

## Haus- und Gartenordnung für Ersatzneubauten Stammsiedlung

### 1. Rücksichtnahme auf andere Mieter\*innen

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter der Mieterschaft verpflichten sich alle Mieter\*innen zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Die Mieter\*innen sind dafür besorgt, dass sich auch die Mitbewohner\*innen an diese Haus- und Gartenordnung halten. Unstimmigkeiten muss die Mieterschaft in erster Linie untereinander lösen. Bestehen die Unstimmigkeiten trotz mehrmalig versuchter Problemlösung weiter, kann ausschliesslich schriftlich an die Verwaltung resp. an die Verwaltungs- und Vermietungskommission gelangt werden. Aus Beweisgründen müssen sämtliche Vorkommnisse mit Datum, Uhrzeit und dem genauen Sachverhalt vermerkt werden.

### 2. Reinigung

In den gemeinsamen Räumen sowie in der Umgebung des Hauses ist ständig auf Ordnung und Reinlichkeit zu achten. Das Treppenhaus muss gemäss den geltenden feuerpolizeilichen Bestimmungen dauernd frei von jeglichen Gegenständen, Schuhen etc. gehalten werden.

Die Treppenhausreinigung wird durch eine externe Reinigungsfirma im Auftrag der Vermieterin durchgeführt (wird als Nebenkosten verrechnet).

Abfälle aller Art müssen zwingend über den eigenen Haushalt-Kehricht entsorgt werden und dürfen nicht in der Umgebung hingeworfen oder in den gemeinsamen Räumen deponiert werden. Bei Zuwiderhandlungen werden die Kosten der verursachenden Person in Rechnung gestellt.

### Waschküchen und Trockenräume

Die Waschküchen und Trockenräume müssen nach Benutzung sauber hinterlassen werden. Das ganze Inventar ist mit der nötigen Sorgfalt zu behandeln und es sind die Gebrauchs- und Betriebsvorschriften zu beachten. Zum Trocknen der Wäsche sind die entsprechenden Trockenräume zu benutzen. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist wegen der Gefahr von Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden zu unterlassen.

### 4. Ruhezeiten

Zu unterlassen ist:

- übermässige Lärmverursachung. Insbesondere darf vor 07.00 und nach 22.00 Uhr kein Lärm verursacht werden.
- das Musizieren vor 08.00 und nach 21.00 Uhr sowie während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte (z.B. TV-/Radio- und Musikgeräte sowie Musikinstrumente) müssen so eingestellt resp. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören (Zimmerlautstärke).

Im Übrigen gelten die örtlichen amtlichen Verordnungen (z.B. Lärmschutz- und Polizeiverordnungen).

### 5. Weiter zu unterlassen ist:

- das Ausschütten von Behältnissen, das Ausklopfen/Ausschütteln von Decken, Tischtüchern usw. aus den Fenstern sowie von Balkonen, Loggien und Terrassen.
- das Werfen von harten Gegenständen, Kehrichtabfällen, Hygienebinden, Wegwerfwindeln, Katzenstreu usw. in das WC.

- das Stehenlassen von Kehrichtsäcken im Hausgang. Der Kehricht ist in den dafür vorgesehenen Containern, ausschliesslich in offiziellen «Züri-Säcken» verpackt und zugeschnürt, zu entsorgen. Alle übrigen Abfälle, Sperrgut etc. sind auf eigene Kosten zu entsorgen.
- das Deponieren von Gegenständen jeglicher Art im Treppenhaus und in den übrigen gemeinsamen Räumen.
- das Transportieren von schweren Gegenständen wie Kisten und dergleichen über Treppen und Böden ohne schützende Unterlage.
- das Befahren von Plattenwegen und Grünanlagen mit Fahrrädern, Mofas, Motorrädern, E-Fahrzeugen aller Art, Autos, Liefer- und Lastwagen ist untersagt.

### 6. Grillieren

Das Grillieren auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Loggien ist gestattet, solange auf die übrige Bewohnerschaft Rücksicht genommen wird (Gas- und Elektrogrill). Bei berechtigten Reklamationen behält sich die BBZ jedoch vor, das Grillieren zu untersagen.

### 7. Schliessung der Haustüren und übrigen Räume

Die Haus- und Kellertüren sind dauernd geschlossen zu halten. Bei Einbruch, Diebstahl und/oder Sachbeschädigungen lehnt die BBZ jegliche Haftung ab.

### 8. Liftanlagen

Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen während der offiziellen Öffnungszeiten der Verwaltung sind dieser sofort zu melden. Die Anlagen sind mit der nötigen Sorgfalt zu behandeln und jederzeit sauber zu halten.

### 9. Fahrräder, Kinderwagen, E-Fahrzeuge aller Art, Schlitten, Blumenkisten

Fahrräder dürfen nur in die dafür vorgesehenen Abstellräume gestellt werden, wenn sie mit Namen und Adresse gekennzeichnet sowie fahrtauglich sind. Andernfalls sind sie im zur Wohnung gehörenden Kellerabteil unterzubringen oder zu entsorgen.

Kinderwagen, E-Fahrzeuge aller Art, Cargo-Bikes und Veloanhänger sind in den dafür vorgesehenen Räumen einzustellen.

Nicht mehr gebrauchte Kinderwagen, E-Fahrzeuge aller Art, Cargo-Bikes, Veloanhänger, Schlitten, Kinderspielgeräte und Blumenkisten etc. sind im zur Wohnung gehörenden Kellerabteilen zu verstauen.

Die Weisungen und Auflagen der Feuerpolizei sind einzuhalten.

### 10. Reparaturen

Reparaturen müssen der Verwaltung der BBZ sofort gemeldet werden.

Ist der Schaden durch Selbstverschulden entstanden, so geht die Reparatur voll zulasten des\*der Mieter\*in (inkl. Arbeitszeit). Bitte beachten Sie dazu auch die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag.

## 11. Balkone, Loggien, Terrassen

Gehört/gehören zur Wohnung ein oder mehrere Balkone, Loggien resp. Terrassen so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils höchstzulässige Belastbarkeitsgrenze der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen (normalerweise nicht mehr als 200 kg/m<sup>2</sup>). Sind Sie nicht sicher, so fragen Sie bitte vorher bei der BBZ-Verwaltung nach.

Balkone, Loggien und Terrassen sind keine Abstellkammern oder Mülldeponien! Halten Sie diese stets in gutem Zustand und sauber.

Blumenkisten dürfen nur auf der Innenseite der Balkone, Loggien und Terrassen montiert werden.

Abdeckungen dürfen nur hinter dem Abschlussgeländer und nur bis zu deren Maximalhöhe installiert und nicht in die Hausfassade hinein verankert werden.

Es dürfen keine Installationen über das Abschlussgeländer hinausragen.

## 12. Gartensitzplätze

Die Mieter\*innen sind verpflichtet, den oder die zur Wohnung gehörenden Gartensitzplatz/-plätze in Ordnung zu halten und die nötige Pflege vorzunehmen. Insbesondere sind allfällige Abläufe zu reinigen sowie Büsche und Sträucher regelmässig zurückzuschneiden (Maximalhöhe ca. 2 Meter). Sämtliche Pflanzungen dürfen den vorgeschriebenen Bereich des Sitzplatzes nicht überschreiten. Dauernde Installationen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der BBZ-Verwaltung. Das Aufstellen von Werkzeugkisten resp. von Kästen mit einer Maximalhöhe von 1,5 Metern ist ohne Bewilligung erlaubt.

Für Schnittgut und Gartenabraum stehen spezielle Depo-nien innerhalb der BBZ zur Verfügung. Fragen Sie unser Garten-Team, es hilft Ihnen gerne weiter und gibt bei Bedarf auch Tipps zur Gartenpflege.

## 13. Satelliten-Empfangsschüsseln

Das Aufstellen von Satelliten-Empfangsschüsseln bedarf der vorgängigen Bewilligung durch die BBZ-Verwaltung. Sie sollten möglichst nicht sichtbar sein und dürfen einen Durchmesser von 60 Zentimetern nicht überschreiten. Sie dürfen nicht an der Hausfassade oder im Boden fixiert und auch nicht am Abschlussgeländer befestigt werden. Das Durchbohren von Fassadenteilen, Fenstern und Fenster-/Türrahmen oder dergleichen zur Wohnung ist nicht gestattet.

## 14. Bioabfall

Innerhalb der BBZ stehen bei einigen Kehrrichtstellen grüne Bioabfall-Container zur Verfügung. Darin darf sämtlicher Bioabfall entsorgt werden. Falls Säckchen verwendet werden, bitte ausschliesslich die im Handel speziell für den Bioabfall gekennzeichneten, zu 100 Prozent abbaubaren Bio-Säckchen benutzen.

Nicht erlaubt sind: Plastiksäcke, Altholz, Asche, verpackte Lebensmittel aller Art, Tee- und Kaffeekapseln aus Aluminium oder Kunststoff, Zigarettenstummel, Aschenbecherinhalt, Staubsauger-Beutel, infektiöser Abfall (Hygienebinden, Tampons, Windeln, Verbandsmaterial) sowie jeglicher, nicht biogener Abfall wie z.B. Katzenstreu, Glas, Metall, Sand, Kies oder Steine.

## 15. Fussballspielen

In den Siedlungen bestehen Kinderspielplätze. Teilweise sind auch Spielwiesen vorhanden, auf denen das Fussballspielen erlaubt ist. In den übrigen Grünanlagen ist das Fussballspielen untersagt.

## 16. Empfehlungen

### Versicherungen:

Mieter\*innen wird der Abschluss einer Privathaftpflicht- und Hausratversicherung zur Deckung von möglichen Schäden durch Mieter\*innen empfohlen.

## Heizung, kontrollierte Lüftung, Minergie:

### 1. und 2. Ersatzneubau-Etappe:

Ihr Mietobjekt ist nach Minergie-Standard gebaut worden und mit einer zentral gesteuerten, kontrollierten Lüftung ausgestattet. Dies bedeutet unter anderem, dass – im Zusammenwirken mit der Niedertemperatur-Bodenheizung – jederzeit ein angenehmes Raumklima mit genügend Frischluftzufuhr besteht. Es ist daher nicht erforderlich, die Fenster während der Heizperiode zu öffnen. Bei dringendem Bedarf zum Frischluftaustausch erzielen Sie mit kurzem Quer- bzw. Stoss-lüften während maximal 5 Minuten die beste Wirkung.

### Ab 3. Ersatzneubau-Etappe:

Eine kontrollierte Lüftung wurde nicht verbaut. Das Mietobjekt wurde jedoch nach Minergie-Standard und den aktuellsten Stadt- und Kantons-Richtlinien erstellt, was eine Niedertemperatur-Bodenheizung einschliesst. Für eine genügende Frischluftzufuhr und Reduktion von hohen Feuchtigkeitskonzentrationen wird zwei- bis mehrmals täglich ein kurzes, maximal 5-minütiges Quer- bzw. Stosslüften empfohlen. In den Nasszellen sind die Fortluftventilatoren mit Feuchtigkeits-Sensoren ausgestattet. Nach eingeschalteter Beleuchtung fangen diese nach einer gewissen Zeit zu laufen an und laufen auch nach ausgeschalteter Beleuchtung so lange nach, bis genügend Feuchtigkeit abtransportiert worden ist.

Das Befolgen dieser Regeln hilft der gesamten Bewohnerschaft, mit der Energie haushälterisch umzugehen und macht sich durch geringere individuelle Heizkosten bemerkbar.

Während der Heizperiode sind sämtliche Fenster in den Treppenhäusern sowie Keller- und Bastelräumen zu schliessen (maximal 5 Minuten Quer- bzw. Stosslüften).

### Sonnenstoren:

Zur Schonung der Sonnenstoren sollten diese vor Einsetzen von Regen, Hagel, Schneefall oder starkem Wind etc. aufgerollt werden. Dasselbe gilt insbesondere, bevor Sie die Wohnung während längerer Zeit (Ferien etc.) verlassen.

Allfällige Schäden, die durch unsachgemässen Gebrauch entstehen, gehen voll zulasten der jeweiligen Mietpartei.

### Schutz der Böden:

Unter schwere Gegenstände sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen.

### Kinder:

Kindern ist die nötige Aufsicht zu schenken. Das Spielen im Treppenhaus, im Lift, in den Abstell- und Kellerräumlichkeiten, Wasch- und Trockenräumen sowie in der Tiefgarage ist nicht erlaubt.

Durch Kinder beschmutzte resp. beschädigte Wände oder Fassaden müssen von der\*dem verantwortlichen Mieter\*in oder zu deren Lasten gereinigt resp. instand gestellt werden.

Im Übrigen gelten die örtlichen Lärmschutzbestimmungen.

Diese Haus- und Gartenordnung bildet einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag. Ihre Missachtung kann zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur Kündigung führen.

Die BBZ behält sich das Recht vor, in besonderen Fällen Abweichungen von dieser Haus- und Gartenordnung vorzusehen.

## Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Zürich, Februar 2024