

Haus- und Gartenordnung

Diese Regeln sind Teil des Mietvertrags und ab 1. April 2026 verbindlich. Bitte achten Sie darauf, dass auch Ihre Mitbewohner*innen die Regeln einhalten. Fragen Sie die Geschäftsstelle, wenn Sie unsicher sind oder etwas nicht verstehen.

Zusammenleben und Rücksichtnahme

1. Rücksichtnahme

Uns ist ein gutes Miteinander wichtig. Deswegen nehmen alle Rücksicht aufeinander. Kleinere Probleme sollen direkt miteinander besprochen werden. Wenn sich ein Problem nach mehreren Versuchen nicht lösen lässt, können Sie es der Geschäftsstelle schriftlich mitteilen. Bitte schreiben Sie auf, was passiert ist, wann und um welche Uhrzeit.

2. Ruhezeiten

- Machen Sie bitte nicht zu viel Lärm. Halten Sie die Ruhezeit ein von 22.00 bis 07.00 Uhr.
- Sie dürfen mit einem Instrument Musik machen von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 21.00 Uhr. Die Musik soll andere nicht stören (Zimmerlautstärke).
- Stellen Sie Radio-, TV- und andere Geräte nur so laut ein, dass sie andere nicht stören (Zimmerlautstärke).
- Die Lärmschutz- und Polizeiverordnungen der Behörden müssen Sie ebenfalls beachten. Die Polizei ist dafür verantwortlich, dass die Ruhezeiten eingehalten werden.

3. Kinder und Spielen

- Die BBZ heisst Familien willkommen. Seien Sie tolerant gegenüber Kindern. Kinderlärm oder auch einmal Schreie ausserhalb der Ruhezeiten sind normal.
- In den Siedlungen gibt es Spielplätze und manchmal Spielwiesen. Ballspielen ist dort erlaubt, aber nicht auf anderen Grünflächen und vor Hauseingängen, an Hauswände und an Fenster.
- Spielen in Treppenhäusern, Kellern, Waschküchen und Tiefgaragen ist verboten.
- Schäden oder Verschmutzungen an Aussenwänden und Fassaden durch Ihre Kinder müssen Sie selbst reparieren oder bezahlen.
- Kinder brauchen eine angemessene Aufsicht durch Erwachsene.

Ordnung, Sauberkeit und Abfall

4. Ordnung und Reinigung

- Halten Sie gemeinsam benutzte Räume und das Gelände um die Häuser sauber und ordentlich.
- Leeren Sie keine Flüssigkeiten aus Fenstern oder von Balkonen, Terrassen oder Loggien. Schütteln Sie dort auch keinen Staub aus.
- Im Treppenhaus und in anderen Gemeinschaftsräumen dürfen Sie keine Gegenstände (Schuhe, Schlitten, Blumenkästen usw.) stehenlassen. Diese Bereiche müssen aus Sicherheitsgründen immer frei sein (Vorschriften des Rettungs- und Brandschutzes).
- Normalerweise reinigt eine Firma das Treppenhaus. Die Kosten dafür verrechnen wir mit den Nebenkosten.
- Wenn keine Firma das Treppenhaus reinigt, teilen sich die Bewohner*innen diese Aufgabe. Beachten Sie dazu die Regeln auf dem Aushang im Treppenhaus.

5. Abfall entsorgen

- Haushaltsabfälle gehören in die offiziellen Gebührensäcke und Container. Stellen Sie keine Abfallsäcke, Abfälle oder

Sperrmüll im Treppenhaus, in gemeinsam benutzten Räumen oder draussen ab.

- Entsorgen Sie keine harten Gegenstände, Müll, Hygieneartikel, Windeln oder Katzenstreu in der Toilette.
- Wenn Sie Abfall falsch entsorgen, müssen Sie die Kosten dafür tragen.

Bioabfall:

- Bei manchen Müllsammelstellen gibt es grüne Container für Bioabfälle. Dazu gehören Gartenabfälle, Küchenabfälle und Essensreste, die biologisch abbaubar sind.
- Verwenden Sie hier nur spezielle Säcke für Bioabfälle. Sie sind im Handel erhältlich und müssen vollständig abbaubar sein.
- Folgendes ist nicht erlaubt: Plastik(-säcke), altes Holz, Asche, verpackte Lebensmittel, Kaffeekapseln, Zigarettensammel, Hygieneartikel, Katzenstreu, Glas, Metall, Steine oder ähnliche Dinge.

6. Waschen und Trocknen

- Die Bewohner*innen organisieren die Nutzung von Waschküchen und Trockenräumen selbst. Wenn es Schwierigkeiten gibt, erstellt die Geschäftsstelle einen Waschplan.
- In manchen Gebäuden dürfen Sie nur an bestimmten Tagen und Zeiten waschen und Luftentfeuchter einschalten. Das liegt an der Hellhörigkeit. Halten Sie sich an die ausgehängten Regeln.
- Hinterlassen Sie Waschküchen und Trockenräume nach jeder Nutzung sauber.
- Gehen Sie sorgfältig mit Geräten und Inventar um und lesen Sie die Anleitungen.
- Hängen Sie Wäsche nur in Trockenräumen oder draussen an den dafür vorgesehenen Orten auf.
- Trocknen Sie keine Wäsche in der Wohnung. Das kann zu Schimmel und Feuchtigkeitsschäden führen.

Nutzung der gemeinschaftlichen Räume und Flächen

7. Haustüren, Schlüssel und Sicherheit

- Schliessen Sie Haus- und Kellertüren immer ab.
- Bestellen Sie Zusatz- oder Ersatzschlüssel schriftlich bei der Geschäftsstelle (Onlineformular, E-Mail).
- Bei Einbruch, Diebstahl und/oder Sachbeschädigungen übernimmt die BBZ keine Haftung.

8. Liftanlagen (wenn vorhanden)

- Befolgen Sie die angeschlagenen Vorschriften im Lift.
- Bitte halten Sie die Liftanlagen sauber und benutzen Sie diese sorgfältig.
- Melden Sie Störungen während der Bürozeiten immer gleich der Geschäftsstelle.

9. Fahrräder, Kinderwagen und Kleinfahrzeuge aller Art

- Stellen Sie nur funktionierende Fahrräder, Kinderwagen und kleine Fahrzeuge in die dafür vorgesehenen Abstellräume (falls vorhanden).
- Beschriften Sie Ihre Fahrräder mit Namen und Adresse. Die Geschäftsstelle kann unbeschriftete oder kaputte Fahrräder entsorgen.

- Treppenhäuser und Durchgänge müssen immer frei von Fahrrädern, Kinderwagen und kleinen Fahrzeugen sein. Das ist wegen der Brandschutzvorschriften wichtig.
- Nehmen Sie Rücksicht, wenn Sie auf Wegen fahren. Fussgänger*innen haben immer Vorrang.

Nutzung der eigenen Wohnung und privaten Aussenflächen

10. Balkone, Loggien, Terrassen

- Schwere Gegenstände dürfen den Boden nicht überlasten (normal ca. 200 kg/m²). Fragen Sie bei der Geschäftsstelle nach, wenn Sie unsicher sind.
- Halten Sie auch hier Ordnung und Sauberkeit (kein Lager oder Müllplatz).
- Befestigen Sie Blumenkästen an den Innenseiten.
- Befestigen Sie Abdeckungen hinter dem Geländer. Sie dürfen nicht höher sein als das Geländer. Auch sonst soll nichts über das Geländer hinausragen.
- Bohren Sie nichts in die Fassade.
- Füttern Sie hier keine Vögel. Das kann Balkone, Loggien oder Sitzplätze unter Ihnen verschmutzen.

11. Sitzplätze und private Gärten

- Wer einen Sitzplatz mit Garten hat, ist für die Pflege und Ordnung selbst verantwortlich. Falls Sie mit der Geschäftsstelle nichts anderes vereinbart haben, müssen Sie den Garten beim Auszug im ursprünglichen Zustand übergeben. Hecken und Sträucher müssen Sie regelmässig zurückschneiden (max. Höhe 2,5 Meter).
- Schnittgut kann in den vorgesehenen Deponien entsorgt werden.
- Pflanzen dürfen nicht über den vorgegebenen Bereich hinauswachsen.
- Wasserabläufe müssen Sie regelmässig reinigen (Verstopfungsgefahr).
- Dauerhafte Installationen brauchen eine schriftliche Bewilligung durch die Geschäftsstelle. Kästen bis 1,5 Meter Höhe sind ohne Bewilligung erlaubt.
- Beachten Sie das spezielle Merkblatt und fragen Sie nach, wenn Sie unsicher sind.

12. Grillieren

- Sie dürfen auf Balkonen, Loggien, Terrassen und Gartensitzplätzen grillieren. Sie müssen aber Rücksicht nehmen auf andere. Erlaubt sind deshalb nur Gas- und Elektrogrills.
- Die Geschäftsstelle kann das Grillieren verbieten, wenn bei ihr wiederholt Beschwerden eingehen.

13. Satellitenschüsseln

- Wenn Sie eine Satellitenschüssel montieren wollen, brauchen Sie eine Bewilligung der Geschäftsstelle.
- Sie müssen unauffällig sein und dürfen höchstens 60 Zentimeter Durchmesser haben.
- Sie dürfen die Satellitenschüssel nicht an der Fassade, dem Geländer oder im Boden befestigen.
- Fassadenteile, Fenstergläser, Fensterrahmen und Türrahmen oder dergleichen dürfen Sie nicht durchbohren.

14. Heizen & Lüften

In den Wohnungen sollen kein Schimmel und keine Schäden entstehen. Auch möchten wir die Energie effizient nutzen und Sie können Nebenkosten sparen. Es gelten folgende Regeln:

- Die meisten Wohnungen verfügen über Heizkörper mit Thermostatventilen und einer Einstellskala (Ausnahmen siehe unten).
- Drehen Sie die Ventile nie ganz ab, sonst drohen Frost- oder Schimmelschäden.
- Bei längerer Abwesenheit können Sie die Ventile auf die Stern (*)-Position stellen (Frostschutz).
- Empfohlene Richtwerte für die Ventil-Einstellung:
 - Position 2 ≈ 17–18 °C (geeignet für Schlafzimmer)
 - Position 3 ≈ 20–23 °C (geeignet für Wohnzimmer)
 - Position 4 ≈ 23 °C (geeignet für Badezimmer oder wenn Sie mit Position 3 die Temperatur nicht erreichen)

- Höhere Einstellungen sind nicht nötig und führen zu Feuchtigkeitsschäden und höheren Heizkosten.
- Lüften: Öffnen Sie die Fenster 2–3 Mal täglich für max. 5 Minuten ganz (Querlüften). Das reduziert Feuchtigkeit und beugt Schimmel vor.
- Treppenhäuser, Keller und Bastelräume: Halten Sie die Fenster während der Heizperiode geschlossen (nur Querlüften).

Ausnahme 1. und 2. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung:

- Diese Wohnungen sind nach Minergie-Standard gebaut und verfügen über eine zentrale, kontrollierte Lüftung sowie Niedertemperatur-Bodenheizung.
- Damit ist jederzeit für frische Luft und ein gutes Raumklima gesorgt.
- Während der Heizperiode ist Lüften durch Fenster normalerweise nicht nötig.
- Falls Sie dennoch Frischluft möchten: Öffnen Sie die Fenster für max. 5 Minuten ganz (Querlüften).
- Treppenhäuser, Keller und Bastelräume: Halten Sie die Fenster während der Heizperiode geschlossen (nur Querlüften).

Ausnahme 3. und 4. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung:

- Diese Wohnungen sind nach Minergie-Standard gebaut und haben eine Niedertemperatur-Bodenheizung, aber keine kontrollierte Lüftung.
- Wir empfehlen 2–3 Mal täglich die Fenster für max. 5 Minuten ganz zu öffnen (Querlüften).
- In den Nasszellen sind Lüftungsventilatoren mit Feuchtigkeitssensoren eingebaut. Sie starten nach einiger Zeit automatisch, wenn das Licht eingeschaltet ist, und laufen nach dem Ausschalten weiter, bis die Feuchtigkeit abtransportiert ist.
- Treppenhäuser, Keller und Bastelräume: Halten Sie die Fenster während der Heizperiode geschlossen (nur Querlüften).

Schäden und Verantwortung

15. Reparaturen

- Melden Sie Schäden innerhalb und ausserhalb der Wohnung immer sofort der Geschäftsstelle, damit wir sie reparieren können und keine Folgeschäden entstehen (Onlineformular, E-Mail, Telefon).

16. Empfehlungen

- Zur Deckung von selbstverursachten Schäden empfehlen wir dringend eine Privathaftpflicht-/Hausratversicherung.
- Legen Sie zum Schutz der Böden geeignete Unterlagen unter schwere Möbel.
- Transportieren Sie schwere Gegenstände wie Möbel, Kisten und dergleichen auch ausserhalb der Wohnung immer mit einer schützenden Unterlage.

17. Haftung

Sie haften als Mietpartei selbst für Schäden, die Sie oder Ihre Mitbewohner*innen durch unsachgemässe Handhabung oder Nichtbefolgen der Haus- und Gartenordnung verursachen. Beachten Sie dazu auch die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag.

Schlussbestimmungen

Wer die Regeln in der Haus- und Gartenordnung wiederholt missachtet, muss mit Konsequenzen bis zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur Kündigung rechnen.

Die Geschäftsstelle kann Ausnahmen zu dieser Haus- und Gartenordnung bestimmen.

Zürich, Oktober 2025

Vorstand Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich