



## Wohnbaugenossenschaft Oberhofstetten, St. Gallen

### Siedlungsreglement

Die Wohnbaugenossenschaft Oberhofstetten, St. Gallen, bestehend aus den Eigentümern der Grundstücke Nr. W3438 - W3463, W4520, W3465 - W3469 Grundbuch St. Gallen-Bruggen legt, gestützt auf Art. 16 Ziff. 9 der Statuten, folgendes Siedlungsreglement fest.

#### **Art. 1 Geltung**

Das Siedlungsreglement regelt das Verhältnis zwischen Genossenschaft und Genossenschaftern sowie der Genossenschafter unter sich.

#### **Art. 2 Eigentum / Gemeinschaftsanlagen**

##### 2.1 Eigentum

Im Eigentum der Genossenschaft stehen die Garagenvorplätze (Grundstück Nr. W3252) und Besucherparkplätze (Grundstück Nr. W5064 und W5065) sowie der Kinderspielplatz (Grundstück Nr. W4510). Das Benützungsrecht am Parkierungsstreifen auf Grundstück Nr. W4055 (nördlich Assek. Nr. W4348) ist durch Grunddienstbarkeit geregelt (Grundbuchauszug Nr. 34 und 35 vom 27.08.1974).

##### **2.2 Benützungsrechte am Eigentum der Genossenschaft**

###### 2.2.1 Garagenvorplätze

Jeder Genossenschafter darf den seiner Garage vorgelagerten Platz (Grundstück Nr. W3252) zum vorübergehenden Abstellen von Fahrzeugen benützen. Auf die Bedürfnisse und Sicherheit der spielenden Kinder ist Rücksicht zu nehmen.

###### 2.2.2 Besucherparkplätze

Die Parkierungsstreifen (Grundstück Nr. W5064 und W5065) entlang der nördlichen Grenze der Siedlungsstrasse sind grundsätzlich für die Besucher reserviert. Siedlungsangehörige dürfen diese zum kurzfristigen Abstellen von Fahrzeugen benützen, haben aber für die Schneeräumung besorgt zu sein.

###### 2.2.3 Kinderspielplatz (Grundstück Nr. W4510)

Die Genossenschaft unterhält und betreibt einen Spielplatz, der den Siedlungsangehörigen auf eigene Gefahr zur Verfügung steht. Die Verwaltung kann die Benützungsordnung näher regeln und vorübergehend ändern.

## **2.3 Benützungsrechte aus Dienstbarkeiten der Genossenschaft**

- 2.3.1 Fusswegrechte (gemäss Dienstbarkeit Nr. 493 vom 14.10.1966).
- 2.3.2 Parkierungsstreifen auf Grundstück Nr. W4055  
Die 3 Parkplätze werden durch die Verwaltung gegen Entgelt vermietet, sofern sie keinem anderen genossenschaftlichen Zweck zu dienen haben. Für die Vermietung der Parkplätze haben Genossenschafter/innen Vorrang.
- 2.3.3 Das gesamte Kanalisationsnetz.
- 2.3.4 Die Räumlichkeiten der früheren Heizanlage (Dienstbarkeit Baurecht auf Parzellen Nr. W3444 und W3446).
- 2.3.5 Die Verwaltung kann diese Benützungsrechte näher regeln oder aus sachlichen Gründen vorübergehend ändern.

## **2.4 Gemeinschaftsanlagen**

- 2.4.1 Die Siedlungsumzäunung samt Tor Polygon Nr. 3307, unter Ausschluss der privaten Zugangstore zu Genossenschafterparzellen.
- 2.4.2 Die Siedlungsbeleuchtung entlang der Treppenzugänge zu den Genossenschafterparzellen (exkl. der Hauseingangsbeleuchtung).
- 2.4.3 Garagenvorplätze und Besucherparkplätze (GS Nr. W3252, W5064, W5065 sowie W4055).
- 2.4.4 Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Gemeinschaftsanlagen auf ihren Grundstücken samt deren Unterhalt, Reparatur und Erneuerung entschädigungslos zu dulden.

## **Art. 3 Allgemeine Vorschriften**

- 3.1 Bauliche Änderungen  
Alle Bauvorhaben inkl. Erstellung von Fahrnisbauten sind der Verwaltung frühzeitig anzuzeigen. Baubewilligungspflichtige Vorhaben dürfen erst nach Vorliegen der baupolizeilichen Bewilligung sowie der Zustimmung der Verwaltung in Angriff genommen werden, nicht baubewilligungspflichtige erst nach Zustimmung der Verwaltung.
- 3.2 Aussenrenovationen  
Die äussere Gestalt der Häuser und das Umgelände dürfen baulich nur verändert werden, wenn eine baupolizeiliche Bewilligung und die Zustimmung der Verwaltung vorliegen. Kleinere Änderungen, welche nicht der Baubewilligungspflicht unterstellt sind (Neuanstriche, Fenster, Türen, etc.) benötigen nur die Zustimmung der Verwaltung.
- 3.2.1 Bei Veränderungen des äusseren Erscheinungsbild inkl. Neuanstrichen ist darauf zu achten, dass das äussere einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung gewahrt bleibt.
- 3.2.2 Bei der Montage von Aussenwärmedämmungen geben sich die Nachbarn ein gegenseitiges Recht für das Anbringen der Wärmedämmung im Bereich des Gebäudeversatzes.

- 3.2.3 Sind Photovoltaikanlagen oder Warmwasserkollektoren auf dem Flachdach geplant, sind diese so zu platzieren, dass die Aussicht des (allfällig) nächsthöheren Nachbarn nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 3.3 Anpflanzungen  
Bei Anpflanzungen soll langfristig Rücksicht genommen werden, wobei Bäume und Sträucher die Besonnung, den Lichteinfall und die Aussicht nicht beeinträchtigen dürfen.
- 3.4 Schneeräumung und Schneeablagerung  
Bei der Schneeräumung und Schneeablagerung ist die gebotene Rücksicht auf die Nachbarparzelle zu nehmen. Für die Schneeräumung der Fusswege sind alle Anrösler selber verantwortlich.
- 3.5 Lärm  
Die Genossenschafter sind verpflichtet, Lärmstörungen zulasten der Nachbarn zu vermeiden. Lärmige Gewerbearbeiten in Haus und Garage sind untersagt. Die zwischen den Häusern auf der Grenzlinie bestehende Dilatations- und Lärmschutzspalte (2 cm) darf nicht verletzt werden.
- 3.6 Im Übrigen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB) und des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB (EG zum ZGB) sowie das städtische Lärmschutzreglement und die Gemeindebauvorschriften.

#### **Art. 4 Schlussbestimmungen**

- 4.1 Die Anwendung des Reglements obliegt der Verwaltung.
- 4.2 Für die Änderung dieses Siedlungsreglementes sind gemäss Art. 14 Ziffer 10 der Statuten die Stimmen von zwei Dritteln aller anwesenden oder vertretenen Genossenschafter erforderlich.
- 4.3 Bei der Veräusserung eines Genossenschaftergrundstückes hat der Verkäufer dieses Reglement seinem Rechtsnachfolger vollumfänglich zu überbinden.
- 4.4 Dieses Siedlungsreglement ist an der Genossenschaftsversammlung vom 28. Juni 1993 beschlossen worden und ersetzt das Reglement vom 29.6.1966 mit späteren Nachträgen.
- 4.5 Das Siedlungsreglement vom 29. Juni 1966 wurde verschiedenen Revisionen unterzogen (insbesondere in den Jahren 1993, 1998, 2003 und 2011 und 2017), letztmals am 19.05.2021.

St. Gallen, 19.05.2021

Präsident

Roman Müller