

Haus- und Gartenordnung der Wohngenossenschaft Lettenhof (gemäss Art. 14 A und B der Statuten)

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Allgemeine Grundsätze über das Verhalten der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Pflichten der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler (zur Vereinfachung des Textes wird im folgenden nur noch der männliche Begriff verwendet)
- 2 Bestimmungen, die gemieteten Räume betreffend
- 3 Bestimmungen, die allgemeinen Räume betreffend (Treppenhäuser, Waschküche, Trockenräume, Velokeller etc.)
- 4 Bestimmungen, die Gartenanlage, Wege und Umgebung betreffend
- 5 Bestimmungen, die privaten Gärten betreffend

Ausgabe Frühjahr 2011

1 Allgemeine Grundsätze über das Verhalten der Genossenschafter Pflichten der Genossenschafter

1.1 Rücksichtnahme / Toleranz

Das Zusammenleben in einer Genossenschaft darf und soll etwas anderes sein, als dies in „normalen“ Mietshäusern der Fall ist. Oberstes Gebot in dieser Hinsicht sind einerseits Rücksichtnahme auf die Mitbewohner und andererseits Toleranz gegenüber denselben. Nur wenn sowohl Rücksichtnahme- als auch Toleranzbereitschaft besteht, kann ein langjähriges, gutes und tragfähiges Verhältnis unter den Hausbewohnern geschaffen werden. Ein gutes Verhältnis unter den Bewohnern eines Hauses ist aber auch Voraussetzung für ein angenehmes Klima innerhalb der ganzen Genossenschaft.

1.2 Lärm

An Sonn- und Feiertagen ist ruhestörender Lärm generell zu vermeiden. An Werktagen vor 07.00 und nach 22.00 Uhr, sowie in der Mittagszeit zwischen *12.00 und 13.30 Uhr* ist ruhestörender Lärm ebenfalls zu vermeiden. Das gilt vor allem auch für spielende Kinder auf dem ganzen Areal der WGL.

Die Schallisolation der Häuser entspricht nicht heutigen Möglichkeiten. Sie ist aber mit vernünftigem Aufwand nicht wesentlich zu verbessern. Das heisst, dass z.B. in Sachen Trittschall insbesondere bei Böden ohne Teppich darauf Rücksicht zu nehmen ist.

1.3 Sorgfaltspflicht

Die Häuser der Genossenschaft sind Eigentum der Genossenschafter. Entsprechend wird auch erwartet, dass sich alle Genossenschafter so verhalten und sich sowohl in der Nutzung ihrer Wohnung als auch der allgemeinen Räume ihrer Sorgfaltspflicht bewusst sind.

1.4 Reparaturen

Notwendige Reparaturen sind dem Verwalter oder bei Abwesenheit einem anderen Vorstandsmitglied zu melden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Vorstandsmitglieder in der Regel berufstätig sind und deshalb nicht rund um die Uhr zur Verfügung stehen. In dringenden Fällen werden sie sich aber sofort um eine Lösung bemühen.

Kleine Reparaturen (Die Kostengrenze ist in den Bestimmungen zum Basler Mietvertrag geregelt) gehen zu Lasten des Genossenschafters.

1.5 Tierhaltung

Das Halten von Hauskatzen ist erlaubt.

Die Haltung von Hunden bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Für andere übliche Kleintiere bedarf es dieser Bewilligung nicht. *Nicht erlaubt ist das Halten von Katzen, die sich oft in freier Natur bewegen. Bereits vorhandene Katzen, die sich regelmässig draussen aufhalten, sind ausgenommen. Sie dürfen aber später nur durch Hauskatzen ersetzt werden.*

Der Vorstand kann aber die Haltung von Tieren einschränken oder untersagen, wenn sie zu begründeten Beanstandungen seitens anderer Genossenschafter führen.

Die Tierhaltung in den privaten Gärten ist nicht erlaubt.

Für allfällige Schäden in- und ausserhalb der Wohnung haftet der Tierhalter.

1.6 Namensschilder, Wohnungsschlüssel

Die Namensschilder sind genormt. Bestellungen sind einzig vom Verwalter vorzunehmen.

Zusätzliche Wohnungsschlüssel sind ebenfalls via Verwalter zu bestellen.

2 Bestimmungen, die gemieteten Räume betreffend

2.1 Terrassen

Auf den Terrassen sollen keine fixen, von aussen/unten sichtbaren Wäschehängen angebracht werden. Das Aufhängen von Wäsche auf den Terrassen ist an Sonn- und Feiertagen zu unterlassen. Es sind keine hohen Möbelstücke auf den Terrassen aufzustellen.

Lichterketten etc sind auf den Balkonen in der Adventszeit erlaubt. Farbige blinkende Dekorationen sind aber zu unterlassen.

An der Aussenseite der Balkonbrüstungen dürfen nur Blumenkistchen bis 20 cm Tiefe befestigt werden. Die Aufhängung muss sturmsicher sein. Beim Giessen der Blumen ist auf die Bewohner in den darunter gelegenen Wohnungen Rücksicht zu nehmen.

Das Grillieren auf den Balkonen mit Holzkohle ist nicht gestattet

2.2 Stoffstoren

Zur Schonung der grossen Sonnenstoren sind diese bei Abwesenheit und bei schlechtem Wetter hoch zu ziehen. Allfällige Schäden an den grossen Storen, die dauernd der Witterung ausgesetzt sind, gehen zu Lasten des Genossenschafters.

Beschädigte Stoffstoren sind via Verwalter zu ersetzen.

2.3 Reinigung von Armaturen, Tropfbrett, Spülbecken, Waschtisch, WC, Badewanne etc.

Die Reinigung ist mit dafür geeigneten Produkten vorzunehmen. Zu vermeiden sind säure- oder laugehaltige Produkte, welche die Oberflächen beschädigen.

2.4 Normale Abnutzung bzw. darüber hinausgehende Abnutzung / vom Genossenschafter verursachte Schäden

Die Folgen einer normalen Abnutzung der Wohnung und der Installationen gehen zu Lasten der Genossenschaft.

Geht die Abnutzung aber über das normale Mass hinaus (siehe gemeinsame Richtlinie des Hausbesitzer- und Mieterverbandes) oder hat ein Genossenschafter absichtlich oder mutwillig Schäden an der gemieteten Wohnung verursacht, so haftet er für deren Behebung.

Beim Neueinzug in die WG wird eine Privathaftpflicht-Versicherung verlangt. Diese Versicherung ist während der Dauer des Mietverhältnisses beizubehalten.

2.5 Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung bzw. der gemieteten Räume

Wünscht ein Genossenschafter in bzw. an den von ihm gemieteten Räumen bauliche Veränderungen (wie z.B. Einbauküche, harte Bodenbeläge, Veränderungen in Bad oder WC etc.) vornehmen zu lassen, so hat er das entsprechende Vorhaben vorgängig schriftlich dem Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.

Wird während der Dauer des Mietverhältnisses vom Genossenschafter ein Raum mit einer dunklen Farbe gestrichen, deren Beseitigung bei Mietende zu Zusatzkosten führt, so gehen diese Zusatzkosten zu Lasten des ausziehenden Mieters. *Verändert ein Genossenschafter die Wohnung und führen die Beseitigung dieser Veränderung (z.B. Holztäfer) zu zusätzlichen Kosten bei der Wohnungsrenovation, so trägt der ausziehende Genossenschafter auch diese Mehrkosten.*

2.6 Heizung / Lüftung

Die Genossenschafter haben im Winter (auch bei Abwesenheit) für genügende Heizung zu sorgen. Die Wohnung ist mehrmals täglich kurz aber kräftig zu lüften. Dies insbesondere nach dem Baden oder Duschen.

Es dürfen keine Möbel vor die Heizkörper und grosse Möbel nicht direkt an die Aussenwände gestellt werden. Für Schäden infolge Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Genossenschafter haftbar gemacht werden.

2.7 Bodenbeläge

Bodenbeläge wie Spannteppiche oder Novylon o.ä. dürfen nicht vollflächig verklebt werden.

3 Bestimmungen, die allgemeinen Räume betreffend (Treppenhäuser, Waschküche, Trockenräume, Velokeller etc.)

3.1 Abschliessen der Haustüren

Sämtliche Aussentüren (Haustüren und Türen zu den Velokellern) sind immer geschlossen zu halten.

Wenn es läutet, soll via Gegensprechanlage abgeklärt werden, wer vor der Türe steht und ob er herein zu lassen ist.

Das offen halten mit einem Keil oder ähnlichem ist nur kurzzeitig gestattet.

3.2 Reinigung Treppenhäuser und übrige allgemeine Räume

Die Reinigung wird grundsätzlich von der Genossenschaft veranlasst. Für Waschküche und Trockenraum gelten spezielle Vereinbarungen. Verunreinigungen, die ein Genossenschafter oder seine Kinder verursacht haben, sind auch von ihm zu beseitigen.

3.3 Lagerung von Hausrat in allgemeinen Räumen

In Waschküchen, Trockenräumen, Velokellern, Keller- oder Estrich-Vorplätzen und Treppenhäusern dürfen keine privaten Gegenstände gelagert werden. Dazu gehören u.a. neben Schuhen auch Einkaufswägel und Wäschekörbe! Der Vorstand behält sich vor, solche Gegenstände abführen zu lassen. Kinderwagen dürfen dagegen im Hauseingang abgestellt werden, *sofern sie regelmässig gebraucht werden.*

3.4 Elektrische Beleuchtung

Die Beleuchtung in Keller, Waschküche, Estrich ist nach Gebrauch jeweils wieder auszuschalten. Der Ersatz von Glühbirnen ist vom Reinigungspersonal vorzunehmen. Ausgefallene Beleuchtung ist dem Verwalter zu melden.

3.5 Waschküche

Die Benützung und Reinigung von Waschküche und Trockenraum sind in einem speziellen Plan geregelt. Abweichungen von diesem Plan sind jederzeit möglich, wenn alle Betroffenen damit einverstanden sind.

An Sonn- und Feiertagen ist die Benutzung der Waschmaschine generell zu unterlassen. An Werktagen darf vor 07.00 und nach 21.00 Uhr nicht mehr gewaschen werden. In begründeten Ausnahmefällen darf nach Absprache mit den Hausbewohnern auch ausserhalb der erwähnten Zeiten oder an Sonntagen gewaschen werden.

Die Gebrauchsanleitung von Waschmaschine und Entfeuchter sind einzuhalten. *Zu viel Waschmittel verlängert die Waschzeit und kann zu Maschinenschäden führen.*

Der Stewi ist nach Gebrauch wieder zu versorgen.

4 Bestimmungen, die Gartenanlage, Wege und Umgebung betreffend Abgrenzung betreffend die Gartenanlage:

Die WGL kennt 2 Arten von Gartenbereichen:

- Allgemeinflächen inkl. Zugangswege gemäss den Bestimmungen von Art. 4.1 bis 4.8.
- Den Parterre-Wohnungen zugeteilte Gartenbereiche, die von diesen im Rahmen der unter Art. 5.1 bis 5.7 fixierten Bestimmungen gepflegt und unterhalten werden.

4.1 Pflege, Schonung, keine privaten Pflanzungen durch Genossenschafter

Die nicht als Privatgärten definierten Gartenanlagen und Rasenflächen werden von der Genossenschaft unterhalten. Sie sind sauber zu halten und schonend zu behandeln. Anpflanzungen der Genossenschafter in diesem Bereich sind nicht gestattet.

4.2 Fussball- und Hockeyspielen

Fussball und Hockeyspielen ist auf dem ganzen Areal der WGL verboten.

4.3 Spielplätze

Für die beiden Spielplätze gelten die in Art. 1.2 fixierten Sperrzeiten. Die vorgesehenen Ruhezeiten sind strikt einzuhalten. Die Eltern sorgen dafür, dass die Spielsachen am Abend weggeräumt werden und der Sandkasten zugedeckt ist. Die Spielplätze sind für Kleinkinder konzipiert und nicht für Halbwüchsige vorgesehen.

4.4 Radios etc

Die Benutzung von Radios o.ä. ist nicht erlaubt.

4.5 Luftgewehre, Luftpistolen, Pfeilbogen, Feuerwerk

Spielen mit Luftgewehren, Luftpistolen und Pfeilbogen ist auf dem Areal der WGL verboten. Ebenfalls nicht erlaubt ist das Abbrennen von Feuerwerk.

4.6 Erklettern von Bäumen und Garagedächern

Das Klettern auf Bäume und Garagedächer ist verboten. Die WGL lehnt ausdrücklich jegliche Haftung für Unfälle ab, die darauf zurück zu führen sind.

4.7 Fahren auf den Wegen innerhalb des Genossenschaftsareals

Auf den Wegen innerhalb des Genossenschaftsareals haben Fussgänger absoluten Vortritt. Velo- oder Mofa-Fahren ist nur im Schritt-Tempo erlaubt und im Rasen strikt verboten. Velos und Mofas sind im Veloparkfeld oder im Velokeller abzustellen. Sie an die Hauswand oder den Vorbau zu lehnen, ist nicht erlaubt.

Das Befahren der Wege mit Personen-, oder Liefer- oder Lastwagen bis 7.8 Tonnen Gesamtgewicht ist nur zum Ausladen von schweren Gegenständen erlaubt. Ist der Ein- oder Auslade-Vorgang beendet, sind die Fahrzeuge zu entfernen. Allfällige Arealschäden gehen zu Lasten des Verursachers.

4.8 Kehricht, Sperrgut, Altpapier

Abfuhrgut darf frühestens am Vorabend der Abfuhr am dafür bestimmten Ort bereit gestellt werden. Für Kehricht sind die offiziellen Abfallsäcke zu verwenden. Papier und Karton sind je separat zu bündeln. Sperrgut ist mit entsprechender Etikette zu versehen.

4.9 Vögel füttern

Das Aufstellen von Vogelhäuschen in den privaten Gärten ist erlaubt. Sonstiges Füttern von Vögeln auf den Balkonen oder in der Gartenanlage ist nicht erlaubt

5 Bestimmungen, die Privatgärten der Parterre-Wohnungen betreffend

5.1 Parzellen-Grösse:

Die Breite der privat gestaltbaren Parzelle entspricht jener der dahinter liegenden Wohnung. Für die Tiefe der Privatgärten gilt für die Blöcke 71 bis 91 die heutige Linie als Begrenzung. Die grösseren Privatgärten der Wohnungen 67 rechts, 75 rechts und 79 links werden bis zum Auszug der heutigen Mieter toleriert. Bei deren Auszug wird neu entschieden.

Diese privaten Parzellen sind vom Mieter der entsprechenden Parterre-Wohnung zu unterhalten und zu pflegen. Soweit allfällige Rasenflächen für die Mähmaschine des Gärtners ohne Probleme zugänglich sind, wird der Rasen der Privatgärten durch den von der WGL beauftragten Gärtner geschnitten.

Es ist ein rücksichtsvoller Umgang mit der Natur einzuhalten. Der Einsatz von Umweltgiften ist verboten. Erlaubt sind zugelassene Hilfsstoffe für den biologischen Landbau in der Schweiz.

5.2 Pflanzen, Sträucher, Bäume

Pflanzen und Sträucher sind so zu wählen und zu pflanzen, dass den anderen Bewohnern das Sonnenlicht auch auf lange Sicht nicht entzogen wird. Für Hecken und Sträucher gilt eine Maximalhöhe von 1.6 Metern. Das Pflanzen von Bambus und ähnlich wuchernden Pflanzen ist ebenso verboten wie das Pflanzen von Bäumen aller Art. Ebenfalls nicht erlaubt sind Kletterpflanzen, die an der Hauswand empor klettern. Werden trotz dieser Weisung verbotene Pflanzenarten gesetzt, so beauftragt die WGL den Gärtner mit deren Beseitigung (wo nötig wird wurzeltief ausgegraben) auf Kosten des fehlbaren Genossenschafters.

5.3 Nutzung der privaten Parzellen

Diese Parzellen sind nur als Garten bzw. Sitzplatz zu nutzen. Eine Zweckentfremdung als Lagerplatz, Abstellplatz für Velos etc. ist nicht erlaubt. Je privater Garten kann eine Gerätekiste aufgestellt werden.

5.4 Bauten

Freistehende Bauten wie z.B. grosse Gartencheminées mit Fundament sind bewilligungspflichtig. Dies gilt auch für Brunnen, Räucherofen o.ä. Die Anlage von Feuchtbiotopen ist verboten. Kompostbehälter sind so zu platzieren, dass die Nachbarn nicht wegen üblem Geruch oder unappetitlichem Aussehen beeinträchtigt werden.

5.5 Wegzug

Allfällig bestehende Bauten sind zu entfernen. Es erfolgt keine Entschädigung für zurückgelassene Pflanzen.

5.6 Finanzen

Die WGL übernimmt die Kosten für das Mähen der zugänglichen Rasenflächen der Privatgärten. Sie übernimmt auch die Kosten für das Zurückschneiden der grossen Sträucher, die die Privatgärten begrenzen.

5.7 Elektrische Beleuchtung im Garten (z.B. Weihnachten)

Lichterketten etc. in der Adventszeit sind grundsätzlich erlaubt. Farbige blinkende Dekorationen sind aber zu unterlassen.

Basel, 02. April 2011

WOHNGENOSSENSCHAFT LETTENHOF

Der Präsident:

Der Vizepräsident:

A. Müller

D. von Büren