

# Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen

## REGLEMENT

### über die Gemeinschaftsanlagen

#### I. Allgemeines

Gemeinschafts-  
anlagen

##### Art. 1

Die Gemeinschaftsanlagen in der Überbauung Oberes Murifeld (Quartier Wittigkofen) umfassen insbesondere:

- die Fernheizungsanlage;
- ober- und unterirdische Strassen, Besucherparkplätze, Kehrplätze und Gehwege;
- Ein- und Ausfahrtsrampen Ost und West mit den beiden dazugehörigen Torschliessanlagen, Fluchttreppen;
- Verkehrsregelungsanlagen (Ampeln, Signale, Barrieren, Beschriftungen, etc.), Beleuchtung, Lüftungs-, Brandschutz-, Rauchmelde- und Alarmanlagen inkl. Notstromanlage für die unterirdische Ebene;
- Grünflächen, Grünanlagen und Spielplätze (inkl. Einrichtungen wie Spielgeräte, Fussballtore, Hundetoiletten, etc.);
- Pumpstationen für Verbrauchswasser; Unterflurhydranten; Wasser- und Sickerleitungen; Kanalisationssystem für Fäkalien und Meteorwasser ausserhalb der Häuser und Einstellhalle;
- Strom-, Gas- und Steuerleitungen, soweit diese zum Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen gehören;
- Kabelkanalanlage (Rohranlagen, Trasse, Schächte, Verteilungskabinen etc.);
- Eigentumswohnung Jupiterstrasse 31/38, Büro und Werkstätten in der Betriebszentrale und der unterirdischen Ebene, Magazine mit Maschinenpark, Geräten, Werkzeugen, Deckelmulden, etc.
- diverse Kunstwerke gemäss separatem Inventar.

Die Genossenschaft kann durch Beschluss des zuständigen Organs weitere Gemeinschaftsanlagen erstellen und/oder den Betrieb und Unterhalt für weitere Anlagen übernehmen.

Die Genossenschaft kann durch vertragliche Abmachungen Eigentum, Betrieb und/oder Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen an geeignete Dritte übertragen.

Soweit sich diese Anlagen und Einrichtungen nicht auf Grundstücken befinden, welche Eigentum der Genossenschaft sind, räumen die Genossenschafter der

Genossenschaft unentgeltlich das umfassende und zeitlich unbeschränkte Verfügungs- und Nutzungsrecht an sämtlichen Gemeinschaftsanlagen ein und verzichten auf entsprechende Dienstbarkeitseinträge im Grundbuch.

Durchfahrts-, Durchgangs- und Durchleitungsrechte

#### **Art. 2**

Die Genossenschafter räumen sich gegenseitig und der Genossenschaft die Durchfahrts-, Durchgangs- und Durchleitungsrechte, welche für den Bestand und den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen notwendig sind, unentgeltlich ein und verzichten auf entsprechende Dienstbarkeitseinträge im Grundbuch.

Mitbenützungsrrecht

#### **Art. 3**

Sämtliche Genossenschafter in der Überbauung Oberes Murifeld (Quartier Wittigkofen) bzw. deren Bewohner sind berechtigt, die hievor beschriebenen Gemeinschaftsanlagen zweckentsprechend mitzubenzützen. Dabei sind sie verpflichtet, sich bei der Benützung dieser Anlagen und Einrichtungen jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

Ausgenommen von diesem Mitbenützungsrecht sind ausschliesslich der Sicherstellung des Betriebs dienende Anlagen und Einrichtungen (Eigentumswohnung, Werkstatt, Magazine, etc.).

## **II. Besondere Vorschriften zu den einzelnen Gemeinschaftsanlagen**

### **1. Fernheizungsanlage**

Beschreibung der Fernheizungsanlage

#### **Art. 4**

Sämtliche Gebäude der Überbauung Oberes Murifeld (Quartier Wittigkofen) werden von einer Fernheizungsanlage bedient, welche ihnen die nötige Wärme für die Heizung und die Warmwasserproduktion liefert.

Die Fernheizungsanlage besteht aus:

a) Heizzentrale-Kamin-Tankanlage Jupiterstrasse 11, insbesondere enthaltend:

- Blockheizkraftwerk
- Kesselhaus mit Heizkesseln und Brennern;
- Holzschnitzelfeuerungs-Anlage
- Pumpenanlagen;
- Expansionsanlage;
- ½ Anteil an der Notstromgruppe in der Betriebszentrale (die zweite Hälfte steht im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft Jupiterstrasse 9);
- Steuerungs- und Schaltanlagen etc.;
- Hochkaminanlage;
- 1 unterirdischer Betonöltank mit einem Fassungsvermögen von 248'000 Litern;

- Ölleitungen vom Tank in die Heizzentrale;
- Gaszuleitung inkl. Mess- und Druckreduzierstation;
- 1 Holzschnitzelbunker mit einem Fassungsvermögen von 200 m<sup>3</sup>.

b) Fernleitungsnetz (inkl. Steuerteil Leitsystem) von der Heizzentrale in die Unterstationen der einzelnen Gebäude bis zu den sich darin befindlichen Wärmezählern, welche der Messung des Gesamtenergieverbrauchs dienen.

c) In den einzelnen Unterstationen:

- Wärmezähleranlage;
- Steuerteil Leitsystem.

Alle diese Anlagen und Einrichtungen, welche zum Betrieb der Fernheizung gehören, bilden eine wirtschaftliche und betriebliche Einheit und stehen im Eigentum der Genossenschaft.

Anschlusspflicht

#### **Art. 5**

Die Gebäudeeigentümer sind verpflichtet, die Energie für Heizung und Warmwasser ausschliesslich von der Fernheizanlage zu beziehen.  
Ausnahme: Energie aus hauseigenen Wärmerückgewinnungsanlagen.

Es ist ihnen untersagt, eigene Energieanlagen zu erstellen, zu betreiben oder sich an andere derartige Anlagen anzuschliessen. Die Liegenschaften "3 Eichen" sind mit Einzelboilern ausgerüstet.

Wärmelieferungspflicht

#### **Art. 6**

Die Genossenschaft ist verpflichtet, den Gebäudeeigentümern die für Heizung, die Warmwasserproduktion sowie für die Wäschetröcknungsanlage notwendige Wärme aus der Fernheizungsanlage zur Verfügung zu stellen. Vorbehalten bleiben Unterbrüche, welche nicht im Verantwortungsbereich der Genossenschaft liegen sowie Fälle höherer Gewalt.

## **2. Verkehrsanlagen**

Oberirdisches Strassennetz

#### **Art. 7**

- a) Das oberirdische Strassennetz ist dem Fussgänger und dem Velofahrer vorbehalten. Die Fahrräder sind in den für sie bestimmten Räumen oder Ständern abzustellen.
- b) Für Motorfahrzeuge (Autos, Motorräder, Roller, Mofas) sind die Quartierstrassen gesperrt (ausgenommen Fahrzeuge der Genossenschaft).
- c) Das Parkieren im Innern des Quartiers ist verboten.
- d) Der Zubringerdienst ist nur gestattet für
  - Autos über 2,10 m Höhe (Einfahrt in AEH nicht möglich);
  - Motorfahrzeuge des öffentlichen Dienstes;
  - Warezubringer zum Einkaufszentrum (Lieferwagen und LKW);

- Taxis;
  - Pikettfahrzeuge von Handwerkern etc.;
  - Motorfahrzeuge mit Sonderbewilligungen des Sekretariats;
  - Im Weiteren gemäss richterlichem Verbot.
- e) Für das kurzfristige Parkieren der Besucher sind die beiden Parkplätze an den Quartiereingängen West und Ost reserviert.

Das dauernde Abstellen von Motor- und anderen Fahrzeugen aller Art auf diesen Parkplätzen ist nicht gestattet.

- f) Die Geschwindigkeitsbeschränkung für zugelassene Motorfahrzeuge beträgt 20km pro Stunde.
- g) Jegliches Befahren von Rasenflächen durch Fahrzeuge aller Art ist verboten (ausgenommen Fahrzeuge der Genossenschaft).

Unterirdische  
Verkehrsanlage

#### **Art. 8**

- a) Die unterirdische Verkehrsanlage dient dem Parkierungs- und Zubringerverkehr der hierfür berechtigten Fahrzeuge aller Art (Autos bis zu 2,10 m Höhe, Motorräder, Mofas, Fahrräder).

Das unnötige Herumfahren mit Fahrzeugen, insbesondere auch mit Motorrädern, Mofas und Fahrrädern ist verboten.

- b) Der Fussgängerverkehr ist nicht gestattet.
- c) Die Autos und Motorräder der Quartierbewohner sind auf den für sie bestimmten Standplätzen in den Autoeinstellhallen – auch für das kurzfristige Parkieren – abzustellen.
- d) Die Mofas und Fahrräder sind in den für sie bestimmten Räumen abzustellen.
- e) Geschwindigkeitsbeschränkung: 20 km pro Stunde
- f) Die Abblendlichter sind einzuschalten.

#### **4. Rasenflächen, Spielplätze und Kunstwerke**

Verbot privater  
Anlagen

#### **Art. 9**

Den Genossenschaftlern ist es untersagt, auf ihren Grundstücken Bauten (Veloständer etc.), Gartenanlagen, Spielplätze und dergleichen zu errichten. Für die Umgebungsgestaltung des Quartiers (einschliesslich Bepflanzungen, Anlage von Wegen, Verkehrsregelung, etc.) ist ausschliesslich die Genossenschaft zuständig.

Ausnahmen: Gemäss separaten Reglementen (z.B. Velounterstände).

Benützung der  
Rasenflächen

#### Art. 10

a) Das Betreten und Benützen der Rasenflächen ist grundsätzlich gestattet.

Ausnahmen:

- für mannschaftsmässig betriebene Ballsportarten, insbesondere Fussball, sind die dafür vorgesehenen Ballspielplätze zu benützen;
- das Betreten mit Stollen- oder Nagelschuhen ist untersagt;
- bei und nach Regenfällen darf der Rasen nicht betreten werden, solange der Boden noch nass ist;
- abgesperrte Rasenflächen dürfen nicht betreten werden;
- Kunstwerke sind keine Spielgeräte; das Besteigen ist verboten.

b) Beschädigungen der Rasenflächen sind zu vermeiden, insbesondere dürfen keine festen Gegenstände (Pflöcke, Steine, etc.) auf oder in die Rasenflächen gesetzt werden.

c) Bei der Benützung der Rasenflächen sind die Bepflanzungen (Bäume, Sträucher, Blumenbeete, Kunstwerke) zu schonen.

d) Für Abfälle sind die vorgesehenen Abfallkörbe zu benützen.

Das Werfen von Gegenständen und Abfällen aus den Häusern ist untersagt. Die Genossenschaft behält sich vor, Abfallsünder anzuzeigen.

e) Im Weiteren gelten die Weisungen über die Extensivbewirtschaftung von Wiesenflächen in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen vom 7. Dezember 2005.

Kinderspiel-  
plätze

#### Art. 11

Die Genossenschafter sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Anlagen durch die Bewohner nicht in unzumutbarer Weise benutzt werden. Es ist insbesondere darauf zu achten:

- dass die Benützer die Anlagen nicht zerstören, beschädigen oder verunreinigen;
- dass die Benützer stark lärmende oder sonst störende Spiele unterlassen, die für die übrigen Bewohner das zumutbare Mass übersteigen;
- dass während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.00 Uhr sowie nach 19.00 Uhr im Winter und nach 21.00 Uhr im Sommer auf den Spielplätzen Ruhe herrscht;
- dass Weisungen befolgt werden.

Ballspielfelder

#### Art. 12

a) Das Ballspielfeld steht grundsätzlich den Quartierbewohnern für mannschaftsmässig betriebene Ballsportarten zur Verfügung.

Ausnahmen:

- das Betreten bei oder nach starken Regenfällen ist untersagt, solange der Boden noch nass ist;
- die Benützung durch organisierte Sportvereine ist untersagt.

b) Benützungszeiten:

Werktags von	08.00 - 12.00 Uhr
	13.00 - 21.00 Uhr
Sonntags und an allg. Feiertagen	10.00 - 12.00 Uhr
	14.00 - 21.00 Uhr

c) Beschädigungen der Rasenspielfläche sind zu vermeiden, und zu den Installationen ist Sorge zu tragen.

Hundehaltung

### Art. 13

Innerhalb des Quartiers sind die Hunde an der Leine zu führen (siehe Artikel 7 des Richterlichen Verbots).

Die Hundebesitzer sind gehalten, mit ihren Hunden die Hundetoiletten und Robi-Dogs zu benützen.

## III. Unterhalt und Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen

Unterhaltungspflicht

### Art. 14

Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Gemeinschaftsanlagen zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Sollte die Genossenschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so ist jeder Genossenschafter berechtigt, schriftlich bei der Verwaltung der Genossenschaft raschmögliche Erfüllung zu verlangen.

Beitragspflicht

### Art. 15

1. Die Gebäudeeigentümer sind verpflichtet, der Genossenschaft die zur Deckung der Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gemeinschaftsanlagen erforderlichen Beiträge regelmässig und fristgerecht zu bezahlen.
2. Die Beiträge richten sich nach der Bruttogeschossfläche; vorbehalten bleiben eine abweichende gesetzliche Regelung oder eine vorhandene Messeinrichtung.
3. Bei Erweiterung der Anlagen hat der Gebäudeeigentümer ausserdem einen einmaligen Beitrag an die Anlagekosten zu leisten.
4. Über die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten wird von der Genossenschaft jährlich Rechnung abgelegt. Die Genossenschaft ist berechtigt, von den Gebäudeeigentümern Teilzahlungen einzufordern. Die Höhe dieser

Teilzahlungen wird von der Genossenschaft aufgrund eines Budgets bestimmt.

5. Teil- oder Nachzahlungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Sofern ein Gebäudeeigentümer mit einer Teilzahlung oder der Nachzahlung in Verzug ist, schuldet der säumige Gebäudeeigentümer ab Verfall ohne besondere Mahnung einen Verzugszins von 5%.
6. Die Verrechnung von Forderungen eines Gebäudeeigentümers gegenüber der Genossenschaft mit Beiträgen an die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gemeinschaftsanlagen ist ausgeschlossen.

Erneuerungsfonds **Art. 16**

Die Genossenschaft bildet einen Erneuerungsfonds für die künftige Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen. Dieser wird durch jährliche Beiträge der Gebäudeeigentümer sowie durch andere Erträge der Genossenschaft geäufnet. Die Beiträge der Genossenschafter richten sich nach dem Kostenschlüssel gemäss Art. 18.2.

Den Genossenschaftern steht kein Anspruch auf Rückerstattung ihrer Anteile am Erneuerungsfonds zu.

Die Höhe der jährlichen Einlagen der Genossenschafter in den Erneuerungsfonds wird mit dem Budget beschlossen. Die Budgetierung der jährlichen Einlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Anlagekosten und des Zustandes der Gemeinschaftsanlagen sowie der aktuellen Bestände des Fonds.

Versicherung **Art. 17**

Die Gemeinschaftsanlagen sind soweit nötig gegen Schäden, welche aus dem Bestand und dem Betrieb der Anlagen entstehen können, zu versichern.

## IV. Zuständigkeiten und Aufgaben

Betriebskommission **Art. 18**

Die Betriebskommission hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- Vorbereiten des Budgets zu Händen der Verwaltung;
- Beschlussfassung über Investitionen im Rahmen des Investitionsbudgets;
- Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen;
- Durchsetzung der Einheitlichkeit in der Überbauung (vgl. „Weisungen betreffend Durchsetzung der städtebaulichen und architektonischen Einheitlichkeit in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen“);
- Erlass von Weisungen an die Benützer von Gemeinschaftsanlagen;
- Bewilligung von Anlagen ausserhalb der Hausmauern;
- Festsetzung des Stellenetats und der Besoldungen im Rahmen des Budgets sowie Erlass des Anstellungsreglements und weiterer Reglemente/Pflichtenhefte;

- Überwachung der Anordnungen und Massnahmen des Sekretariates.

Sekretariat

**Art. 19**

Das Sekretariat hat folgende Aufgaben:

- Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen;
- Vorbereitung der Sitzungen der Generalversammlung, der Verwaltung und der Betriebskommission sowie Erstellen des Sitzungsprotokolls;
- Führung der Buchhaltung der Genossenschaft (Erstellen Jahresrechnung und Ausarbeiten Budget; Besorgung des Zahlungsverkehrs; Einzug der Beiträge; Inkasso von ausstehenden Zahlungen);
- Ausarbeiten Geschäftsbericht;
- Verwaltung des Genossenschaftsvermögens im Rahmen der Vorgaben der Verwaltung;
- Vollzug der Beschlüsse der Verwaltung und der Betriebskommission;
- Beaufsichtigung der Mitarbeiter der Betriebszentrale;
- Überwachung der von der Verwaltung und der Betriebskommission erlassenen Weisungen;
- Durchsetzung der Verkehrsregelung;
- Abschluss von Arbeitsverträgen.

**V. Schlussbestimmungen**

Überbund

**Art. 20**

Jedem Genossenschafter wird ein Exemplar dieses Reglements ausgehändigt; er ist verpflichtet, bei einer Handänderung seines Gebäudes das Reglement dem Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zum Weiterüberbund.

Genehmigung

**Art. 21**

Dieses Reglement ist an der heutigen Sitzung der Verwaltung angenommen worden und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 18. September 2014.

Bern, den 27. April 2016

Namens der Verwaltung

Der Präsident:

Rolf Mauerhofer

Der Sekretär:

Christoph Oeri