
REGLEMENT
der
HAUSTECHNISCHE ANLAGEN & QUARTIERORDNUNG

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
„Kirchfeld“ Emmen
Kaspar - Steinerstrasse

HAUSTECHNISCHE ANLAGEN & QUARTIERORDNUNG

Für folgende Anlagen:

- Ziff. 1 Haus und Garten
- Ziff. 2 Strassen
- Ziff. 3 Wasser Anlagen
- Ziff. 4 Abwasser Anlagen
- Ziff. 5 Elektrische Anlagen
- Ziff. 6 Antennen Anlagen
- Ziff. 7 Unterhaltsfond

Und gibt Auskunft über

- Eigentumsverhältnisse
- Unterhaltspflicht
- Kostenverteilung

Dieses Reglement ist Bestandteil der Statuten der
Wohnbaugenossenschaft
"Kirchfeld" Emmen
Kaspar - Steinerstrasse
Art. 2.1

1. Haus und Garten

- Ziff. 1.1* Die einzelnen Parzellen werden einerseits durch das Nachbargrundstück und andererseits bis und mit Stellriemen an die Quartierstrasse begrenzt .
- Ziff. 1.1.1* Sämtliche Unterhaltsarbeiten auf den einzelnen Parzellen für Garten, inkl. Stellriemen und Gartenhag, Gebäude, sowie alle Hausinstallationen gehen voll zu Lasten der Hauseigentümer. Ausgenommen die unter Punkten 3 bis 6 aufgeführten „Allgemeine Haustechnischen Anlagen der Wohnbaugenossenschaft Kirchfeld“.
- Ziff. 1.1.2* Die Hecken am Ende der Strasse Richtung Flugplatz sind Eigentum der „WBG Kirchfeld“ und deren Unterhalt geht grundsätzlich zu Lasten der Eigentümerin.

1.2 Unterhalt der Häuser, Fassaden und Gärten

- Ziff. 1.2.1* Jeder Besitzer hat sein Haus stets in gutem Zustand zu erhalten.
- Ziff. 1.2.2* Bauliche Veränderungen sind zugelassen , sofern eine Baubewilligung vorliegt und keine störenden Elemente dazu verwendet werden.
- Ziff. 1.2.3* Veränderungen der Fassadenteile ,Farbgebungen der Häuser, bedürfen im Interesse eines einheitlichen Aussehens der Überbauung, der Genehmigung des Vorstandes und der Baubehörden. Meldepflicht siehe Ziff.8 dieses Reglements.
- Ziff. 1.2.4* Die Gärten sind in geordnetem Zustand zu halten und sollen nicht als Lagerplätze benutzt werden. Die Hecken zwischen zweier Grundstücke sind von beiden Grundstückbesitzern zu unterhalten.

1.3 Haustiere

- Ziff. 1.3.1* Haustiere sind so zu halten , dass sie die Nachbarn oder Bewohner des Quartiers nicht stören.

1.4 Toleranzpflicht

- Ziff. 1.3.1* Jeder Bewohner der Kaspar -Steinerstrasse ist verpflichtet, die für ein freundnachbarliches Einvernehmen notwendige Toleranz zu üben. Die Quartierruhe ist zu wahren. TV und Radio sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Im übrigen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des ZGB Art. 684 ff.

1.5 Vermietung

Ziff. 1.5 Der Grundeigentümer ist grundsätzlich zur Vermietung seines Eigentums berechtigt. Er haftet jedoch gegenüber der „WBG Kirchfeld“ für Verletzungen der Bestimmungen dieses Reglements, auch dann, wenn die Übertretung vom Mieter oder von Drittpersonen die sein Haus bewohnen, ausgehen.

2. Strassen

Ziff. 2.1 Laut Statuten Art. 2.3 sind die Quartierstrassen Eigentum der „WBG Kirchfeld“ und im Grundbuchamt mit den Parzellen Nr. 1441 und Nr. 1442 eingetragen .

Ziff. 2.1.1 Diese Parzellen beginnen an der Pestalozzistrasse beim Schulhausplatzeingang und umfassen sämtliche Erschliessungsstrassen im Quartier.

Ziff. 2.1.2 Die Strasse vom Haus Nr. 16 bis Kirchfeldstrasse ist Eigentum der Gemeinde Emmen.

Ziff. 2.1.3 Die Strasse vom Haus Nr. 2 - 16 gehört je zur Hälfte der Gemeinde Emmen und der „WBG Kirchfeld“.

Ziff. 2.1.4 Die Strasse vom Haus Nr. 1 - 15 ist Teil der Parzelle Nr. 1441.

Ziff. 2.1.5 Die Strasse vom Haus Nr. 1-33 resp. bis Grenze „Grundhof“ gehört je zur Hälfte der „WBG Kirchfeld“ und der Gemeinde Emmen. (siehe Grundbuchplan).

Ziff. 2.1.6 Reinigung und Schneeräumung der Quartierstrassen werden grundsätzlich von der Gemeinde Emmen übernommen.

Ziff. 2.1.7 Unterhaltsarbeiten wie z.B. Asphaltausbesserungen gehen zu Lasten der Gemeinde Emmen, ausgenommen bei Wasserleitungsreparaturen bei den Hauseingängen ist der Hauseigentümer pflichtig.

Ziff. 2.1.8 Die Erschliessungsstrasse vor den Gärten der Häuserreihe Nr.33 bis Nr.44 und der Landw. Liegenschaft „Grundhof“, ist je zur Hälfte Eigentum der „WBG Kirchfeld“ und dem „Grundhof“.

Ziff. 2.1.9 Reinigung und Schneeräumung gehen grundsätzlich zu Lasten der Eigentümer resp. Mieter Nr.33 bis Nr.44.

Ziff. 2.1.10 Diese Unterhaltsarbeiten gehen grundsätzlich zu Lasten der „WBG Kirchfeld“ und dem „Grundhof“.

2.2 Motorfahrzeuge und Parkordnung

- Ziff. 2.2.1* Auf den Quartierstrassen sind Fahrzeuge so zu parkieren, dass die Durchfahrt anderer Fahrzeuge jeder Zeit gewährleistet ist.
- Ziff. 2.2.2* Alle Autobesitzer sind angehalten, Abstellplätze auf eigenem Grund zu erstellen
- Ziff. 2.2.3* Neubauten von Autogaragen, Unterständen und Abstellplätzen sind den bestehenden anzupassen und sind der Meldepflicht gemäss Ziff.8 unterworfen.
- Ziff. 2.2.4* Das Fahrverbot der Verbindungsstrasse zwischen Bahnlinie und der Kaspar - Steinerstrasse ist nicht zu beachten.

3. Wasseranlagen

- Ziff. 3.3.1* Bis und mit Wasserschieber in der Strasse vor den Hauseingängen gehören die Wasserleitungen der Wasserversorgung Emmen.
- Ziff. 3.3.2* Vom Schieber bis Wasserverteiler im Keller inkl. allen hausinternen Installationen sind die Leitungen Eigentum der Hausbesitzer.
- Ziff. 3.3.3* Alle anfallenden Kosten wie Reparaturen sowie Folgekosten z.B. Belagsarbeiten bei Leitungsauswechslung, sind durch die jeweiligen Eigentümer zu tragen.

4. Abwasseranlagen

- Ziff. 4.1* Die Hauptkanalisation ist Eigentum der Gemeinde Emmen und verläuft in den Quartierstrassen.
- Ziff. 4.1.1* Das Eigentum der Gemeinde Emmen reicht bis und mit Schacht oder Abzweigung in der Strassenmitte.
- Ziff. 4.1.2* Der Unterhalt sowie Folgekosten durch Leitungserneuerungen gehen zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 4.2* Abwasserschächte neben den Hauseingängen, inkl. Leitungen zu den Schächten in der Strassenmitte, oder direkt an die Hauptleitung der Gemeinde, sowie alle Ableitungen im Gebäude sind Eigentum der Hauseigentümer.
- Ziff. 4.2.1* Der Unterhalt geht zu Lasten der Hauseigentümer.

- Ziff. 4.3* Dachwasserleitungen bis über Kellerboden oder bis an die Hauptkanalisation sind Eigentum der Hauseigentümer.
- Ziff. 4.3.1* Der Unterhalt sowie Folgekosten durch die Leitungserneuerungen gehen zu Lasten der Eigentümer.
- Ziff. 4.4* Abwasserleitungen im Kellerboden für Waschküchen- und Dachwasserableitungen Süd bis zu den Pumpenschächten der Häuserreihen sind Eigentum der „WBG Kirchfeld“
- Ziff. 4.4.1* Der Unterhalt geht zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 4.5* Die sechs Abwasserpumpenschächte jeder Häuserreihe, inkl. Pumpen, elektrische Installationen sowie Anschluss an die Hauptkanalisation sind Eigentum der „WBG Kirchfeld“.
- Ziff. 4.5.1* Der Unterhalt geht zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 4.5.2* Der Einsatz, die Funktion und der Unterhalt dieser Abwasserpumpenanlage wird einer vom Vorstand beauftragten Person oder Personengruppe gegen Entschädigung übertragen. Sämtliche Kosten für Unterhalt, Betrieb, Reparaturen oder Erneuerungen gehen zu Lasten der „WBG Kirchfeld“.

5. Elektrischenanlagen

- Ziff. 5.1* Gemäss „Allgemeine Bedingungen für die Abgabe von Elektrizität“ der CKW ist diese Eigentümerin der Zuleitung bis zu den Eingangsklemmen des Anschluss-sicherungselementes, ausschliesslich Hausanschlusskasten im Freien mit Kabel-schutzrohr sowie Sickeranlage.
- Ziff. 5.1.1* Der Unterhalt sowie Folgekosten für Kabelauswechslungen usw. gehen zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 5.2* Wo noch kein Anschlusskasten in Freien vorhanden ist, d.h. noch ein altes Kabel durch die Häuserreihen führt, sind die CKW Eigentümer bis zu den Eingangsklemmen der Eingangs-Hauptsicherungen in jeweiliger Häuserreihe.
- Ziff. 5.2.1* Unterhalt sowie Folgekosten für Kabelauswechslungen gehen zu Lasten Eigentümerin.
- Ziff. 5.3* Ab Anschlusskasten in Freien, resp. ab Haupteingangssicherungstableau in jeweiliger Häuserreihe, inkl. Sicherungselemente der Haupteingangssicherungen sowie des Zuleitungskabels bis zur Eingangsklemme am Sicherungstableau des hintersten Hauses einer Häuserreihe, ist die „WBG Kirchfeld“ Eigentümerin.

- Ziff. 5.3.1* Unterhalt und Kosten für neue Zuleitungen gehen zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 5.4* Ab Eingangsklemmen der Hauptsicherung am Sicherungstableau der einzelnen Häuser ist der Hausbesitzer Eigentümer.
- Ziff. 5.4.1* Reparaturen und Erneuerungen gehen voll zu Lasten der Hauseigentümer.

6. Antennen - Anlage

- Ziff. 6.1* Die Antennenanlage wurde in Februar 1984 von der damaligen „Telekabel Luzern AG“ jetzt „Helvesat“, bis zum Hausanschluss, d.h. bis Verteilerkasten, erstellt. Die Anlagekosten wurden ohne besondere Vereinbarung gemäss separatem Vertrag der Helvesat AG unter Art. 2.1. in vollem Umfang von dieser getragen.
- Ziff. 6.2* Die ganze Antennenanlage ab Verteilerkasten ist im Besitze der „WBG Kirchfeld“.
- Ziff. 6.2.1* Die Anlage umfasst alle Verteilanlagen bis und mit Abzweigungen in den einzelnen Häusern.
- Ziff. 6.2.2* Reparaturen und Erweiterungen ab Verteilerkasten bis zu den Abzweigungen in den einzelnen Häuser gehen zu Lasten der Eigentümerin.
- Ziff. 6.3* Ab Abzweigung im Keller der Häuser, ist der Hauseigentümer für der Unterhalt verantwortlich.
- Ziff. 6.4* Neuanschlüsse müssen dem Vorstand der „WBG Kirchfeld“ gemeldet werden.
- Ziff. 6.5* Die jährlichen Antennen- und Urhebergebühren zahlt jeder Hausbesitzer gemäss zugestellter Rechnung an die Cablecom.
- Ziff. 6.6* Antennen ausserhalb des Hauses bedürfen einer Bewilligung. Siehe Meldepflicht Ziff. 8

7. Unterhaltsfond

- Ziff. 7.1* Um den Verpflichtungen zum Unterhalt, Reparaturen und Erweiterungen der haustechnischen Anlagen der „WBG Kirchfeld“ nachzukommen, wurde an der Generalversammlung vom 30.Januar 1992 die Errichtung eines Unterhaltsfonds beschlossen.

- Ziff. 7.2* Der Unterhaltsfond besteht für folgende Anlagen im Eigentum der „WGB Kirchfeld“:
- Abwasseranlagen
 - Elektrischenlagen
 - Quartierstrassen
 - Allgemeine Hecken
- Ziff. 7.3* Der Unterhaltsfond wird gespiesen durch die jährlichen Beiträge der Hauseigentümer und durch Bankzinsen aus dem Unterhaltsfond.
- Ziff. 7.4* Der jährliche Beitrag pro Haus wird durch die Generalversammlung festgelegt.
- Ziff. 7.5* Der max. Bestand des Unterhaltsfonds beträgt Franken 30'000.- und kann durch die Generalversammlung nach den Bedürfnissen der zu realisierenden Bauten erhöht oder vermindert werden
- Ziff. 7.6* Der Unterhaltsfond ist zweckgebunden und darf nur für vorgehen erwähnte Haustechnische Anlagen verwendet werden.
- Ziff. 7.7* Der Unterhaltsfond ist auf einem separaten Sparheft angelegt.
- Ziff. 7.8* Für den Unterhaltsfond wird eine separate Abrechnung geführt und ist durch die Generalversammlung zu genehmigen.
- Ziff. 7.9* Der Vorstand hat eine jährliche Ausgabenkompetenz bis zu Fr.5'000.- Für höhere Beträge ist die Zustimmung der Generalversammlung erforderlich.
- Ziff. 7.10* Sollten die Kosten für dringende Anschaffungen, Reparaturen usw. gemäss Konto Unterhaltsfond nicht ausreichen, werden diese Kosten von jedem Grundeigentümer mit einem sechsendvierzigstel (1/46) getragen.

8. Meldepflicht

Die Hauseigentümer sind verpflichtet, Änderungen an Häusern und allen der „WGB Kirchfeld“ gehörenden haustechnischen Anlagen dem Vorstand zu melden und durch diesen sowie den zuständigen Behörden genehmigen zu lassen. Diese Regelung gilt auch bei allen nachträglichen Anschlüssen an die haustechnischen Anlagen, z.B. Antennenanlagen, Erweiterung oder Mehrbelastung der Strom- oder Wasserbezüchern. Die Eingaben sind schriftlich an den Vorstand zu richten. Bei Nichtbeachten dieser Regelung wird der Hauseigentümer zur Herstellung des ursprünglichen Zustands sowie der Übernahme aller Folgekosten belangt.

9. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom 31.März 1993 mit zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder gemäss Statuten Art. 18.3 genehmigt und tritt ab sofort in Kraft.

6032 Emmen, 31. März 1993
PC-Version

Wohnbaugenossenschaft „Kirchfeld“ Emmen

Präsident: Stalder Hugo

Kassier: Schumacher Rolf

Aktuar: Wespi Angelika