

# HAUSORDNUNG

Ed. 03.2019



Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur

## **DIESE HAUSORDNUNG IST BESTANDTEIL DES MIETVERTRAGES**

Wohnen in einem Mehrfamilienhaus erfordert Regeln, gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Diese Hausordnung enthält Rechte und Pflichten für alle Bewohner und Besucher. Vielen Dank, dass Sie sich an diese Hausordnungen halten.

## **STELLVERTRETUNG**

Für die nachfolgenden Pflichten hat der Mieter bei Abwesenheit eine Stellvertretung zu organisieren. Bei längerer Abwesenheit (> 3 Wochen) muss der Wohnungsschlüssel bei einer bekannten Person deponiert werden. Die Erreichbarkeit der Stellvertretung ist der Verwaltung oder einem Vorstandsmitglied vor der Abreise bekanntzugeben.

## **ALLGEMEINES**

- Die Haustüre ist auch tagsüber geschlossen zu halten. Der Mieter im Parterre schliesst täglich ab 21 Uhr die Haustüre noch zusätzlich mit dem Drehschliessknopf.
- Montagen aller Art (TV-Schüsseln, Fahnen, Beschilderungen etc.) in den Allgemeinräumen, an der Fassade und am Balkon sind untersagt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstands erfolgen.
- In der Wohnung darf keine Wäsche getrocknet werden.
- In sämtlichen Allgemeinräumen besteht Rauchverbot.
- Schäden am Haus, in den Allgemeinräumen oder in der Wohnung bitte umgehend die Verwaltung oder einem Vorstandsmitglied mitteilen.

## **HAUSRUHE**

Bitte vermeiden sie übermässigen Lärm innerhalb und ausserhalb der Wohnung.

- Von 12.00 bis 13.00 Uhr, von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonntagen und Feiertagen ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- Lärmige Tätigkeiten sind während dieser Zeit zu unterlassen.
- Radioempfänger, Fernseher, Computerspiele und andere Geräte bitte auf Zimmerlautstärke reduzieren.
- Musizieren und Gesang ist während der Mittags- und Nachtruhe grundsätzlich untersagt. Während den übrigen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden pro Tag musiziert werden.

## **TREPPENHAUS**

- Hauseingang und Treppenhaus sind aus feuerpolizeilichen Gründen frei zu halten. Im Treppenhaus und in den Allgemeinräumen ist das Aufstellen oder Deponieren von Gegenständen (Möbel, Abfallsäcke, Spielsachen, Sportgeräte, Blumentöpfe, Schuhgestelle\*, Schuhe, Kleiderständer, Einkaufswagen etc.) untersagt.
  - Podeste und Treppen sind keine Abstellplätze. Schirmständer und Pflanzen sind nur erlaubt, sofern der vorgeschriebene Durchgang gewährleistet ist.
  - Treppenhausfenster, Dachfenster und Estrichfenster müssen bei Kälte, Regen und Schneefall geschlossen werden.
- \* Schuhgestelle mit Maximalmassen von 80 cm Breite, 20 cm Tiefe und 180 cm Höhe sind erlaubt. Der Lichtschalter muss zugänglich sein. Schuhe dürfen nicht auf den Treppenstufen oder auf den Podesten deponiert werden.

## **UNTERHALT | REINIGUNG**

Tragen Sie bitte Ihrer Wohnung Sorge und vermeiden Sie unnötige Reparaturen. Mängel bitte mit der Meldekarte mitteilen. Erteilen Sie keine Aufträge an Handwerker. Die Genossenschaft zahlt keine Rechnungen von selbst erteilten Aufträgen an Handwerker und Dienstleister.

## **KEHRORDNUNG | REIHENFOLGE DES KEHRS**

Ab 1. Januar der Mieter im Parterre für einen Monat, dann folgt der Mieter im 1. Stock für einen Monat. Anschliessend der Mieter im 2. Stock usw.

Parterre Mieter	Januar / April / Juli / Oktober
Mieter 1. Etage	Februar / Mai / August / November
Mieter 2. Etage	März / Juni / September / Dezember

## **REINIGUNG DER GEMEINSAM BENÜTZTEN RÄUME UND PLÄTZE**

Zur Kehrordnung gehört das Reinigen des Hauszugangs, des Velounterstandes und des Vorplatzes. Je nach Bedarf, mindestens aber jedes Wochenende. Im Winter ist der Zugang zum Haus von Schnee und Eis zu befreien. Die Schneeräumung gehört in die Kehrordnung des jeweiligen Mieters. Bei starkem Schneefall sind die übrigen Bewohner gebeten mitzuhelfen. Zur Kehrordnung gehört auch der Vorgartenrasen und die Pflege von Blumenrabatten.

## **WASCHKÜCHE**

Die Waschküche darf gemäss Reihenfolge von 06.00 bis 21:00 Uhr zum Waschen benützt werden. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen ist das Waschen untersagt.

Reihenfolge:

vom 1. - 5. und vom 16. - 20. des Monats der Mieter im Parterre.

vom 6. - 10. und vom 21. - 25. des Monats der Mieter 1. Etage.

vom 11. - 15. und vom 26. bis Ende des Monats der Mieter 2. Etage.

Ausnahmen sind nur im gegenseitigen Einverständnis erlaubt. Das Waschen für Dritte (nicht in der Genossenschaft wohnhafte Personen) ist verboten.

Hängen Sie die Wäsche zum Trocknen an die vorgesehene Einrichtung in der Waschküche. Zum Trocknen im Freien sind auch Wäscheständer vorhanden.

### **Benützung und Reinigung von Waschmaschine und Entfeuchter**

Der Anschlag an der Waschküchentür regelt die allgemeine Waschküchenbenützung.

### **Waschküchenreinigung durch den zuständigen Mieter am Ende seines Kehrmonats**

- Kellervorraum und Waschküchenboden feucht aufnehmen.
- Die gesamte Waschküche inkl. aller Geräte staubfrei reinigen.
- Waschküchenfenster reinigen.
- Lichtschacht reinigen. Laub und Spinnweben entfernen. Die Siebabdeckung des Ablaufs entfernen, reinigen und mit Wasser spülen.
- Die Filter im Entfeuchter herausnehmen, abstauben und gründlich reinigen.
- Das Elektro-Schalttableau im Kellervorraum abstauben.

### **Waschmaschinenübergabe am Ende des Kehrmonats**

- Die gesamte Waschmaschine gründlich reinigen. Waschmittelreste entfernen.
- Ablauf-Fangsieb der Waschmaschine entfernen. Vorhandenes Wasser entleeren, Filter reinigen und wieder einsetzen.

## **WÖCHENTLICHE REINIGUNG DES TREPPENHAUSES**

Parterre-Mieter	Haustüre, Kellertreppe, Treppe und Podest bis zur Wohnungstüre. Kippfenster bei Treppenabgang.
Mieter 1. Etage	Fenster, Treppe ab Parterrewohnung bis Wohnungstüre.
Mieter 2. Etage	Fenster, Treppe ab Wohnung 1. Stock bis Wohnungstüre 2. Stock inkl. Estrichtreppe bei Häusern ohne Mansarden.

Bei Wohnungen mit Mansardenzimmer reinigt der Mansardenmieter die Treppe zur Mansarde, den Vorraum und das Mansarden WC.

## **HAUSTÜRE**

Die Haustüre ist jederzeit geschlossen zu halten. Erkundigen Sie sich bitte zuerst mit der Gegensprechanlage nach dem Besuch bevor Sie die Türe öffnen.

## **KELLER | ESTRICH**

Im Keller und im Kellervorraum dürfen keine Motorfahrzeuge (z.B. Mofas) eingestellt oder Treibstoffe und andere leicht brennbare Materialien gelagert werden. Im Keller ist immer eine gewisse Feuchtigkeit vorhanden. Beim Lagern von Gegenständen ist darauf Rücksicht zu nehmen. Für Schäden übernimmt die Genossenschaft keine Haftung.

In den Vorräumen von Keller- und Estrichabteilen sowie den Allgemeinräumen dürfen keine privaten Gegenstände gelagert werden.

## **HEIZUNG | WARMWASSER**

Ist die Temperatur in der Wohnung zu warm, kann dies durch Regulierung der Heizkörperventile eingestellt werden. Während der Heizperiode kann mit kurzem Querlüften das beste Resultat für ein angenehmes Raumklima erreicht werden. Ständiges Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen. So kann verhindert werden, dass die Luftfeuchtigkeit übermässig ansteigt und sich dadurch Schimmelpilze oder schwarze, feuchte Stellen an den Wänden bilden. Nachts sowie bei längeren Abwesenheiten ist es sinnvoll die Lamellenstoren herunterzulassen. Damit können die Heizkosten ohne viel Aufwand erheblich gesenkt werden.

## **BALKON**

- Das Grillieren auf dem Balkon ist nicht erlaubt. Bitte grillieren Sie auf ihrer Gartenparzelle. Übermässige Rauch- und Geruchsentwicklung bitte vermeiden.
- Die Sonnenstoren sind in der Nacht sowie bei Regen, Schnee oder starkem Wind aufzurollen.
- Verlassen Sie die Wohnung nie mit ganz ausgefahrenen Sonnenstoren. Für Sturm- und Wasserschäden an den Sonnenstoren haftet der Mieter.
- Blumenkisten sind innerhalb der Balkonbrüstung anzubringen.

## **ANLAGE WESTSTRASSE 19 - 29**

- Alle Bewohner der Liegenschaften Weststrasse 19 - 29 haben das Recht sich auf dem für sie vorgesehenen Gemeinschaftsplatz aufzuhalten.
- Persönliche Gegenstände wie Grillgeräte, Tische, Spielsachen etc. sind nach jeder Benutzung abzuräumen.
- Ballspiele jeglicher Art sind auf der Gemeinschaftswiese untersagt.
- Das Grillieren auf dem Sitzplatz ist nicht erlaubt. Bitte benützen Sie die dafür vorgesehenen Gemeinschaftsplätze. Übermässige Rauch- und Geruchsentwicklung bitte vermeiden.
- Die Sonnenstoren sind in der Nacht sowie bei Regen, Schnee oder starkem Wind aufzurollen.
- Verlassen Sie die Wohnung nie mit ganz ausgefahrenen Sonnenstoren. Für Sturm- und Wasserschäden an den Sonnenstoren haftet der Mieter.
- Blumenkisten sind innerhalb der Balkonbrüstung anzubringen.

## **KEHRICHT**

Kehrrichtsäcke und Abfallkübel gehören nicht in den Hausgang oder in allgemeine Räume. Abfälle aller Art (Katzenstreu, Windeln, Essabfälle etc.) dürfen auf keinen Fall in das WC geschüttet werden. Die Kehrrichtsäcke dürfen erst am Tag der Kehrichtabfuhr bereitgestellt werden. Dies gilt auch für Altpapier, den Kartonabfall und die Grünabfälle.

## **VELOUNTERSTÄNDE**

Die Fahrräder sind geordnet einzustellen. Für die Sauberkeit des Unterstandes sind alle Mieter gemäss Kehrordnung gemeinsam verantwortlich. Nicht mehr fahrtüchtige Fahrräder und unbenützte Kinderwagen bitte entsorgen oder im eigenen Kellerabteil deponieren.

## **GARTENORDNUNG**

### **Gilt für alle Mieter mit eigenen Gartenparzellen.**

Gegenüber den südseitigen Nachbarn sind die folgenden Pflanzabstände einzuhalten:

Büsche bis zu einem Meter hoch: 0,80 m Abstand.

Beerensträucher, Reben und Ziersträucher über 1 m Höhe 1,20 m Abstand.

Komposthaufen müssen allseits einen Abstand von mindestens 6 m ab Hauswand aufweisen.

Das Pflanzen von neuen Bäumen muss vom Vorstand bewilligt werden. Das Zurückschneiden der Bäume im eigenen Gartenabteil ist Pflicht des Mieters.

Bei Auflösung des Mietvertrags ist die Gartenparzelle abzuräumen und umzugraben. Auf Verlangen des Vorstandes müssen auch alte vom Vorgänger übernommene Bäume und Sträucher entfernt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung des Vorstandes ist es untersagt, Gartenhäuschen, Lauben, Pergolas oder Kleintieranlagen aufzustellen. Velos und Motorräder dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt werden.

## **ÄNDERUNGEN AM MIETOBJEKT**

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vorstandes vorgenommen werden.

Beispiele:

- Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler, Closomat etc.).
- Zusätzliche Steckdosen/Schalter.
- Anstriche an Wänden oder Tapeten.

## **PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE**

Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Geburt, Scheidung, Todesfall, Zu- oder Wegzug von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern sind dem Vorstand der Genossenschaft zu melden.

## **WEITERE BESTIMMUNGEN**

Der Vorstand ist berechtigt, in Einzelfällen geringfügige Abweichungen (Ermessensspielraum) dieser Hausordnung zu gestatten.

Diese Hausordnung Ed. 03.2017 ersetzt die bisherige vom 27.03.1992. Sie ist ab sofort gültig.

## **ANHANG**

Auszug aus der allgemeinen Polizeiverordnung vom 26.04.2004 der Stadt Winterthur.

### **Art. 39**

- 1.** Die Nachtruhe dauert von 22.00 bis 06.00 Uhr. Während der Sommerzeit jeweils freitags und Samstags bzw. an Vorabenden von öffentlichen Ruhetagen dauert die Nachtruhe von 23.00 bis 06.00 Uhr. Während dieser Zeiten ist jeglicher die Ruhe oder den Schlaf störender Lärm verboten.
- 2.** An den öffentlichen Ruhetagen sowie werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe ist dem erhöhten Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen.
- 3.** In übrigen Zeiten sind alle übermässigen Störungen zu unterlassen, die durch zumutbare Vorkehrungen oder rücksichtsvolles Verhalten vermieden werden können. Lärmende Arbeiten sind nach Möglichkeit in geschlossene Räume zu verlegen.
- 4.** Ausnahmen bedürfen einer vorgängig einzuholenden Bewilligung.

Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur  
Wesstrasse 27  
8400 Winterthur  
[www.abw-winterthur.ch](http://www.abw-winterthur.ch)

Ed. 03.19 / 20