

# Einleitung

Herzlich Willkommen in der Wohngenossenschaft Im Spitzacker!

Es freut uns, Sie begrüßen zu dürfen. Um ein möglichst gutes und angenehmes Zusammenleben zu ermöglichen, möchten wir Sie über unsere Gepflogenheiten und Regeln informieren.

Wir begrüßen es, wenn Sie sich als Neumieter bei allen Parteien im Haus persönlich vorstellen.

Wir sind eine Genossenschaft und kein „anonymer“ Wohnblock. Grüßen und kurze Gespräche gehören hier zur Umgangsform und tragen zu einem angenehmen Klima bei. Konflikte werden primär direkt zwischen den betroffenen Parteien angesprochen und erst in einem zweiten Schritt dem Vorstand gemeldet.

Hier leben „Jung“ und „Alt“ zusammen. Dies funktioniert nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz.

Wir bitten Sie, beiliegendes Reglement sowie Statuten genau zu studieren und auch zu befolgen. Auf diese Weise können wir ein angenehmes und tolles Zusammen erreichen.

Der Vorstand

Basel, Im Dezember 2010

# Reglement

**Der Wohngenossenschaft Im Spitzacker**

## **Zweck und Inhalt**

Gestützt auf Artikel 28, Abs. 7 der Statuten vom 09. Januar 2007 beinhaltet das vorliegende Reglement folgende, nachstehende Richtlinien und Weisungen:

### **Grundsatz**

Das Reglement ist Bestandteil des Mietvertrages; es wird gemäss Art. 28 Abs. 7 der Statuten der Wohngenossenschaft Im Spitzacker vom Vorstand erlassen.

Die Genossenschafter tragen gemeinsam Sorge zu den Liegenschaften, den Einrichtungen und den Gartenanlagen mitsamt Bepflanzung. Sie achten auf Ordnung und Sauberkeit und nehmen gegenseitig Rücksicht aufeinander.

Nichtbeachtung dieses Reglements kann eine Verletzung der Genossenschafterpflichten gemäss Art. 10 der Statuten bedeuten und zur Auflösung des Mietverhältnisses und zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen.

## **1. Mietrechtliche Bestimmungen**

- 1.1. Wohnungszuteilungen und Belegungen
- 1.2. Interner Mieterwechsel
- 1.3. Renovationen / Instandstellungen der Wohnungen

## **2. Tierhaltung**

## **3. Haus- und Gartenordnung**

## **4. Waschküchenordnung**

## **5. Weisung Motorrad- und Roller-Abstellplätze/PW-Parkplätze**

## **6. Hausruhe**

## **7. Allgemeines**

## **1. Mietrechtliche Bestimmungen**

In der Absicht eine sinn- und massvolle Wohnungszuteilung zu gewährleisten, hält der Vorstand, gestützt auf Artikel 4, Abs. 6 der Statuten, folgende Grundsätze fest:

### *1.1. Wohnungszuteilungen und Belegungen bei*

#### Neuvermietungen

An 1-2 Personen    2 – 3 Zimmerwohnungen

ab 3 Personen     3 – 4 ½ Zimmerwohnungen

#### im Todesfall / bei Trennungen und Scheidungen / Auflösung Konkubinat

Der überlebende Partner hat im Fall des Todes seiner/seiner Partnerin/Partners das Recht, weiterhin in der Wohnung zu verbleiben.

Sofern der hinterbliebene Partner es wünscht, kann in eine kleinere Wohnung intern gewechselt werden. Diese Anträge sind dem Vorstand schriftlich einzureichen.

Die Kinder von verstorbenen Mietern und Genossenschaftlern haben keinen automatischen Anspruch auf die Übernahme und Miete der Wohnung ihrer Eltern. Sie haften jedoch im Todesfall im Rahmen der mietrechtlichen Gesetzesartikel.

Diese Situation gilt auch bei Trennungen und Scheidungen von Ehepaaren.

Trennungen im Fall von Konkubinatspaaren sind betreffend des Verbleibs des Solidarpartners in der Wohnung im Einzelfall durch den Vorstand zu prüfen.

### *1.2. Interne Wohnungswechsel*

Interne Wohnungswechsel – mit Ausnahme der vorerwähnten Gründe – werden vom Vorstand auf schriftlichen Antrag mit Begründung im Einzelfall geprüft.

Voraussetzung ist, dass ein gesundheitsbedingter und/oder anderweitiger sozialer Grund vorliegt wie z.B.

(Behinderung, Verkleinerung oder Vergrösserung der Familie etc.)

### 1.3. Renovationen / Wohnungsabnahmen bei internen Wohnungswechseln

Renovationen der Wand- und Bodenbeläge erfolgen bei internen Mieterwechseln im Rahmen der Vorgaben des Vorstands.

Wohnungsabnahmen finden bei internen Wohnungswechseln ebenfalls im ordentlichen Rahmen der Verwaltungstätigkeit statt.

Renovationen und Wohnungsabnahmen finden im Fall von Todesfällen eines Ehepartners, bei Scheidungen oder bei Trennungen von Konkubinatspaaren nicht statt. Voraussetzung ist, dass der verbleibende Partner weiterhin das Objekt mieten und in der Wohnung verbleiben wird.

Sämtliche eigenhändigen Umbau- Tapezier- und Malerarbeiten oder sonstigen Veränderungen der gemieteten Wohnung müssen vorgängig mit dem Vorstand besprochen werden.

### 1.4. Anteilscheinkapital

Bei Wohnungswechseln von 3- zu 4 1/2 Zimmerwohnungen oder umgekehrt innerhalb der Wohngenossenschaft Im Spitzacker werden die Anteilscheine im erforderlichen Ausmass angepasst.

Bei Änderungen der Solidarpartner innerhalb eines Mietverhältnisses bleibt das Anteilscheinkapital bestehen. Anteilsmässige Rückzahlungen regeln die Solidarpartner untereinander.

## 2. Tierhaltung

Das Halten von Hunden ist untersagt. Das Halten von Katzen innerhalb der Wohnungen ist auf schriftlichen Antrag und entsprechenden Entscheids des Vorstandes erlaubt. Alle Katzen beiderlei Geschlechts müssen kastriert sein.

Längere oder regelmässige Aufenthalte von Hunden (mehr als 1 Tag) sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Vorstandes erlaubt.

Tiere in sog. Käfighaltung bedürfen keiner Bewilligung durch den Vorstand.

Belästigungen durch Lärm, Geruch, umherfliegende Haare usw. sind zu vermeiden.

Papageien sind auf schriftlichen Antrag und entsprechenden Entscheids des Vorstandes erlaubt.

Aquarien und Terrarien können erst aufgestellt werden, wenn abgeklärt ist, ob der Boden das Gewicht zu tragen vermag. Der Abschluss der notwendigen Versicherung ist obligatorisch.

Der Abschluss von einschlägigen Versicherungen ist Sache des Mieters.

### **3. Haus- und Gartenordnung**

#### *3.1. Schliessen der Hauseingangstüren und Sicherheit*

Die Haustüre muss immer ins Schloss gezogen/gedrückt werden und darf nie unbeaufsichtigt offen gelassen werden. Die Haustüre ist ab 21.00 Uhr von jedem Benutzer mit dem Schlüssel zu schliessen. Andere zur Liegenschaft gehörende Zugänge sind immer geschlossen zu halten.

Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters nachgemacht werden.

Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel behält sich der Vermieter eine Auswechslung von Schlössern und Abänderung von Zylindern aus Sicherheitsgründen vor. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des betreffenden Mieters. Bei Auszug sind sämtliche zur Wohnung gehörende Schlüssel abzugeben.

Der Vorstand appelliert in jedem Fall an die Eigenverantwortung der Mieterinnen und Mieter.

#### *3.2. Glühbirnenersatz Treppenhäuser*

Die Mieter sind dafür verantwortlich, dass der zu ihrer Wohnung gehörende Treppenhausanteil beleuchtet ist. Defekte Glühbirnen müssen unverzüglich ersetzt werden, wobei sich die benachbarten Mietparteien abwechseln.

Die Wohngenossenschaft stellt die Glühbirnen zur Verfügung.

#### *3.3. Hauseingang / Treppenhausreinigung*

Die Mieter sind verantwortlich, dass der zur Wohnung gehörende Treppenhausanteil einmal wöchentlich gereinigt wird.

Der Hauseingang muss während der ganzen Putzperiode der Mieterschaft sauber gehalten werden.

Bei starkem Laub- oder Schneefall muss je nach Bedarf jeden Tag der Hauseingang und die Zuwege zum Haus gereinigt werden.

Die Reinigungsperiode beginnt jeweils am Montag und endet am Sonntagabend.

#### *3.4. Lüften der Wohnungen*

Vor allem in den Wintermonaten ist es sehr wichtig, dass die Wohnungen richtig gelüftet werden. Richtiges Lüften heisst nicht, den ganzen Tag einzelne Fenster in Kippstellung zu halten, sondern mindestens zwei mal täglich richtig die Fenster zu öffnen und die Zimmer zu lüften (sogenanntes „Stoss- und Querlüften“). Ein gutes und gesundes Raumklima besteht, wenn die Luftfeuchtigkeit und die Zimmertemperatur in einem richtigen Verhältnis zueinander stehen. Siehe auch beiliegendes Merkblatt.

### 3.5. Storen

Bei den eingebauten Sonnenstoren handelt es sich NICHT um eine Allwetterstore. Dies bedingt:

- Die Store nicht permanent in der gleichen Stellung zu belassen. (Es entstehen bleibende Schmutzränder, wenn die Store nur teilweise heruntergelassen ist.)
- Bei starkem Wind, Regen oder Schneefall muss die Store ganz eingezogen oder ganz heruntergelassen werden. (Bei starkem Wind muss eine heruntergelassene Store zusätzlich gesichert sein.)
- Die nassen Storen vor dem Einziehen trocknen lassen.
- Blumenkisten dürfen nur innerhalb der Terrassen aufgehängt werden.

Der Vorstand behält sich vor, bei Nichtbeachtung vorstehender Anweisungen Reparatur- und Ersatzkosten dem verursachenden Mieter in Rechnung zu stellen.

### 3.6. Velos

Velos sind in den dafür bestimmten Räumen abzustellen. Es ist untersagt, Velos an den Treppengeländern abzustellen. Die Veloabstellplätze vor den Häusern sind als Kurzzeitparkplätze gedacht. Das Abstellen nicht eingelöster oder fahrtüchtiger Velos in den allgemeinen Räumen ist untersagt. Mit Rücksicht auf den begrenzten Platz in den Velokellern sind Ersatzvelos oder selten gebrauchte Fahrräder in den Privaträumen unterzubringen.

### 3.7. Deponieren von privaten Gegenständen

Unsere Treppenhäuser sind Fluchtwege. Die gesetzlichen Bestimmungen schreiben eine Mindestbreite von 1.2m für Treppen und Korridore, die als Fluchtwege dienen, vor. Aus diesem Grund ist das Deponieren jeglicher Gegenstände im Treppenhaus und in den Hauseingängen untersagt. Im Treppenhaus dürfen keine Schuhe, Schuhschränke, Pflanzen, Schirmständer und andere Gegenstände stehen.

Das Deponieren von irgendwelchen Gegenständen in den Gemeinschaftsräumlichkeiten oder weiteren allgemeinen Räumen ist zu unterlassen. Unerlaubte abgestellte Gegenstände werden bei der nächsten Gelegenheit entsorgt. Gegenstände welche nicht angeschrieben sind werden ebenfalls entsorgt.

Kindervelos und -spielsachen sowie Trottinett sind in die privaten Kellerräumen zu versorgen.

### 3.8. Garten

#### 3.8.1 Benützungsrecht

Benützungsberechtigt sind alle Genossenschafter der Wohngenossenschaft Im Spitzacker, deren Kinder sowie deren Spielgefährten.

##### 3.8.1.1. Benützungszeiten

Werktags: 08.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 20.00 Uhr. Als Mittagsruhe gilt die Zeit zwischen 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Ab 20.00 Uhr ist ein ruhiger, rücksichtsvoller Aufenthalt im Garten erlaubt. Von 22.00 – 07.00 Uhr ist Nachtruhe.

An Sonn- und Feiertagen gilt bis 14.00 Uhr die Ruhezeitverordnung.

#### 3.8.2. Benützungsvorschriften

Lärm ist generell zu vermeiden. Radios, Tonbandgeräte oder Ähnliches sind nicht gestattet.

Spiele mit Luftgewehren, Luftpistolen, Pfeilbogen, Lederbällen und anderen harten und/oder gefährlichen Gegenständen (z.B. Knallkörper, Pfeilschüsse etc.) sind nicht gestattet. Fussballspielen ist nicht gestattet.

Die Eltern spielender Kinder und Jugendlicher sind verpflichtet, diese zu beaufsichtigen. Spielsachen sind abends wegzuräumen. Im und um den Sandkasten sowie um die Spielgeräte ist Ordnung zu halten. Der Sandkasten ist nach Gebrauch wieder in Ordnung zu bringen und mit dem Netz zu überdecken. Abfälle jeglicher Art sind zu beseitigen.

Zu den Bäumen und Pflanzen ist Sorge zu tragen. Das Befahren der Gartenanlage mit Motorfahrzeugen und Strassenvelos ist nicht erlaubt.

Vandalismus jeglicher Art ist dem Vorstand umgehend zu melden. Alle Genossenschafter werden gebeten, bei der Aufsicht mitzuhelfen und gegebenenfalls den Verursacher auf den Regelverstoss hinzuweisen.

Für durch Angehörige der Genossenschafter verursachte Schäden haftet derselbe vollumfänglich.

Das Mitführen von Hunden in die Gartenanlage ist auch besuchsweise untersagt.

Durch Gartenschmutz verunreinigte Treppenhäuser, Keller und weitere allgemeine Räume sind durch die Verursacher unverzüglich zu reinigen.



Bei Wohnungsgärten muss der Zugang zu den an den Häusern befindlichen Schächten, Wasserhähnen etc. oder sonstigen sanitären Installationen vollumfänglich ohne Hindernisse möglich sein.

#### **4. Waschküchenordnung**

An Sonn- und Feiertagen, sowie Werktags vor 07.00h und nach 21.00h darf die Waschküche nicht benützt werden.

Die Benützung der Waschküche und der Trockenräume wird durch den Waschplan geregelt. Nach Benützung der Waschküche muss sich jeder Mieter in das "Wasch-Büchlein" eintragen.

Die Bedienungsvorschriften für die Apparate und Einrichtungen sind genau zu befolgen.

Waschküche und Trockenraum sind in sauberem Zustand zu verlassen. Insbesondere sind zu reinigen:

Waschküche:

- Waschmaschine, Tumbler, Boden, Fenster, Türe und Armaturen.

Trockenraum:

- Boden, Fenster, Türe.

Allfällige Defekte oder Schäden an den Maschinen sind unverzüglich der zuständigen Person des Vorstands zu melden.

Für externe Drittpersonen, welche nicht in der Wohngenossenschaft Im Spitzacker wohnhaft sind, darf nicht gewaschen werden.

## **5. Weisung Motorrad- und Roller-Abstellplätze / PW-Parkplätze**

Mieter welche im Besitz eines Fahrzeuges oder eines Motorrades sind müssen sich beim Vorstand melden zwecks Mietung eines Einstellplatzes in der Tiefgarage der Jakobsberg AG. (separates Reglement der Jakobsberg AG)

## **6. Hausruhe**

Es ist selbstverständlich, dass die Mieter aufeinander Rücksicht nehmen und alles unterlassen, was ein friedliches Zusammenleben stören könnte.

- Haus- und Wohnungstüren sind leise zu schliessen.
- Audio- und TV-Geräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- Von 08.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 20.00 Uhr, ausgenommen Sonn- und Feiertage) darf bei geschlossenem Fenster musiziert werden.

## 7. Allgemeines

Es dürfen keine Gegenstände aus dem Fenster oder vom Balkon heruntergeworfen werden.

Das Ausschütteln von Staublappen, Flaumern, Besen usw. aus Fenstern und Balkonen ist zu unterlassen. Auf der Terrasse aufgehängte Kleinwäsche darf nicht über die Brüstung hinausragen.

Defekte Scheiben sind sofort zu ersetzen.

Briefkästen- und Glockenschilder sind einheitlich zu beschriften. Die Schilder werden vom Vorstand auf Kosten des Mieters besorgt. Jegliches weiteres Anschreiben von Namen ist verboten.

Es liegt im Interesse aller, jede Energieverschwendung zu vermeiden.

Im Weiteren gelten sämtliche mietrechtlichen Bestimmungen gemäss OR.

Das vorstehende Reglement wurde durch den Vorstand an seiner Sitzung vom 15. November 2010 besprochen und einstimmig verabschiedet. Dieses Reglement ersetzt alle bisherigen Merkblätter, Weisungen und Hausordnungen, welche dieselben Sachverhalte regeln.

### Schlussbemerkung:

**Sämtliche bisherigen Weisungen, Informationen, Hausordnungen etc. sind somit ab sofort durch dieses Reglement ersetzt und gelten nicht mehr!**

Basel, im Dezember 2010

Der Präsident

Der Vizepräsident

  
.....

  
.....