen und Bezirkssprecher/innen bilden den **Hauptsiedlungsausschuss (HSA)**, der zu einer konstituierenden Sitzung und nach Bedarf zusammenkommt. Der HSA wählt einen dreiköpfigen **Sprecherrat** (Sprecher/in, Stellvertreter/in und Schriftführer/in). Der Sprecherrat kann um maximal 2 Beisitzer erweitert werden.

## **B. Zuständigkeiten und Aufgaben der Bewohner-Selbstverwaltung**

### **1. Die Vertrauensperson**

- ist Ansprechpartner/in für alle Bewohner/innen der Nachbarschaft und bemüht sich um nachbarschaftliches Zusammenleben;
- führt Bewohnerversammlungen durch;
- regelt die Gemeinschaftsaufgaben nach der Hausordnung und kann als Ansprechpartner/in zur Schlichtung von Konflikten hinzugezogen werden;
- unterstützt Maßnahmen der Nachbarschaftshilfe sowie Nachbarschaftsfeste und Freiraumnutzungen;

### **2.a Der/Die Siedlungssprecher/in**

- lädt als Vorsitzende/r des Siedlungsausschusses zu dessen Sitzungen ein;
- ist Mitglied im Hauptsiedlungsausschuss (HSA);
- unterstützt die Vertrauenspersonen in ihren Tätigkeiten;
- führt Wahlen und Ersatzwahlen von Vertrauenspersonen durch;
- wirkt an der Wohnungsvergabe mit, sofern die Siedlung in das Wohnungsvergabeverfahren (integratives Wohnen) einbezogen ist. Er/Sie hat die zuständige Vertrauensperson und die betroffene Hausgemeinschaft daran zu beteiligen.

### **2.b Der Siedlungsausschuss**

- tritt unmittelbar nach der Neuwahl der Vertrauensleute zusammen sowie wenn mindestens ein Viertel der Vertrauenspersonen dies wünschen;
- organisiert Maßnahmen der Nachbarschaftshilfe sowie Nachbarschaftsfeste und die Nutzung von Bewohnertreffs in der Siedlung;
- wird bei der Bewohnerbeteiligung bei umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, bei Wohnumfeldmaßnahmen, Freiraumplanungen und Freiraumnutzungen einbezogen;
- unterstützt Interessengemeinschaften, Initiativen und Bewohnergruppen des Siedlungsbereiches.

### **3. Der/Die Bezirkssprecher/in**

- ist Ansprechpartner für alle Vertrauensleute und Siedlungssprecher und Kümmerer in dem Bezirk
- unterstützt die Siedlungssprecher/innen und den BSV-Sprecherrat bei ihren Tätigkeiten;
- führt Wahlen und Ersatzwahlen von Siedlungssprechern/innen durch und sorgt dafür, dass sich möglichst alle erlebbaren Nachbarschaften an den Wahlen und der Bewohner-selbstverwaltung beteiligen;
- wirkt mit bei allgemeinen Aufgaben der Bewohner-Selbstverwaltung;

### **4.a Der Sprecherrat der Bewohner-Selbstverwaltung**

- koordiniert die Arbeit der Bewohner-Selbstverwaltung;
- gibt generelle Anregungen und Empfehlungen an die Organe der Genossenschaft;
- wird angehört bei grundsätzlichen Fragen zur Wohnungs- und Freiraumnutzung;
- bereitet die Sitzungen des HSA vor und leitet diese
- wirkt durch gewählte Vertreter/innen in Gremien mit und organisiert die Wahl von Gremienmitgliedern durch den Hauptsiedlungsausschuss

### **4.b Der Hauptsiedlungsausschuss (HSA)**

- wählt den Sprecherrat der Bewohner-Selbstverwaltung und die Gremienmitglieder der Bewohner-selbstverwaltung
- befasst sich mit grundsätzlichen Fragen zur Wohnungs- und Freiraumnutzung, zum ehrenamtlichen Engagement und der Bewohner-Selbstverwaltung
- nimmt den Bericht des Sprecherrates entgegen

## **C. Vertrauensleute-Wahlen**

### **1. Wahlverfahren**

- Die Wahl der Vertrauenspersonen erfolgt in der Regel mit Stimmzetteln, die von der Genossenschaftsverwaltung vorbereitet und von den Siedlungssprecher/innen oder der bisherigen Vertrauensperson an die Wahlberechtigten verteilt werden. Unter Beteiligung eines/einer weiteren Genossenschafters/in aus der Nachbarschaft nimmt die bisherige Vertrauensperson unmittelbar nach Einsammeln der abgegebenen Stimmen die Auszählung vor.
- Gewählt ist, wer die meisten Stimmen auf sich vereinigt; bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Über das Ergebnis der Wahl ist ein Protokoll anzufertigen und dem Vorstand oder der von ihm bestimmten Stelle in der Verwaltung der Spar- und Bauverein Solingen eG zuzustellen.

- Hat eine Vertrauensperson im letzten Jahr der Wahlperiode durch Nachwahlen ihr Amt übernommen, bleibt sie ohne Neuwahl bis zum Ende der neuen Wahlperiode im Amt.
- Die Genossenschaftsverwaltung wird die Wahlen intensiv begleiten und die Siedlungs- und Bezirkssprecher aktiv einbeziehen. Das Ziel besteht darin, dass in möglichst allen Nachbarschaften eine Vertrauensperson zur Verfügung steht und in allen Siedlungen eine aktive Bewohner-Selbstverwaltung erhalten wird.
- Dort, wo trotzdem keine Wahl zustande kommt, ist der/die zuständige Siedlungs- und Bezirkssprecher/in angehalten, Mitbewohner/innen zu finden, die bereit sind, die Aufgaben einer Vertrauensperson informell auszuüben. Diese Personen werden der Spar- und Bauverein Solingen eG genannt.

## 2. Wahlrecht und Wählbarkeit

- Für jede Wohnung darf nur eine Stimme abgegeben werden.
- Entsprechend dem genossenschaftlichen Grundgedanken von Selbstverwaltung und Mitverantwortung wird die Übernahme von Aufgaben für die Bewohner-Selbstverwaltung von jedem Mitglied erwartet.

## 3. Abwahlverfahren

- Vertrauenspersonen, Siedlungs-, Bezirks- und BSV-Sprecher/innen und Stellvertreter/innen können abgewählt werden, wenn ein Viertel der jeweiligen Wahlberechtigten einen schriftlichen Antrag an die nächsthöhere Ebene der BSV bzw. an den SBV-Vorstand stellt und in der Wahlversammlung die Mehrheit der erschienen Wahlberechtigten eine/n Nachfolger/in für den Rest der Wahlperiode wählt.
- Zwischen dem Eingang des Antrages und dem Zusammentreten der Wahlversammlung muss eine Frist von mindestens zehn Kalendertagen liegen. Zur Wahlversammlung ist mit einer Frist von mindestens sieben Kalendertagen einzuladen.

## 4. Amtsdauer

- Die Amtsdauer für alle Ebenen der Bewohner-Selbstverwaltung beträgt in der Regel vier Jahre.

## D. Zusammenarbeit zwischen Bewohner-Selbstverwaltung und Genossenschaft

### 1. Finanzierung

Die Spar- und Bauverein Solingen eG übernimmt im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewohner-Selbstverwaltung entstehen.

Jährlich sind Einzelbudgets festzulegen für:

- Maßnahmen im Wohnumfeld einschl. Spielplätze,
- die Einrichtung und das Betreiben von Nachbarschaftstreffs,
- die Durchführung von Siedlungs- und Nachbarschaftsfesten,
- Auslagenersatz für die Bewohner-Selbstverwaltung.

Die Zuständigkeit für die Beantragung Budgetmittel obliegt der Bewohner-Selbstverwaltung, über die Vergabe entscheidet der Vorstand der SBV eG oder die von ihr bestimmte Stelle der Verwaltung. Über die Verwendung der Budgetmittel ist ein Nachweis zu führen.

Als Anerkennung für die ehrenamtliche Tätigkeit können die Mitglieder der Bewohner-Selbstverwaltung Anträge bei der Stiftung „Erholungswerk“ stellen.

Darüber hinaus können für gemeinnützige Zwecke Förderanträge beim Nachbarschaftshilfe Verein e.V. gestellt werden.

### 2. Fortbildungsangebote

Damit die ehrenamtlich für die Bewohner-Selbstverwaltung Tätigen ihre Aufgaben sachgerecht erfüllen können, bietet die Spar- und Bauverein Solingen eG gemeinsam mit der BSV Fortbildungsveranstaltungen an. Es wird erwartet, dass diese Angebote genutzt werden.

### 3. Projekte

In einzelnen Nachbarschaften oder Siedlungen können von den Gremien der Bewohner-Selbstverwaltung oder den Interessengemeinschaften Projekte eingerichtet werden. Eine finanzielle Förderung der Projekte ist nach den oben genannten Kriterien möglich.

### 4. Informationsaustausch

Der Informationsaustausch zwischen Bewohner-Selbstverwaltung und Genossenschaft ist grundsätzlich sicherzustellen, dabei besteht seitens der Genossenschaft eine Informationspflicht, insbesondere für Planungen oder Maßnahmen, die die Bewohner/innen betreffen; wie beispielsweise geplante Instandhaltungsmaßnahmen und geplante Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden sowie Vermietung von Wohnungen.

- Alle Ebenen der BSV können ihre Vorhaben dem Vorstand der Genossenschaft oder der von ihm bestimmten Stelle schriftlich oder mündlich zur Niederschrift einreichen. Kann ihren Vorhaben nicht entsprochen werden, ist die Ablehnung zu begründen.
- Der Informationsaustausch zwischen Bewohner-Selbstverwaltung und Genossenschaft ist sicherzustellen.

# HAUSORDNUNG

## 1. Hausgemeinschaft

Wer eine Genossenschaftswohnung bewohnt, soll sich so verhalten, dass

- niemand mehr als unvermeidbar in seinem Recht auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit beschränkt,
- niemand gefährdet, geschädigt oder belästigt,
- das genossenschaftliche Eigentum pfleglich behandelt und geschützt wird.

Wer Nachbarn hilft, handelt in genossenschaftlichem Geist.

Alte, kranke und gebrechliche Mitbewohner sollen in besonderem Maße unterstützt werden. Familien mit Kindern soll Verständnis entgegengebracht werden.

## 2. Gemeinschaftsaufgaben

Die Hausgemeinschaft regelt in eigener Verantwortung im Benehmen mit ihrem Siedlungsausschuss

- die Reinigung und Säuberung von Gemeinschaftseinrichtungen, z. B. Flur, Treppe, Keller, Waschküche, Trockenboden, sonstigen Gemeinschaftsanlagen und Außenbereichen, insbesondere Bürgersteig und Hoffläche mit Ablaufrinnen,
- die Beseitigung von Schnee, Eis und Laub sowie das Streuen bei Glatteis,
- die Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens,
- das Schließen bzw. Verschießen der Haustür und der übrigen Außenzugänge, insbesondere zur Nachtzeit,
- das Einziehen und Abführen der Umlagebeträge für Wasser und Strom,
- die Sicherung der kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses, insbesondere der wasserführenden Leitungen, bei niedrigen Temperaturen.

An den Gemeinschaftsaufgaben müssen sich alle Bewohner beteiligen. Wer seinen Pflichten nicht nachkommen kann, hat für Vertretung zu sorgen, soweit eine anderweitige Regelung innerhalb der Haus- oder Wohngemeinschaft nicht zustande kommt. Bei einer außerordentlichen Verschmutzung von Gemeinschaftsanlagen hat der Verursacher, unabhängig vom Reinigungsplan, die notwendige Säuberung sofort durchzuführen.

## 3. Sicherheit

Feuerwehrezufahrten, Haus- und Hofeingänge sowie Tordurchfahrten müssen jederzeit freigehalten werden.

Treppen, Flure und Dachböden sind grundsätzlich keine Abstellräume; sie dürfen daher nicht zum Ablegen und Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahr- und Motorrädern, benutzt werden.

Auf dem Dachboden sind das Hantieren mit offenem Licht und das Rauchen nicht zulässig. Explosive Stoffe

dürfen nur im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen in der Wohnung oder in Nebenräumen aufbewahrt oder verwendet werden.

Die Lagerung von Heizöl bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Spar- und Bauvereins.

## 4. Schutz vor Lärmbelästigung

Jeder ruhestörende Lärm ist zu vermeiden. Radios, Fernsehgeräte und dergleichen sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das gilt insbesondere in der Mittagszeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr und nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

In begründeten Ausnahmefällen findet diese Bestimmung keine Anwendung.

## 5. Lüftung

Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen und Keller sind zu jeder Jahreszeit ausreichend zu lüften. Jedoch ist die Auskühlung durch zu

langes Lüften im Winter zu vermeiden. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.

## 6. Beheizung

Wohnungen sind ausreichend zu beheizen.

## 7. Tierhaltung

Das Halten von Tieren (insbesondere von Hunden und Katzen) bedarf der vorherigen Zustimmung des Spar- und Bauvereins. Anträge sind schriftlich mit einer Stellungnahme der Hausbewohner über den/die Vertrauensmann/-frau an die Verwaltung zu richten. Die Zustimmung kann durch den Spar- und Bauverein widerrufen werden.

## 8. Außenanlagen und Grünflächen

Außenanlagen und Grünflächen sind zu schonen. Auf Rasenflächen darf gespielt werden, wenn der Rasen hierdurch nicht beschädigt wird. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Rasenflächen fern zu halten.

## 9. Umweltschutz

Alle sind aufgerufen, die Umwelt zu schützen. Dies gilt insbesondere bei der Verwendung von Chemikalien (z. B. Wasch- und Pflegemitteln, Insekten- und Pflanzenschutzmitteln) beim Energieverbrauch, bei der Müllentsorgung wie bei der Nutzung und Pflege des Wohnumfeldes.

## 10. Schlussbestimmung

Auf den Dauernutzungsvertrag wird im Übrigen Bezug genommen.

In der Fassung vom Dezember 1988