

Pflichtenheft / Haus- und Gartenordnung

der Bau- und Wohngenossenschaft Im Landauer (BWGIL); gültig ab 1.10.2025

1. Grundsatz

Das Zusammenleben in einer Genossenschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. In diesem Sinne wird die Mieterschaft gebeten, Anweisungen des vorliegenden Pflichtenheft anzuwenden.

Wichtiger als schriftliche Weisungen ist jedoch die Bereitschaft, sich als Bewohner:innen für ein harmonisches Zusammenwohnen einzusetzen und seinen Mitmenschen mit Rücksicht und Toleranz zu begegnen. Die Mieterschaft trägt gemeinsam Sorge zu den Liegenschaften, den Einrichtungen und den Gartenanlagen mitsamt den Bepflanzungen. Sie achten auf Sauberkeit und Ordnung.

Dieses Pflichtenheft präzisiert den Inhalt des Mietvertrags. Bei Missachtung des Pflichtenheftes ist der Vorstand berechtigt, nach erfolgloser Mahnung Art. 10, Art. 31 und 32 der Statuten BWGIL anzuwenden.

2. Nachbarschaftliches Verhalten / Ruhezeiten

Die Genossenschaftler:innen nehmen gegenseitig Rücksicht aufeinander durch das Vermeiden von unnötigem Lärm und dem Einhalten der Nachtruhe. Ruhestörungen sind im Interesse aller Bewohner:innen zu vermeiden. Bitte respektieren Sie das Ruhebedürfnis Ihrer Nachbarinnen und Nachbarn. Ab 22.00 bis 07.00 Uhr gilt Nachtruhe. Jede Störung der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ist verboten. Als Nachtruhestörung gilt jede Lärm verursachende Handlung innerhalb und ausserhalb von Liegenschaften oder im Freien. Eingehalten ist die Nachtruhe, wenn Gespräche und Musik sowie andere Lärmquellen auf Zimmerlautstärke eingestellt sind.

Bitte halten Sie sich an folgende Regeln:

- Lärmige Arbeiten (Haus- und Gartenarbeiten) sind von Montag bis Samstag von 12.00 - 14.00 Uhr und von 19.00 - 07.00 Uhr sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen untersagt.
- Radio-, Musikanlagen und TV-Geräte und weitere Unterhaltungsapparate sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Grundsätzlich: die Lautstärke muss so sein, dass die Nachbarn nicht gestört werden. Übermässige Lautstärke ist auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu vermeiden.
- Beim Singen und Musizieren zu jeder Tages- und Nachtzeit im Innern und im Freien dürfen Dritte nicht belästigt werden. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr ist das Singen und Musizieren im Freien verboten.

In Zweifelsfällen gelten die Lärmschutz-Vorschriften der örtlichen Behörden.

Den Kindern unserer Genossenschaft soll gewährt werden, unbeschwert zu spielen. Dafür darf von den Eltern erwartet werden, dass sie ihre Kinder zur Rücksicht, Sorgfalt und Ordnung anhalten. Dies gilt vor allem für das Einhalten der Ruhezeiten sowie gegenüber den Einrichtungen und Bepflanzungen innerhalb des Genossenschaftsgebietes.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, sich so zu verhalten, dass unter der Nachbarschaft ein friedliches Wohnen nebeneinander möglich ist. Dafür braucht es von allen Parteien gegenseitiger Respekt, Verständnis, und auch Absprachen. Es gilt Kompromisse einzugehen, die die Interessen aller Parteien berücksichtigt, damit ein nachbarschaftliches Zusammenleben möglich ist.

3. Mietobjekt

Das Mietobjekt besteht aus dem Grundstück und dem darauf stehenden Haus. Die Genossenschafter:innen haben für Ordnung und Sauberkeit rund um ihr Haus zu sorgen.

3.1 NILBO-Bauweise

Zu Beginn der 1940er Jahre entwickelte der Architekt, Städtebauer und Theoretiker Hans Bernoulli (1876–1959) zusammen mit der Basler Holzbaufirma Nielsen-Bohny & Co. AG das vielseitig verwendbare modulare Holzbausystem NILBO. Die Häuser der NILBO-Bauweise müssen entsprechend gehegt und gepflegt werden: Richtiges Lüften ist hygienisch, spart Geld und Energie. Auch während der Heizperiode sollen sämtliche Räume regelmässig durch kurzeitiges Querlüften gelüftet werden. Optimales Lüften hilft Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbefall zu vermeiden. Ratsam ist es, 3- bis 5-mal täglich 5-10 Minuten quer zu lüften, grundsätzlich ist die Aussenluft trockener als die warme Zimmerluft. Je nach Raumklima ist es notwendig, einen Luftentfeuchter zu installieren, der die Luftfeuchtigkeit misst und bei zu hoher Luftfeuchtigkeit (ab ca. 55%) in Funktion tritt. Der Luftentfeuchter verhindert Schimmelbildung und Schäden an der Bausubstanz.

An den Aussenwänden bildet sich am meisten Feuchtigkeit. Darum sind Möbel in einem Abstand von 8-10 cm vor der Aussenwand zu platzieren, damit die Luftzirkulation gewährleistet ist.

3.2 Keller

Keller, im Urzustand, teilweise ausgebaut oder vollausgebaut, stellen keine Wohnfläche dar und dürfen nicht als Schlafzimmer benutzt werden. Im Keller muss darauf geachtet werden, dass Papier, Karton, Stoff, Leder nicht offen gelagert werden, da sie Nährboden für Schimmelbildung sind. Keller müssen wie das Haus regelmässig quergelüftet werden, bei hoher Feuchtigkeit ist auch dort ein Luftentfeuchter zu installieren.

3.3 Fassaden

Die Fassaden des Hauses sind freizuhalten. Ungefähr alle 10 Jahren werden die Fassaden neu aufgefrischt / saniert durch Fachpersonen. Es darf nichts daran angebracht werden, ohne vorher eine Eingabe beim Vorstand zu machen und dessen Genehmigung einzuholen. Das Gesamtbild des Hauses und der grünen Umgebung sind in gepflegtem Zustand zu halten. Die Fassaden sollen frei sein und zum schönen Siedlungsbild beitragen.

3.4 Aussen-Wasserleitungen

Bei Frostgefahr müssen sämtliche Leitungen und Hähnen, die sich im Aussenbereich befinden, entleert und abgestellt werden. Damit die Aussen-Wasserleitungen nicht einfrieren, sind sie im Winter gänzlich abzustellen und zu entleeren. Folgeschäden durch Nichteinhalten dieser Pflicht ist von der betreffenden Mieterschaft zu tragen.

3.5 Abfall

Kehrichtsäcke, Papierbündel, Altmetall sowie Sperrgut dürfen erst zum Zeitpunkt gemäss Richtlinien Kanton Basel-Stadt deponiert werden.

3.6 Dachraum

Im Dachraum dürfen wegen Brandgefahr keine leicht brennbaren Gegenstände aufbewahrt werden.

3.7 Zugangswege

Zugangswege sind von den Anleigerparteien zu reinigen. Zugangswege zum Haus sind im Winter durch die Anleigerparteien schneefrei zu räumen. Die Aufgabenteilung dieser Pflichten und die nötige Absprache diesbezüglich liegt in der Verantwortung der Anleigerparteien. Sollten Anleigerparteien altershalber nicht mehr fähig sein, Schnee zu räumen, informieren sie den Vorstand schriftlich.

3.8 Zugang zum Grundstück

Die Grundstücke sollten jederzeit zugänglich sein. Wer Gartentüren verriegelt, muss eine Glocke am Gartentor funktionsfähig installieren. Bei Abwesenheit ist die Türe auf das Grundstück unverschlossen zu halten (Zugang: Feuerwehr, Polizei, Post etc.).

Wer mehr als acht Tage abwesend ist, teilt dem Vorstand schriftlich mit, bei welcher Person sich ein Schlüssel zur Verwendung im Notfall befindet.

3.9 Tierhaltung

Das Halten von Tieren muss vorgängig beim Vorstand schriftlich beantragt und bewilligt werden. Generell sind Tiere nach dem Tierschutzgesetz artgerecht mit entsprechendem Auslauf zu halten. Sie dürfen Nachbarn nicht durch Lärm oder auf andere Weise belästigen. Tierkot ist regelmässig und sachgemäss zu entfernen. Hunde dürfen ausserhalb des eigenen Gartens nicht frei umherlaufen. Bei Hundehaltung ist das Grundstück einzuzäunen. Hühner zu halten ist nicht erlaubt.

3.10 Dachrinnen, Photovoltaik- und Solarpanels

Externe Dienstleister reinigen und kontrollieren jährlich die Dachrinnen. Durch deren Rückmeldung ermöglicht diese Massnahme dem Vorstand, frühzeitig Mängel zu erkennen und notwendige Massnahmen einzuleiten. Dadurch können Wasserschäden verhindert und Arbeiten für das kommende Jahr eingeplant werden.

Auch werden externe Dienstleister beauftragt, die Photovoltaik- und Solarpanel zu reinigen, damit die Energieleistung erhalten bleibt. Diese Dienstleistung wird alle drei Jahre in Auftrag gegeben.

4. Bauliche Veränderungen am Haus

Gemäss der Policy von Immobilien Basel-Stadt darf die Mieterschaft der Häuser keine privaten Mieterausbauten vornehmen. Ausschliesslich die BWGIL darf in die Liegenschaften investieren.

Die Mieterschaft kann jegliche Wünsche von Änderungen am Mietobjekt anhand eines schriftlichen Gesuchs einreichen. Hierfür kann auf der Webseite - www.bwgil.ch - ein Formular heruntergeladen werden. Der Vorstand prüft jeweils den Antrag und entscheidet, ob die BWGIL den Antrag realisieren wird. Bei positiver Antwort wird der Vorstand eine allfällige Wertvermehrung und eine Erhöhung des Mietzinses prüfen. Wertvermehrenden Investitionen haben immer einen Mietzinsaufschlag sowie die Erhöhung der Anteilscheine zur Folge.

Werden bauliche Veränderungen eigenständig vorgenommen, wird die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangt und eine Verwarnung gemäss Art. 10 der Statuten ausgesprochen.

5. Garten dem Mietobjekt zugehörig

Die Gärten der jeweiligen Mieterschaft sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Mieterschaft hat den Garten auf eigene Kosten regelmässig zu pflegen oder pflegen zu lassen.

Bäume, Hecken und Gärten gehören dem Eigentum der Genossenschaft. Die jeweilige Mieterschaft einer Parzelle ist verpflichtet, dieses Eigentum regelmässig zu pflegen (inkl. giessen) oder pflegen zu lassen. Dies gilt für die Rasenflächen, die Sträucher und auch die Hecken, die das Grundstück zu den Nachbarn abgrenzen.

Der Vorstand geht davon aus, dass sich alle Genossenschafter:innen bewusst für diesen grünen Flecken entschieden haben und daher die Pflege und Bewirtschaftung des Gartens, der Hecken und Bäume, als selbstverständlich angesehen werden darf.

5.1 Eigenpflanzungen von Mietern auf dem Grundstück

Aus Sicht „Wohnen im Grünen“ ist eine Hecke aus Grünpflanzen einem Zaun vorzuziehen.

Bäume, Hecken und andere grössere Pflanzungen, die die Mieterschaft selbst pflanzen will, sind vorgängig mit dem Vorstand abzusprechen. Dabei sind grundsätzlich die Abstände von mindestens

0,5 m zur nachbarlichen Grenze, zu den Wegen und Häusern zu wahren. Die Höhe der Pflanzung darf 1,8 m nicht überschreiten und darf die Grenze nicht überragen.

Wünschen sich zwei Nachbarsparteien eine gemeinsame Hecke, darf die Hecke auf die Grenzlinie der beiden Häuser gepflanzt werden und muss von beiden Parteien gleichermassen geschnitten und auf max. 1,8 m gehalten werden. Dafür müssen beide Parteien gemeinsam beim Vorstand eine schriftliche Bewilligung einholen.

Auch hochstämmige Bäume dürfen nur mit Bewilligung des Vorstandes gepflanzt werden. Pflanzungen, die nicht beantragt wurden oder nicht ins Siedlungsbild passen, können vom Vorstand jederzeit abgesprochen werden und sind von der Mieterschaft auf eigene Kosten zu entfernen. Bei Auflösung des Mietverhältnisses ist die Mieterschaft berechtigt, nach Absprache mit dem Vorstand eigene Pflanzen mitzunehmen. Die freiwerdende Fläche ist durch die Mieterschaft wieder herzurichten. Für zurückgelassene Gewächse wird keine Vergütung ausgerichtet.

5.2 Kompostieren von Haus- und Gartenabfällen

Das Kompostieren von Haus- und Gartenabfällen ist bei sachgemäsem Unterhalt durch die Mieterschaft erlaubt.

Der Abstand zu den Gebäuden hat mindestens 3m zu betragen. Kompostbehälter müssen so platziert werden, dass sie die Nachbarn nicht wegen Geruchs oder unappetitlichem Aussehen belästigen.

5.3 Garten-Cheminée

Ein Cheminée im Garten ist ohne Gesuch erlaubt. Der Standort muss so gewählt werden, dass die Nachbarschaft nicht durch Rauchemissionen gestört werden. Achtung Brandgefahr - genügend Abstand zum Haus ist einzuhalten! Bei der Beseitigung von Asche ist die notwendige Vorsicht walten zu lassen, um jegliche Brandgefahr auszuschliessen. Es sind unbedingt Metallkübel zu verwenden. Unrat darf nicht verbrannt werden! Diese Auflage gilt auch für Holzfeuerungen in den Wohnungen.

5.4 Bauliche Veränderungen im Garten

Gewisse bauliche Veränderungen im Garten sind schriftlich per Formular einzugeben und können von der Mieterschaft nach der schriftlichen Bewilligung des Vorstandes selbst vorgenommen werden. Bei Mietbeendigung kann die Vermieterin verlangen, dass der Mieter die Änderungen ohne Entschädigung belässt oder auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herstellt. Bewilligungen sind 1 Jahr gültig; die Arbeiten müssen in dieser Zeit vollumfänglich beendet werden. Der Abschluss der Arbeiten ist dem Vorstand mit Formular zu melden.

Dem Gesuch sind Pläne der Änderungen (Grund-, Seiten- und Aufriss) und des Standorts (Situation) mit genauen Massangaben beizulegen. Alle Unterlagen sind im Doppel einzureichen.

5.5 Gartenrückgabe nach Kündigung des Mietverhältnisses

Der Garten ist in gepflegtem Zustand zurückzugeben. Vor Auszug wird mit dem Vorstand konkret festgelegt, was die Rückgabepflicht der Mieterschaft beinhaltet. Grundsätzlich gilt: Rasen gemäht, Sträucher zurückgeschnitten, Unkraut und Laub entfernt, Kompost geleert und entfernt, Gartenabfall entsorgt (Leergüter, Steine, etc.) sowie alle individuellen Gartenobjekte entfernt. Die Kosten für ausstehende Gartenpflege bei Auszug werden der Mieterschaft in Rechnung gestellt.

6. Pflanzungen / Baumbestand der BWGIL

6.1 Hecken zu öffentlichen Strassen und Wegen

Hecken zu den öffentlichen Strassen und Wegen sowie die Begrenzung zum Spielplatz werden durch die Genossenschaft betreut und geschnitten. Sie dürfen nicht entfernt werden. Das regelmässige Giessen bei Trockenheit und Jäten des Heckenbodens auf der Parzelle ist Sache der Mieterschaft.

6.2 Bäume

Der Baumbestand auf den Parzellen der BWGIL unterliegt dem Baumschutzgesetz der Stadtgärtnerei Basel-Stadt, das 1980 zum Schutz und zur Förderung des Baumbestandes erlassen wurde. Damit soll der Baumbestand im Interesse der Qualität des Lebensraumes erhalten bleiben. Dieses Gesetz schützt in Basel-Stadt alle Bäume, deren Stämme einen Meter über dem Boden einen Umfang von über 90 cm aufweisen.

Soll ein geschützter Baum gefällt werden, muss ein Fällgesuch eingereicht werden. Eine Fällbewilligung ist zu erteilen, wenn mit dem Fortbestand eines Baumes eine Gefahr verbunden ist, eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten erscheint. Ein weiterer möglicher Grund kann sein, wenn das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig eingestuft wird. Für geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, kann eine geeignete Ersatzpflanzung angeordnet werden. Das Baumschutzgesetz schützt alle Ersatzpflanzungen unabhängig von ihrer Grösse von der Pflanzung an. Innert einem Jahr müssen Ersatzpflanzungen realisiert und mit den entsprechenden Formularen gemeldet werden.

Das Baumschutzgesetz schützt somit auch Bäume, welche nicht durch die Genossenschaft gesetzt wurden. Aus diesem Grund ist es Pflicht der Mieterschaft, dass sie sich vorgängig mit dem Vorstand absprechen.

Der Vorstand arbeitet nach einem klaren Prozessbeschrieb zur Baumpflege und hält das Baumkataster in Zusammenarbeit mit einem professionellen Baumpfleger zuhanden der Stadtgärtnerei BS aktualisiert. Der Vorstand besichtigt und kontrolliert jeweils im Frühling und im Herbst mit dem zuständigen Experten der Stadtgärtnerei und einem Dienstleister Baumpflege alle Bäume der Genossenschaft. Dies ermöglicht es, die Zustände der Bäume frühzeitig zu erkennen, Massnahmen in Bezug auf die Sicherheit anzuordnen oder auch Baumschnitte zu veranlassen.

Entscheidungen über nötige Fällungen werden von der Stadtgärtnerei gefällt. Andere Massnahmen werden Experten vorschlagen und über das weitere Vorgehen entscheidet der Vorstand.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, Bäume zu melden, die z.B. aufgrund eines Sturms in Schiefelage geraten sind und die Sicherheit von Personen gefährden oder Gebäude schädigen könnten.

Zudem wird der Vorstand von den Experten der Stadtgärtnerei und Baumpflege bei der Standortfrage von Ersatzpflanzungen unterstützt. Ziel ist es, Bäume so zu setzen, dass die BWGIL zukünftig z.B. bei Um- oder Neubauten Bäume nicht wieder fallen müssen. Zudem werden in Anbetracht der Klimaerwärmung Bäume so gepflanzt, dass der Schattenwurf genutzt werden kann. Eine Ersatzpflanzung muss nicht zwingend auf der gleichen Parzelle platziert werden, sondern kann auf den gesamten Parzellen der Genossenschaft erfolgen.

Die BWGIL ist für den Unterhalt und die Ersatzpflanzungen der Bäume verantwortlich, die Mieterschaft ist für deren Pflege und Giessen zuständig und verantwortlich.

Dieses Pflichtenheft ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages und hat seine Gültigkeit bei Mietvertragsunterzeichnung. Des Weiteren gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages, die Statuten der BWGIL sowie die geltenden gesetzlichen Vorschriften.