



Überbauungsgenossenschaft

**murifeld —
wittigkofen**

Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen (UBG)

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 dazugehörenden Tor-schliessanlagen, 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; 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 Mitbenützungsrrecht 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:

- Kesselhaus mit Heizkesseln und Brennern;
- Holzschnitzelfeuerungs-Anlagen
- Fernleitungspumpen;
- 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 m³.
- 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, einschliesslich Elektrofahrzeuge) sind die Quartierstrassen gesperrt (ausgenommen Fahrzeuge der UBG).
- 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.;
- Motor- und Elektrofahrzeuge mit Sonderbewilligungen des Sekretariats UBG;
- 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 20 km pro Stunde.
- g) Jegliches Befahren von Rasenflächen durch Fahrzeuge aller Art ist verboten (ausgenommen Fahrzeuge der UBG).

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.

3. 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 Uhr bis 13.00 Uhr sowie nach 22.00 Uhr 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: 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
13.00 Uhr - 22.00 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. 15/2.

Den Genossenschafte rn 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:

- Vertretung der Anliegen der Genossenschafter und der Bewohnerschaft im Quartier;
- Sicherstellung des zeitgerechten, transparenten und vollständigen Informations- und Kommunikationsflusses zwischen Genossenschafte rn und dem Sekretariat der Genossenschaft;
- Organisatorischer Brandschutz;
- Sicherstellung Sicherheit im Quartier;
- Sicherstellung Sauberkeit im Quartier;
- Vorbereiten des Betriebskostenbudgets und der Investitionskostenplanung zu Handen der Verwaltung;
- Durchsetzung der Einheitlichkeit in der Überbauung (vgl. „Weisungen betreffend Durchsetzung der städtebaulichen und architektonischen Einheitlichkeit in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen“).

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 und vom 27. April 2016.

Bern, 31. August 2022

Namens der Verwaltung

Der Präsident:

.....
Ulrich Grindat

Der Sekretär:

.....
Christoph Oeri