

Reglement

Bau- und Wohngenossenschaft Singerhof

Zweck und Inhalt

Gestützt auf Artikel 25.1. k) der Statuten vom 4. Dezember 2018 beinhaltet das vorliegende Reglement folgende, nachstehende Richtlinien und Weisungen:

Grundsatz

Das Reglement ist Bestandteil des Mietvertrages; es wird gemäss Artikel 25.1. k) der Statuten der BWG Singerhof vom Vorstand erlassen und von der GV genehmigt.

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 Genossenschaftspflichten gemäss Art. 11 der Statuten bedeuten und zur Auflösung des Mietverhältnisses und zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen.

1. Mietrechtliche Bestimmungen

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 der Statuten, folgende Grundsätze fest:

1.1. Unterbelegung

Die Statuten Art. 4.6. findet hier Anwendung. Bei Eintritt kann der Vorstand einen internen Wechsel anordnen. Ausschlussgrund gemäss Statuten Art. 11, 11.1.f)

1.2. Interner Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden vom Vorstand auf schriftlichen Antrag mit Begründung im Einzelfall geprüft.

Voraussetzung ist, dass ein gesundheitsbedingter und/oder anderweitiger sozialer Grund vorliegt wie zum Beispiel eine Beeinträchtigung, Verkleinerung oder Vergrösserung der Familie etc.

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 die verbleibende Partnerin oder der verbleibende Partner weiterhin das Objekt mietet und in der Wohnung verbleibt.

1.3. Mieterauswahl Kriterien

Familien mit Kindern werden bevorzugt aufgenommen.

1.4. im Todesfall/bei Trennungen und Scheidungen/Auflösung Konkubinat

Es wird auf die Statuten Art. 10 (Todesfall) und 12 (Trennung) hingewiesen.

Bei einer Unterbelegung hat die überlebende Partnerin oder der überlebende Partner im Falle des Todes der Partnerin oder des Partners das Recht, für mindestens 24 Monaten in der Wohnung zu bleiben.

Sofern die oder der Hinterbliebene es wünscht, kann in eine kleinere Wohnung intern gewechselt werden. Dieser Antrag ist dem Vorstand schriftlich einzureichen. Im Sinne des Genossenschaftsgedankens ist es

wünschenswert, dass Einzelpersonen, welche in einer 4-Zimmer-Wohnung leben, in eine kleinere Wohnung wechseln.

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

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

1.5. Anteilscheinkapital

Bei Wohnungswechseln von 3- zu 4-Zimmer-Wohnungen oder umgekehrt 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. Längere oder regelmässige Aufenthalte von Hunden (mehr als 3 Tag) sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Vorstandes erlaubt.

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

Für alle Haustiere muss vor Anschaffung vom Vorstand eine Tierhaltungsbewilligung schriftlich eingeholt werden.

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

Belästigungen durch Lärm, Geruch, umherfliegende Haare und so weiter sind zu vermeiden.

Der Abschluss von Haustier-spezifischen Versicherungen ist Sache der Mieterin oder des Mieters und wird vorausgesetzt.

3. Haus- und Gartenordnung

3.1. Schliessen der Hauseingangstüren und Sicherheit

Die Haustüre muss immer ins Schloss gezogen/gedrückt werden und darf nicht unbeaufsichtigt offengelassen werden. Andere zur Liegenschaft gehörende Zugänge sind immer geschlossen zu halten. Nach 22:00 Uhr ist die Eingangstüre zusätzlich abzuschliessen.

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 der betreffenden Mieterschaft. Bei Auszug sind sämtliche zur Wohnung gehörende Schlüssel abzugeben.

Die Kellerräumlichkeiten sind mittels Brandschutztüren abgeschlossen. Damit diese in ihrer Funktion nicht gestört werden, müssen sie stets geschlossen sein.

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

3.2. Leuchtmittlersatz Treppenhäuser

Die Mieterinnen und Mieter sind dafür verantwortlich, dass der zu ihrer Wohnung gehörende Treppenhausanteil beleuchtet ist. Defekte Leuchtmittel müssen umgehend gemeldet werden.

3.3. Treppenhausreinigung

Die Reinigung ist extern geregelt. Damit die Reinigungskraft ihre Arbeit sauber durchführen kann, muss das Treppenhaus frei von Schuhen, Kinderwagen, Mobiliar und anderen Gegenständen sein.

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

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 die Fenster ganz zu öffnen und die Zimmer zu lüften (sogenanntes «Stoss- und Querlüften»).

3.5. Storen

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

- Die Store nicht permanent in der gleichen Stellung zu belassen, da sonst bleibende Schmutzränder entstehen.
- Bei starkem Wind, Regen oder Schneefall muss die Store ganz eingezogen werden.
- Die nasse Store vor dem Einziehen trocknen lassen.
- Blumenkisten nur mit Unterteller benutzen, ein Überlaufen ist zu vermeiden, um die Store der darunterliegenden Wohnung zu schützen.

Die Lammellenstoren sind bei starkem Wind, Sturm und Hagel hochzuziehen.

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

3.6. Kellerabteile, Reduits und Lagerräume

Jede Mieterin und jeder Mieter ist dafür verantwortlich, dass das private Kellerabteil sowie ein allfälliger Lagerraum regelmässig und gründlich gereinigt wird.

Die Steckdosen in den Kellerabteilen können für private Geräte wie Tiefkühler genutzt werden. Für den Verbrauch des Allgemeinstroms wird der Mieterin oder dem Mieter eine Pauschale in Rechnung gestellt. Die Höhe der Pauschale wird vom Vorstand festgelegt. Die Benützung einer Steckdose ist unaufgefordert und umgehend dem Vorstand zu melden.

Die Reduits in den Treppenhäusern sind den jeweiligen 3-Zimmerwohnungen auf dem gleichen Stockwerk zugeordnet. Für die Reduits ist ein Mietzins fällig, welcher vom Vorstand festgelegt wird.

3.7. 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 (bis 3 Tage) vorgesehen. Nicht beschriftete Fahrräder werden periodisch entfernt. Das Abstellen nicht fahrtüchtiger Velos in den allgemeinen Räumen ist untersagt. Mit Rücksicht auf den begrenzten Platz in den Velokellern sind Ersatzvelos oder selten gebrauchte Velos in den Privaträumen unterzubringen. Weitere Regelungen können vom Vorstand erlassen werden.

Das Laden von Akkus von E-Bikes, E-Scootern und anderen privaten Elektrogeräten an allgemeinen Steckdosen ist untersagt.

3.8. Deponieren von privaten Gegenständen

Die Treppenhäuser sind Fluchtwege. Die gesetzlichen Bestimmungen schreiben eine Mindestbreite 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. Ausgenommen sind Fussmatten.

Das Deponieren von irgendwelchen Gegenständen in den allgemeinen Räumen ist zu unterlassen.

Kinderwagen, welche täglich benutzt werden, können unter der Treppe verstaut werden.

Spielsachen gehören in die privaten Räumlichkeiten.

3.9. Allgemeiner Garten um die Liegenschaft herum

3.9.1 Benützungsrecht

Benützungsberechtigt sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BWG Singerhof, deren Kinder sowie Spielgefährten.

3.9.1.1. Benützungszeiten

08.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Als Mittagsruhe gilt die Zeit zwischen 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr. Während der Mittagsruhe und ab 20.00 Uhr ist ein ruhiger, rücksichtsvoller Aufenthalt im Garten erlaubt. Kinder bis 12 Jahre dürfen während der Ruhezeiten nur in Begleitung eines Erwachsenen im Garten sein. Von 22.00 bis 08.00 Uhr ist Nachtruhe.

3.9.2. Benützungsvorschriften

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

Spiele mit Luftgewehren, Luftpistolen, Pfeilbogen und anderen gefährlichen Gegenständen (zum Beispiel Knallkörper, Pfeilschüsse etc.) sind nicht gestattet.

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

Vandalismus jeglicher Art ist dem Vorstand umgehend zu melden. Alle Genossenschafterinnen und 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.

3.10 Grillplatz

Der Grill inkl. Rost muss sauber gereinigt und die Asche ausschliesslich im dafür vorgesehenen Metallkübel entsorgt werden. Es gelten die gleichen Benützungszeiten analog 3.9.1.1.

Der Tisch und die Bänke müssen beim Verlassen gründlich gereinigt werden und jeglicher Abfall muss mitgenommen werden.

Weitere Regelungen können bei Bedarf vom Vorstand erlassen werden.

3.11. Spielplatz

Der Spielplatz wird gemeinsam mit der WG Chrischona genutzt.

Die Benutzungsordnung wird separat geregelt.

3.12. Zufahrtsweg

Der Zufahrtsweg darf ausschliesslich beim Umzug oder Lieferung grösserer Gegenstände benutzt werden mit. Das Parkieren ist strikt verboten.

3.13. Abfall

Der Kehrrichtabfall kann in den dafür vorgesehenen Container deponiert werden. Das Deponieren von Abfallsäcken ausserhalb des Containers ist nur am Abfuhrtag erlaubt.

4. Waschküchenordnung

Die Waschküchenordnung wird separat durch den Vorstand geregelt.

4.1. Private Waschmaschinen und Geschirrwashmaschinen

Diese müssen vom Vorstand bewilligt und nachweislich fachmännisch angeschlossen werden. Es ist verboten, Wasch- und Geschirrwashmaschinen am Warmwasser anzuschliessen. Der Mieter ist für den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung selber verantwortlich und wird vorausgesetzt.

Private Waschmaschinen dürfen nur an Werktagen von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr benützt werden.

5. Einstellhalle

Die Halterinnen und Halter von Fahrzeugen achten darauf, dass ihre Fahrzeuge keine Flüssigkeiten (Benzin, Öl etc.) verlieren. Bei Verlust von Flüssigkeiten ist das Fahrzeug unverzüglich zu entfernen und die Beschädigungen am Bodenbelag sind durch eine Fachfirma auf Lasten des Fahrzeughalters zu beheben.

Ausserhalb der markierten Flächen sowie auf den Hausvorplätzen ist jegliches Parkieren zu unterlassen.

6. Hausruhe

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

- Von 22:00 bis 07:00 Uhr ist Nachtruhe
- Haus- und Wohnungstüren sind leise zu schliessen.
- Audio- und TV-Geräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- Von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 20.00 Uhr (ausgenommen Sonn- und Feiertage) darf bei geschlossenem Fenster musiziert werden.
- Auf Balkonen gelten die entsprechenden Punkte der Gartenordnung, siehe Punkt 3.9. Raucherinnen und Raucher sind gebeten, sich rücksichtsvoll zu verhalten.

7. Allgemeines

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

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

Das Anbringen von Blumentrogen ist nur innerhalb der Balkonbrüstung erlaubt.

Bauliche Änderungen jeglicher Art müssen vom Vorstand bewilligt werden.

Defekte Scheiben sind sofort dem Vorstand zu melden.

Briefkästen- und Glockenschilder sind einheitlich zu beschriften. Die Schilder werden vom Vorstand auf Kosten der Mieterin oder des Mieters besorgt. Jegliches weitere 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 erarbeitet.

Dieses Reglement ersetzt alle bisherigen Merkblätter, Weisungen und Hausordnungen.

Basel, im Oktober 2022

Annina Hofmann
Die Präsidentin

Christian Ballmer
Der Vizepräsident

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom 31. Mai 2023 in Kraft gesetzt.