

# HAUSORDNUNG

Für ein gutes Miteinander im Haus

## Brandschutz und Fluchtwege



Gegenstände im Flur und Treppenhaus verstellen Fluchtwege und gefährden unsere Sicherheit

## Heizen und Lüften



Feuchtigkeitsschäden vermeiden, indem regelmässig gelüftet wird

## Ruhezeiten



Täglich von 22 – 6 Uhr Sonn- und Feiertage ganztags.

## Waschküche



Die Waschküchenordnung hat Vorrang vor der Hausordnung. Waschmaschinen in Wohnungen sind bewilligungspflichtig

## Neben- und Allgemeinräume



Zu hohe Luftfeuchtigkeit in Kellerräumen verhindern und Allgemeinräume aufgeräumt und sauber halten

## Garten



Private Gärten sind sorgfältig zu pflegen, Bäume und Sträucher zu schneiden. Vor dem Pflanzen von Bäumen besser bei der Geschäftsstelle nachfragen.

## Grill & Bauten



Grillrauch darf die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen, bauliche Veränderungen im Aussenbereich sind bewilligungspflichtig.

## Rollläden, Fenster, Storen



Läden, Fenster und Sonnenstoren sind bei Wind und Regen rechtzeitig zu sichern, um Schäden und Gefahren zu vermeiden.

## Kehricht



Abfälle dürfen nicht unsachgemäss entsorgt werden. Sie sind erst am Abfuhrtag mit offizieller Gebührenmarke bereitzustellen.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RUHEZEITEN UND RÜCKSICHTSNAHME</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>WASCHKÜCHE UND TROCKENRÄUME</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>NEBEN- UND ALLGEMEINRÄUME</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>GARTEN</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>ROLLLÄDEN, FENSTER UND SONNENSTOREN</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>KEHRICHT</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>7</b>

Ein harmonisches Zusammenleben unter einem Dach gelingt nur mit gegenseitigem Respekt, Rücksichtnahme und Toleranz. Alle Mieterinnen und Mieter sind daher aufgefordert, ein respektvolles Verhalten zu zeigen – im Alltag ebenso wie im Treppenhaus, im Garten oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Ein freundlicher Umgangston, Dialogbereitschaft und Verständnis für die Bedürfnisse anderer tragen dazu bei, dass sich alle in der Siedlung wohlfühlen.

**Die Hausordnung ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.**

Vielen Dank, dass Sie sich an die Hausordnung halten und somit ein angenehmes Wohnklima unterstützen und ermöglichen!

# 1 ALLGEMEINES

In der Wohnung, sowie in den Neben- und Allgemeinräumen (Waschküche, Keller, Estrich, Velokeller und Unterstände, Treppenhaus und Grünflächen, etc.) ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten.

## 1.1 Brandschutz- und Fluchtwegregelung für Haus und Treppenhaus

Aus feuerpolizeilichen Gründen gelten für alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Gebäudes, insbesondere Haus- und Hofeingänge, Treppenhäuser und Flure, folgende Vorschriften:

### Freihalten von Fluchtwegen

Treppenhäuser, Flure und Hauseingänge dienen im Brandfall als Flucht- und Rettungswege. Sie müssen daher jederzeit uneingeschränkt begehbar und frei von Hindernissen sein.

### Abstellverbot für Gegenstände

In diesen Bereichen dürfen keine Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Dies betrifft unter anderem Möbel, Abfälle, Spielzeug, Blumentöpfe, Schuhregale und Schuhe, Fahrräder oder Kinderwagen (insofern nicht ausdrücklich erlaubt).

### Türen zu Fluchtwegen

Alle Türen, die ins Freie führen, müssen jederzeit geschlossen gehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für Keller- und Estrichtüren oder solchen, die in das Untergeschoss führen. Offene Türen können im Brandfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch begünstigen und gefährden die Sicherheit aller Hausbewohnenden.

## 1.2 Lüften und Heizen

Während der Heizperiode ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung auf korrektes Lüften besonders zu achten:

- Zwei- bis dreimal täglich kurz und kräftig lüften (sogenanntes Quer- bzw. Stosslüften)
- Das ständige Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen
- Aufhängen von Wäsche in den Wohnungen sorgt für zusätzliche Feuchtigkeit und ist zu vermeiden

Nur durch richtiges Lüften kann verhindert werden, dass übermässige Luftfeuchtigkeit und Schimmelpilzbildung entstehen.

## 1.3 Verhalten bei längerer Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit ist der Geschäftsstelle eine Kontaktperson zu benennen, die im Notfall erreichbar ist und Zugang zur Wohnung/Haus und im Hofmattenquartier zu den Übergabestationen der Fernwärme ermöglichen kann.

## 2 RUHEZEITEN UND RÜCKSICHTSNAHME

Während der Ruhezeiten

- **Mittagsruhe:** 12:00 bis 13:00 Uhr
- **Nachtruhe:** 22:00 bis 06:00 Uhr
- **Sonn- und Feiertage:** ganztägig

...ist besondere Rücksicht auf Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu nehmen. Lärmverursachende Tätigkeiten wie Staubsaugen oder handwerkliche Arbeiten sind in diesen Zeiten zu unterlassen. Elektronische Geräte (Radio, TV, Stereoanlagen etc.) dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Musizieren ist während der Mittags- und Nachtruhe nicht erlaubt.

Ergänzend gelten die jeweiligen Bestimmungen der allgemeinen Polizeiverordnung der jeweiligen Gemeinde.

## 3 WASCHKÜCHE UND TROCKENRÄUME

Die Nutzung der Waschküche richtet sich nach einer separat geregelten Waschküchenordnung – diese hat Vorrang vor der Hausordnung.

Die Waschküchen stehen den Mieterinnen und Mietern gemäss Waschplan oder individueller Absprache zur Verfügung. Nach der Benutzung sind diese Räume sauber zu hinterlassen. Schlüssel sind an den vorgesehenen Ort zurückzubringen.

Die Installation einer eigenen Waschmaschine oder Tumbler in der Wohnung ist bewilligungspflichtig. Vor dem Einbau ist eine schriftliche Genehmigung durch die Geschäftsstelle einzuholen.

Die Genehmigung erfolgt unter Berücksichtigung technischer Voraussetzungen (z.B. Wasseranschluss, Ablauf, Schallschutz) sowie möglicher Auswirkungen auf andere Mietparteien. Eine eigenmächtige Installation ist nicht gestattet und kann eine Rückbauforderung zur Folge haben.

## 4 NEBEN- UND ALLGEMEINRÄUME

### 4.1 Kellerräume

Im Keller ist stets mit Feuchtigkeit zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, muss benutzerseitig darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von min. 10 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für Schäden wird keine Haftung übernommen.

### 4.2 Allgemeinräume

Das Licht in Keller, Fluren und Abstellräumen ist nach Verlassen des Raumes auszuschalten.

#### 4.2.1 Abstellen von Gegenständen

Kinderwagen, Fahrräder, Veloanhänger, Mopeds, Trottinets und ähnliche Gegenstände dürfen nur in dafür vorgesehenen Räumen oder auf zugewiesenen Abstellplätzen abgestellt werden. Nicht mehr benötigte Gegenstände sind zu entfernen.

In Vorräumen von Keller- und Estrichabteilen sowie in anderen Allgemeinräumen dürfen keine Gegenstände gelagert werden.

#### 4.2.2 Reinigungsarbeiten

Die Reinigungsaufgaben im Haus (Treppenhaus und Eingangsbereich) werden den Mietparteien entsprechend dem jeweiligen Stockwerk zugeteilt. Jede Mietpartei ist für die Reinigung des von ihr bewohnten Stockwerks verantwortlich.

Falls ein Hauswart für die Reinigungsarbeiten zuständig ist, entfällt diese Pflicht für den Mieter.

In Liegenschaften ohne Hauswartung werden die Mietenden Personen gebeten, sich untereinander bilateral über die konkrete Aufteilung der Reinigungsarbeiten abzusprechen und die Verantwortlichkeiten klar zu regeln. Dabei ist auf eine faire und regelmässige Verteilung der Aufgaben zu achten. Dasselbe gilt im Winter für die Räumung des Zuganges von Schnee und Eis.

## 5 GARTEN

### 5.1 Pflege des Gartens

Private Gärten sind regelmässig und sorgfältig zu pflegen. Bäume und Sträucher, die über 2 Meter hoch werden, müssen mindestens einen Meter Abstand zum Zaun einhalten und regelmässig geschnitten werden.

Invasive Neophyten sind zu vermeiden bzw. sachgerecht zu entfernen, da sie einheimische Pflanzenarten verdrängen und ökologischen Schaden anrichten können.

Weitere Informationen unter: [www.neophyten.ch](http://www.neophyten.ch)

Das Pflanzen von Waldbäumen wie Tannen oder anderen hochstämmigen Laubbäumen ist nur auf Antrag beim Vermieter erlaubt.

In den Wintermonaten sind sämtliche Wasserleitungen im Garten rechtzeitig gegen Einfrieren zu schützen. Offene Wasserhähne im Aussenbereich sind vor dem ersten Frost zu entleeren und zu schliessen.

Bei Auszug entscheidet die EBG Nidau, ob Pflanzen und Gartenanlagen bleiben oder entfernt werden müssen.

### 5.2 Grillieren und bauliche Veränderungen im Aussenbereich

Der Gartengrill ist so zu platzieren und zu benutzen, dass weder Nachbarn durch Rauch beeinträchtigt werden noch Rauch in Wohnungen eindringen kann.

Auf Balkonen sind ausschliesslich Gas- oder Elektrogrills erlaubt – die Verwendung von Holzkohlegrills ist aus Sicherheits- und Immissionsgründen untersagt.

Für das Aufstellen von Garten-Cheminées, Gartenhäusern oder ähnlichen baulichen Anlagen sowie für das Entfernen von bestehenden Zäunen und Mauern ist eine schriftliche Bewilligung der EBG Nidau einzuholen.

## 6 ROLLLÄDEN, FENSTER UND SONNENSTOREN

Bei starkem Wind sind Roll- sowie Fensterläden vollständig zu öffnen oder zu schliessen. Rollladenführungen dürfen nicht leer ausgefahren sein, und es dürfen keine Gegenstände an den Ausstellarmen befestigt werden.

Bei Wind und Regen sind Fenster, Roll- und Fensterläden sowie Sonnenstoren zu sichern.

Zur Schonung der Sonnenstoren sind diese bei Abwesenheit und bei schlechtem Wetter hochzuziehen. Allfällige Schäden an den Sonnenstoren, die dauernder Witterung ausgesetzt sind, gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters.

## 7 KEHRICHT

Kehrichtsäcke und Abfalleimer gehören nicht in den Eingangsbereich oder Gemeinschaftsräume. Abfälle aller Art wie beispielsweise Küchenabfälle, dürfen auf keinen Fall über das WC, Bad oder Küchenabläufe entsorgt werden.

Wenn Container vorhanden sind, sind diese zu benutzen. Andernfalls darf der Kehricht erst am Abfuhrtag bereitgestellt werden – das gilt auch für Altpapier, Karton und Grünabfälle. Es sind die offiziellen Gebührenmarken bzw. -säcke der Gemeinde zu verwenden.

Sperrgut, Metall, Glas, Sondermüll etc. sind gemäss Gemeindevorgaben korrekt zu entsorgen.

## 8 WEITERE BESTIMMUNGEN

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft kann im Einzelfall geringfügige Abweichungen von dieser Hausordnung genehmigen.

Die Hausordnung ist bestehender Bestandteil des Mietvertrages und wurde vom Vorstand am 24. November 2025 genehmigt. Sie tritt als Ablösung der bisherigen Hausordnung ab dem 1. Januar 2026 in Kraft.

Stand: Januar 2026

## 9 ANHANG

### Merkblatt Heizen und Lüften

In den Wintermonaten, wenn die Aussentemperaturen sinken, kann zu viel Feuchtigkeit in der Wohnung zu Kondenswasser und Schimmel führen.

#### Zusammenfassung

1. **Richtig Lüften: Idealerweise 2x täglich** für 5 Minuten lüften
2. **Rechtzeitig beginnen:** Im Herbst mit regelmässigen Lüftungsmassnahmen starten, damit Bauteile und Möbel keine Feuchtigkeit speichern.
3. **Luftzirkulation sicherstellen:** Möbel und Vorhänge nicht direkt an Aussenwände platzieren.
4. **Nutzung beachten:** Keller oder andere ungeeignete Räume nicht als Wohnraum nutzen.

#### Hauptursachen

- **Luftfeuchtigkeit:** Warme Luft kann mehr Feuchtigkeit speichern als kalte. Kühlt die Luft ab (z. B. an kalten Oberflächen), gibt sie die überschüssige Feuchtigkeit ab.
- **Taupunkt:** Wird der sogenannte Taupunkt erreicht, entsteht Kondenswasser auf kalten Flächen wie Wänden, Fenstern oder Möbelerückseiten.
- **Kritische Stellen:** Besonders betroffen sind Aussenwände, Nischen, Decken oder Möbel, die dicht an Aussenwänden stehen. Dort ist die Luftzirkulation gering, die Oberflächen kühlen schneller ab.

#### Gegenmassnahmen: Richtig Lüften

Regelmässiges Lüften ist entscheidend, um Schimmel und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden

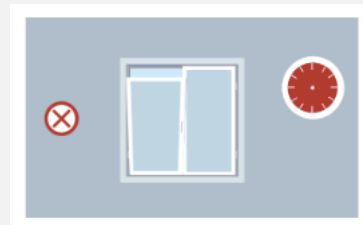
##### Richtig

Öffnen Sie **idealerweise 2-mal täglich** alle Fenster für 5–10 Minuten. Besonders effektiv ist eine **Quer- oder Durchzugslüftung** (Fenster auf gegenüberliegenden Seiten gleichzeitig öffnen).



##### Falsch

Vermeiden Sie ständig geöffnete Kippfenster im Winter. Diese führen zu ausgekühlten Wänden und verschwenden Heizenergie. **Kippfenster nur im Sommer benutzen!**



1. **Temperatur halten:**
  - Im Winter sollten Sie die Fenster nur kurz, aber vollständig öffnen (ca. 5 Minuten).
  - Heizenergieverluste bleiben so gering, und die Luftfeuchtigkeit wird effektiv abgeführt.
2. **Luftzirkulation fördern:**
  - Stellen Sie keine grossen Möbelstücke oder schwere Vorhänge direkt vor Aussenwände. Lassen Sie mindestens 5–10 cm Abstand, damit die Luft dahinter zirkulieren kann.
  - Ungenügende Luftzirkulation fördert die Abkühlung und Kondenswasserbildung.
3. **Raumtemperatur gleichmässig halten:**
  - Halten Sie Wohnräume ausreichend beheizt. Kalte Räume, die nicht beheizt oder gelüftet werden, fördern Feuchtigkeit und Schimmelbildung.

#### Maximale Luftfeuchtigkeit

Die Luftfeuchtigkeit in beheizten Räumen sollte nicht zu hoch sein.

Die ideale **Raumtemperatur** beträgt zwischen **19 und 22°C** und die Luftfeuchtigkeit soll **maximal 47 %** betragen.

## Auszug aus dem Polizeireglement der Stadt Nidau

### SRS 552.1 vom 1.1.2021

#### Abschnitt 3. Schutz der öffentlichen Ruhe

##### Art. 13 Grundsatz

- 1 Es darf kein unnötiger oder die Gesundheit schädigender Lärm verursacht werden, wenn dieser durch geeignete Vorkehren vermieden werden kann.
- 2 Es können Ausnahmen bewilligt werden.

##### Art. 14 Nachtruhe

- 1 Zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf kein Lärm verursacht werden.

##### Art. 15 Mittagsruhe

- 1 Zwischen 12.00 und 13.00 ist die Mittagsruhe zu beachten.
- 2 Während der Mittagsruhe sind lärmige Gartenarbeiten, wie Rasenmähen und Häckseln, sowie die Belästigung durch laute Benützung von Radio-, Fernseh- oder Tonwiedergabegeräten untersagt.

## Auszug aus dem Ortspolizeireglement der Stadt Biel

### SGR 5.5-1 vom 1.1.2023

#### Abschnitt 2.1 Lärm

##### Art. 12 Ruhezeiten

- 1 Zwischen 12.00 und 13.00 Uhr ist die Mittagsruhe zu beachten und es darf kein erheblicher Lärm verursacht werden, welche diese beeinträchtigt.
- 2 Zusätzlich ist zwischen 22.00 (während der Periode der mitteleuropäischen Sommerzeit: 23.00) und 06.30 Uhr die Nachtruhe von Anwohnerinnen und Anwohnern zu beachten und es darf kein erheblicher Lärm verursacht werden, welcher diese beeinträchtigt.
- 3 Montag bis Freitag zwischen 20.00 und 22.00 (während der Periode der mitteleuropäischen Sommerzeit: 23.00) Uhr sind sämtliche Aktivitäten untersagt, welche die Erholung und Ruhe von Anwohnerinnen und Anwohnern erheblich stören.
- 4 Am Samstag sind in bewohntem Gebiet zwischen 06.30 und 08.00 Uhr sowie zwischen 18.00 und 22.00 (während der Periode der mitteleuropäischen Sommerzeit: 23.00) Uhr sämtliche Aktivitäten untersagt, welche die Erholung und Ruhe von Anwohnerinnen und Anwohnern erheblich stören.
- 5 Veranstaltungen im Freien sind mit gebührender Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft durchzuführen.
- 6 Bei lärmigem Betrieb, bzw. bei lärmigen Veranstaltungen in Gebäuden sind Türen und Fenster geschlossen zu halten.
- 7 Das zuständige Polizeiorgan der Stadt kann in dringenden oder besonderen Fällen, insbesondere bei Vorliegen von überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen, Ausnahmen bewilligen. Es kann Schutzmassnahmen vorschreiben.