



Wohnbaugenossenschaft Grünau
Hochrütistrasse 13-25
6005 Luzern

Hausordnung

Die Hausordnung hat den Zweck, allen Mietern der WBG Grünau das Wohnen angenehm zu gestalten. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind im Verhältnis zu den Mitbewohnern erster Grundsatz. Die Hausordnung ist fester Bestandteil des Mietvertrags und ergänzt die allgemeinen gültigen Bestimmungen zu Vertrag. Der Mieter ist für Schäden, für die er verantwortlich ist oder die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung entstehen, dem Vermieter gegenüber haftbar.

Für die einfachere Lesbarkeit wird in diesem Reglement nur die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind auch alle Mieterinnen und Genossenschafterinnen angesprochen.

Ruhe

- Die Ringhörigkeit unserer älteren Liegenschaften lässt sich mit verhältnismässigem baulichen Aufwand leider nicht vollumfänglich lösen. Unser Tipp: Legen Sie Teppiche in viel benutzte Räume und versehen Sie Stühle mit Filzgleitern.
- Die Hausbewohner vermeiden Ruhestörungen jeder Art. Insbesondere ist die Nachtruhe von 22.00h bis 07.00h einzuhalten. Kurzduschen während den Ruhezeiten ist erlaubt.
- Wir achten bei RTV- und anderen Tonwiedergabegeräten auf eine angemessene Zimmerlautstärke.
- Wenn wir in der Wohnung eine Feier planen, orientieren wir die Nachbarn.
- Wir respektieren die ortsüblichen Sonn- und Feiertage.

Treppenhaus

- Das Treppenhaus ist NICHT Teil der Mietsache und gehört zu den allgemeinen Räumlichkeiten des Hauses. Das Lagern jeglicher Ware wie Möbel, Kleiderständer, Abfallsäcke ist nicht erlaubt. Auch Schuhe dürfen nicht permanent freiliegend vor der Haustüre deponiert werden.
- Das Treppenhaus dient im Notfall als Fluchtweg und als Zugang von Feuerwehr und Sanität. Der Zugang muss jederzeit ungehindert gewährleistet sein!
- Im Weiteren gelten die feuerpolizeilichen Regelungen uneingeschränkt.

Balkon

- Das äussere Erscheinungsbild des Hauses darf nicht beeinträchtigt werden. Das Anbringen, anschrauben oder befestigen von Gegenständen an der Geländer-Konstruktion ist nicht erlaubt.
- Das Anbringen von Satellitenschüsseln und/oder Parabolantennen an den Geländern ist nicht erlaubt. Dasselbe gilt auch für Solarzellen und -matten.
- Topfpflanzen sind gut gesichert und ausschliesslich an der Innenseite des Balkons anzubringen.
- Um Lärm und Sachbeschädigungen zu vermeiden, sind bei aufkommendem Wind und Regen und nachts die Sonnenstoren und die Knickarmmarkisen einzuziehen. Sonnenstoren

dienen ausschliesslich dem Sonnenschutz! Wir empfehlen deshalb, die Markisen auch beim Verlassen der Wohnung einzuziehen. Die Jalousieläden sind mit den Arretierzvorrichtungen zu sichern. Für Schäden, die auf Nichtbefolgen der Verordnung zurückzuführen sind, müssen die Mieter im Falle einer Reparatur selber aufkommen.

- Beim Verlegen von Rasenteppichen und Holzplatten ohne Plastikknoppen muss der Balkonboden mit einer Schutzfolie, resp. einem Flies geschützt sein.
- Grillieren auf dem Balkon oder Sitzplatz ist grundsätzlich erlaubt; jedoch dürfen keine offenen Grillgeräte oder mit Holzkohle betriebenen Geräte verwendet werden. Bei Balkon- und Gartenpartys sind die Ruhezeiten zu beachten.
- Raucher beschränken ihr Laster vermehrt auf den Balkon oder den Gartensitzplatz. Im Sinne der Rücksichtnahme achten wir darauf, die Rauchemissionen klein zu halten. Nikotinschäden in den Wohnungen gelten als übermässige Abnutzung. Beim Auszug wird der Aufwand für die Instandstellung des dadurch entstandenen Schadens dem Mieter in Rechnung gestellt.

Keller- und Estrichabteil

- Das Kellerabteil eignet sich nicht, um darin feuchtanfällige Gegenstände wie Holzschränke, Textilien, Leder, Bücher etc. zu lagern. Das Risiko von Schimmelbefall und Geruchsbelästigung muss sonst als «normal» einkalkuliert werden. Heikle Gegenstände lagern wir von Vorteil die der Wohnung und/oder im trockenen Estrichabteil.
- Die Kellerabteile sind mit einem einfachen Lattenrost getrennt. Diese dürfen aus thermischen Gründen nicht mit festen Holzverkleidungen, die als Sichtschutz dienen, verbarrikiert werden.

Waschen

- Im Allgemeinen sind die Waschtag für alle Häuser mit dem Waschplan geregelt. Änderungen der Waschküchennutzung in einzelnen Liegenschaften sind möglich, wenn sich alle Mietparteien einstimmig dafür aussprechen.
- Wir verrechnen dem Benutzer jeden Waschgang mittels Cash-Card-System. Bitte prüfen Sie nach Ihrem Waschtag den verbleibenden Saldo und lassen Sie ihre Karte bei der Hausverwaltung rechtzeitig nachladen. Das Nachladen erfolgt in der Regel einmal wöchentlich, vorzugsweise an einem Sonntagabend.
- Das Waschen ist nach Möglichkeit an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtruhezeit zu unterlassen. Dies gilt auch für private, fachmännisch installierte Wasch- und Trocknungsmaschinen in den Wohnungen.
- Zum Aufhängen der Wäsche dient der Trocknungsraum mit Entfeuchter und/oder die Stewi-Vorrichtung im Freien.
- In der Wäsche verbliebene Metallstücke (Haar- und Sicherheitsnadeln, Schrauben, Münzen usw.) beschädigen die Trommel und die Ablaufpumpe von Waschmaschinen und führt zu teuren Reparaturen. Deshalb raten wir Ihnen, Taschen vor dem Waschen zu entleeren und für spezielle Kleidungsstücke einen Wäschesack zu verwenden.

Heizen

- Alle Radiatoren lassen sich mit einem Danfoss-Thermostaten regeln. In jedem Regler befindet sich ein Temperaturfühler, der die Raumtemperatur erfasst und gemäss der gewählten Einstellung den Zufluss des Heizwassers regelt. Um Energie zu sparen, empfehlen wir folgende Einstellungen:

Schlafzimmer:	Stellung 2 - 3	17 - 20 Grad
Wohnzimmer:	Stellung 3 - 4	20 - 22 Grad
Bad/Toilette:	Stellung 4	23 Grad.

- Der unwirtschaftliche Bereich zwischen Stellung 4 und 5 sollte nur in Ausnahmefällen und bei erhöhtem Wärmebedarf gewählt werden.
- Bei Nichtnutzung von beheizten Räumen Temperatur reduzieren auf Stufe 2.
- Bei längeren Abwesenheiten (Ferien) während der Heizperiode kann der Drehkopf nach rechts bis zur Stellung * (Stern) gedreht werden. Mit dieser Einstellung reduzieren Sie die Temperatur bis ca. 10 Grad. Dies bewirkt eine maximale Temperatur-Absenkung bei Wahrung des Frostschutzes!

Lüften

- Die Wohnungen sind mehrmals kurz zu lüften. Wir empfehlen täglich eine 3- bis 4-malige Stosslüftung. Kurzes und kräftiges Stosslüften (Durchzug) spart Heizenergie, ist hygienisch, verbessert die Raumluftqualität, fördert das Wohlbefinden und vermeidet Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall!
- Eine Dauerlüftung bringt einen unverhältnismässig hohen Energieverlust und ist zu unterlassen.
- Die Kippfenster benützen wir nur bei sommerlichen Temperaturen. In den Wintermonaten erfolgt der Luftaustausch sehr schleppend. Kipplüften ist für deutlich erhöhte Heizkosten verantwortlich und fördert die Schimmelbildung.
- Kellerfenster und Fenster von gemeinsam benutzten Räumen (Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum) sind bei Frost geschlossen zu halten. Das kurzzeitige Belüften der Räume ist jedoch empfehlenswert.

Reinigungsarbeiten

- Alle Mieter reinigen abwechselnd mit ihrem Stockwerknachbar im wöchentlichen Turnus den Boden vor ihrem Eingang sowie die Treppenstufen bis zur darunterliegenden Etage. Die Parterre-Bewohner sind zusätzlich noch für die Reinigung des Hauseingangs zuständig. Die Sou Sol-Mieter halten das Podest vor ihrem Wohnungseingang sauber. Die Fenster in den Treppenhäusern sind nach gegenseitiger Absprache mit dem Stockwerknachbar mindestens 2 x jährlich zu reinigen.
- Für die Reinigung der Kellergänge und der Veloräume ist der Abwart verantwortlich.
- Nach jeder Waschküchen- und Tumblerbenutzung sind die Maschinen und das Spülbecken sauber zu reinigen. Ebenso sind die Fussböden in der Waschküche und im Trockenraum besenrein zu übergeben.
- Die Fensterläden sind 1 x jährlich gründlich zu waschen. Läden mit Wasser, Schwamm oder weichem Lappen, leichtem Waschmittel abwaschen. Keine Scheuermittel verwenden. Zur Reinigung, aber auch aus Sicherheitsgründen, müssen die Jalousien nicht ausgehängt werden.
- Granit-Küchenarbeitsplatten sind gegen die im Haushalt üblichen Säuren wie Frucht-, Essig-, Kaffee- und Weinsäuren resistent. Naturstein verfügt über die Fähigkeit, Feuchtigkeit aufzunehmen und sie wieder abzugeben. Sie dürfen auf der Arbeitsplatte ohne Bedenken Gemüse rüsten und Lebensmittel schneiden. Stellen Sie bitte keine heißen Pfannen direkt auf den Stein. Durch die konzentrierte Hitzebildung können Spannungsrisse auftreten. Reinigen Sie die Steinabdeckung nur mit handelsüblichen Spülmitteln. Vermeiden Sie scharfe Putzmittel wie Durgol und grüne Scotch-Haushaltsschwämme!
- Die Mieter reinigen sporadisch die Regenrinne und das Abflussrohr auf dem Balkon.
- Die Mieter unterstützen sich gegenseitig, insbesondere wenn jemand seine Pflichten aus gesundheitlichen Gründen zeitweilig nicht mehr erfüllen kann.

Kehricht-Entsorgung

- Für die Entsorgung stehen eigene Container zur Verfügung. Jeder Mieter verfügt über einen Steckschlüssel für das öffnen und schliessen der Container.

- In den Containern dürfen nur Hausabfälle in offiziellen REAL-Gebührensäcken deponiert werden.
- Für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle steht der grüne Kunststoffcontainer zur Verfügung.
- Stark riechende Sachen dürfen nicht auf den Balkonen oder in gemeinsam benützten Räumlichkeiten zwischengelagert werden.
- Offene Abfälle wie Kartonschachteln, Blechkanister, Holz- und Eisenteile, Glas, Elektronik usw. gehören in den Sperrgut oder sind selber umweltfreundlich zu entsorgen. Das Sperrgut ist erst am Tage der Abholung gemäss städtischem Abfuhrplan bereitzustellen. Für die Rücknahme nicht angenommener Sperrgüter ist der betreffende Mieter verantwortlich.

Sicherheit

- Die Hauseingangstüre bleibt Tag und Nacht geschlossen. Dasselbe gilt auch für Veloräume und Zugänge zu den Kellerräumlichkeiten.
- Bei längeren Abwesenheiten hinterlegen wir einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson. Um Einbrecher abzuhalten, achten wir darauf, dass der Briefkasten regelmäßig geleert wird.

Kinder

- Unsere Kinder dürfen sich auf dem «Grünauplatz» tagsüber frei aufhalten.
- Sie dürfen unter der Obhut eines Elternteils Zelte und Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung bei der Nachbarschaft führt. Bälle dürfen nicht gegen Hausfassaden, Garagentore und Türen geschossen werden. Die umliegenden Grünflächen sind keine Spielwiesen.
- Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Die Eltern haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.
- Auch die Kinder müssen die Ruhezeiten gemäss Hausordnung einhalten. Die Eltern sind aufgefordert, ihre Kinder zu beaufsichtigen und sie zu ermahnen, wenn der Übermut überbordet. Absichtliche Beschädigungen werden den Verursachern bzw. deren Eltern in Rechnung gestellt.

Haustiere

- Das Halten von Hunden ist bewilligungspflichtig und erfordert die Zustimmung des Vorstandes. Wer einen Hund besitzt, sorgt dafür, dass sein Liebling sich nicht in den Grünanlagen versäubert. Falls es doch einmal passiert, sollte es selbstverständlich sein, dass der Hundekot entfernt wird.
- Kleintiere wie Katzen, Hamster, Zwerghasen, Wellensittiche usw. können in der Wohnung und unter Aufsicht im Freien gehalten werden.
- Wir achten darauf, dass die Nachbarn durch die Tiere nicht gestört werden. Sollten sich aus der Haltung von Haustieren Unzulänglichkeiten ergeben, kann die Verwaltung die Tierhaltung verbieten.

Parkieren von Fahrzeugen

- Es besteht eine separate Parkordnung. Sie ist permanent an den Anschlagbrettern beim Hauseingang einsehbar. Die Parkordnung umschreibt auch, wer auf den Besucherparkplätzen der WBG Grünau parkieren darf.
- Die Besucherparkplätze sind ausschliesslich für unsere Gäste reserviert und für unregelmässige Kurzzeitbesucher gedacht. Mieter und Untermieter ist jegliches Parkieren untersagt.

- Autos und zweirädrige Motorfahrzeuge (Motorräder und Roller) benötigen einen kostenpflichtigen, vertraglich zugeteilten Parkplatz. Wir stellen keine Fahrzeuge auf nicht bezeichneten Flächen der Genossenschaft ab.
- Velos, Anhänger, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge stellen wir in den dafür vorgesehenen allgemeinen Räumen und Unterständen ab.
- Alte und fahruntaugliche Velos, die nicht mehr benutzt werden, sind zu entsorgen oder im eigenen Kellerabteil zu deponieren.

Umgebung

- Wir respektieren die Grünanlage und schonen die Bepflanzung.
- Wir nutzen die Pergola auf dem Grünauplatz für gemütliches Beisammensein. Sie dient nicht als Abstellplatz von privaten Utensilien, Spielsachen und dergleichen. Bei Nichtgebrauch sind diese in der Wohnung oder im Keller- und Estrichabteil zu deponieren.
- Bäume, Sträucher und grosse Stauden dürfen nur mit Genehmigung durch den Vorstand gepflanzt oder entfernt werden.
- Wir entsorgen Abfälle in den bereitstehenden Containern und lassen nichts liegen.
- Offenes Feuer auf den Gartensitzplätzen und -Anlagen ist nicht erlaubt.

Reparaturen

- Schäden und Reparaturanträge sind vorgängig immer der Verwaltung zu melden. Der Vorstand beurteilt nach vorgängigem Augenschein den Schaden und beauftragt, wenn nötig eine externe Firma.
- Für Reparaturen und/oder Sanierungsarbeiten, die nach vorgängiger Terminbekanntmachung durch externe Fachkräfte ausgeführt werden, ist der Mieter verpflichtet, den Zugang zur Wohnung sicher zu stellen. Ist der Mieter verhindert, zum vereinbarten Termin anwesend zu sein, kann ein Wohnungsschlüssel einem Vorstandsmitglied oder einem Nachbar ausgehändigt werden. Um die Sicherheit und Integrität der Wohnung zu gewährleisten, sollte dies in Absprache und mit Einverständnis aller Beteiligten geschehen. Bei Nichteinhaltung dieser Vorgehensweise werden Zweitaufgebote dem Mieter in Rechnung gestellt.
- Bei grossen Ereignissen wie Feuer, Unfall oder Wasserleitungsbruch müssen Feuerwehr, Polizei oder Sanität umgehend direkt aufgeboten werden.

Schlussbestimmungen

Diese Hausordnung ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages und tritt am 1. Juni 2024 in Kraft. Sie ergänzt die geltenden Statuten und ersetzen alle inhaltlich ähnlichen bisherigen Verordnungen und Reglemente.

Den Anordnungen ist Folge zu leisten. Schwerwiegende Verstösse im Sinne des Mietrechts berechtigen die Wohnbaugenossenschaft Grünau, nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung, die Auflösung des Mietverhältnisses einzuleiten.

Die Verwaltung bedankt sich bei allen Mieterinnen und Mieter für Ihren Beitrag zu einem guten Wohnklima in der WBG Grünau!