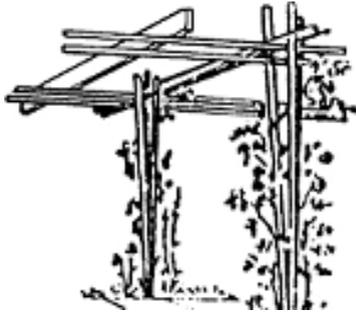


Familien-Garten-Verein
Bülach



PACHTBEDINGUNGEN

von der Generalversammlung genehmigt

am 18. März 2017

1. Allgemeine Bedingungen

Nachfolgend wird der Einfachheit wegen nur von Pächtern gesprochen.

Die **Pachtbedingungen des Familien-Garten-Verein Bülach** (nachstehend FGVB genannt) **bilden einen integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages**. Mit der Unterzeichnung des Pachtvertrages wird der Pächter gleichzeitig Aktivmitglied des FGVB gemäss Art. 4 der Statuten.

Eine Unterverpachtung der gesamten oder eines Teils der Parzelle ist nicht zulässig. In begründeten Fällen (wie z.B. Krankheit, Unfall, berufliche Gründe) kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

Der FGVB kann nur gedeihen, wenn alle Pächter die nachstehenden Bedingungen einhalten und den Verfügungen des Vorstandes Folge leisten sowie sich den Gesetzen der allgemeinen Schicklichkeit und Verträglichkeit unterordnen.

Jeder Pächter kann zu Leistungen für den Unterhalt und die Instandsetzung der Infrastruktur der Gartenanlagen aufgeboten werden. Die geleistete Arbeit wird im Rahmen des Budgets entschädigt.

Pächter, die den vorliegenden „Allgemeinen Pachtbedingungen“ nicht nachkommen, werden vom Vorstand schriftlich ermahnt unter Hinweis auf mögliche Folgen im Wiederholungsfall. Zur Behebung von Mängeln oder Versäumnissen wird eine angemessene Frist angesetzt.

Verstösse gegen die Statuten Art. 6, nachweisbarer Diebstahl und böswillige Sachbeschädigungen in den Gartenarealen sowie Nichtbeachtung der allgemeinen Pachtbedingungen im Wiederholungsfall werden mit Kündigung des Pachtvertrages und Ausschluss aus den Verein geahndet.

2. Gartenordnung

2.1. Bepflanzung des Pachtlandes

Der Pächter ist verpflichtet das Grundstück gemäss den Richtlinien einer umweltfreundlichen und sachkundigen Weise zu bewirtschaften um die

dauernde Ertragsfähigkeit des Grundstückes zu erhalten. Die einzelne Parzelle ist so zu bepflanzen und zu unterhalten, dass sie jederzeit gepflegt aussieht.

Durch die Bepflanzung der Parzelle dürfen den Nachbarn keine Nachteile entstehen. Insbesondere sollen mehrjährige Pflanzen so ausgewählt und angepflanzt werden, dass anderen Gärten kein Sonnenlicht entzogen wird. Wege, Strassen und Parzellengrenzen dürfen nicht überragt oder überwachsen werden. Die Dächer der Gartenhäuser dürfen nicht bepflanzt oder überwachsen werden.

Bepflanzungen für kommerzielle Zwecke, das heisst der Verkauf von Produkten ist verboten.

Beim naturnahen Gärtnern dürfen Wild- und Bei-Kräuter nicht zur „Hauptkultur“ werden. Die Nachbarparzellen dürfen nicht durch Samenflug beeinträchtigt werden. Bei masslosem Auftreten von Wildkräutern können Aufsichtsorgane einschreiten.

Mindestens die Hälfte der Bodenfläche der Gartenparzelle muss als Gemüse-, Blumen- oder Beerengarten bewirtschaftet werden.

2.1.1. Obstgehölze

Säulenobst- und Zwergobst-Bäume sind gestattet. Hochstämme sowie Waldbäume sind nicht gestattet. Der Mindestabstand zu Parzellengrenzen und Arealwegen von 1.5 m ist einzuhalten. Bäume müssen regelmässig gepflegt und geschnitten werden.

2.1.2. Beeren, Reben, Kletterrosen

Beim Pflanzen von Beerengehölzen, Reben und Kletterrosen ist ein Pflanzabstand von min. 1m zur Parzellen- und Arealgrenze einzuhalten. Sträucher müssen regelmässig gepflegt und geschnitten werden.

2.1.3. Ziergehölze und Lebhäge zwischen Parzellen und an Wegen

Das Pflanzen von einheimischen Zierbüschen bis max. 1,5 m Höhe sind erlaubt.

Beeinträchtigen Ziergehölze und Heckenpflanzen die Nachbarparzelle durch Schatten etc., so kann die Beseitigung der betroffenen Pflanzen angeordnet werden. Gehölze müssen regelmässig gepflegt und geschnitten werden.

2.1.4. Anbau von Drogen und Rauschmittel

Der Anbau von sämtlichen Pflanzen mit halluzinogener Wirkung (z.B. Hanf, Schlafmohn etc.) ist verboten

2.2. Ökologischer Gartenbau

Zur Schonung der Umwelt und des Bodens ist grundsätzlich auf den Einsatz chemischer Mittel (wie Herbizide, Fungizide Pestizide und Kunstdünger) zu verzichten und das naturnahe Gärtnern zu fördern. Jeder Pächter ist zur Bekämpfung von Schädlingen und Pflanzenkrankheiten verpflichtet. Pflanzensorten mit höherer Resistenz sollten bevorzugt werden.

2.3. Wege, Böschungen

Die Arealwege sind von den Pächtern der angrenzenden Parzellen stets unkrautfrei zu halten. Gartenabfälle und Steine dürfen weder auf den Wegen oder ausserhalb der Parzelle deponiert werden. Böschungen dürfen nicht abgegraben werden.

2.4. Kompost, Misthaufen

Alle im Garten anfallenden organischen Abfälle (keine Essensreste) sind zu kompostieren. Auf jeder Parzelle soll ein Kompost errichtet werden. Das Betreiben einer gemeinsamen Kompostieranlage durch mehrere Pächter zusammen ist gestattet. Das Kompostieren und Errichten von Misthaufen auf Bachseiten ist wegen der Gefahr einer Gewässerverschmutzung verboten. Aus Rücksicht auf die Nachbarn ist der Kompost mit genügend Abstand zu deren Gartenhäuschen und Sitzplatz sowie mit wenigstens 50 cm Grenzabstand einzurichten und allenfalls mit Sträuchern gegen Einsicht abzudecken.

Das Ablagern von Abfällen und Altstoffen im gesamten Gartenareal ist verboten. Die ordentliche Entsorgung dieser Abfälle hat durch den Pächter auf eigene Kosten zu erfolgen.

2.5. Feuer und Rauch

Es gilt ein grundsätzliches Verbrennungsverbot. Gartengrills dürfen nicht zum Verbrennen von Abfällen zweckentfremdet werden. Bei Zuwiderhandlungen sind die Feuerstellen zu entfernen. In Wiederholungsfällen kann der Pachtvertrag gekündigt werden. (siehe auch Abfallverordnung der Stadt Bülach Art.9, Abs.14 und 15)

2.6. Sonntagsruhe

Entspricht den örtlichen Vorschriften der Stadt Bülach. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen sind lärmintensive Gartenarbeiten untersagt. Auf keine Weise sollte die öffentliche Ruhe gestört werden. (siehe auch Polizeiverordnung der Stadt Bülach, Lärmschutz Art 21 und 22)

2.7. Fahrverbot, Parkplätze

In den Arealen besteht ein allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge. Ausgenommen sind schwere Materialtransporte. Nach Zu- oder Ablad der Waren und Materialien ist das Fahrzeug sofort ausserhalb des Areals abzustellen. Das Waschen von Fahrzeugen inner- und ausserhalb des Areals ist untersagt. Die Parkplätze ausserhalb der Areale sind sauber und in geordnetem Zustand zu verlassen. Für die bezeichneten. Parkplätze (Stadtweiher und Franzrüti) können auf Anfrage spezielle Parkkarten beim FGVB bezogen werden.

2.8. Beschädigungen

Für Schäden die durch Arbeiten der Pächter entstehen haftet der Pächter. Wenn Arbeiten durch Beauftragte verrichtet werden, haftet der Auftraggeber.

3. Bauordnung

Der Stadtrat Bülach erlässt gestützt auf § 8 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) vom 26. August 1981 folgende Richtlinien für Bauten auf Anlagen in Familiengärten.

Es dürfen keine Anbauten (wie z.B. gedeckte Sitzplätze, Lauben, Pergolen, Cheminées / Öfen, Gewächshäuser, Gerätekisten etc.) ohne vorgängig vom Vorstand bewilligte Baugesuche erstellt werden.

Bestehende Anbauten die den vorliegenden „Allgemeinen Pachtbedingungen“ nicht entsprechen - auch wenn sie vor Inkrafttreten - erstellt wurden, sind bei der Kündigung des Pachtvertrages vom bisherigen Pächter auf eigene Kosten abzubauen.

3.1. Gartenhäuser, Unterhalt der Gartenhäuser

Die normierten Gartenhäuser werden durch den FGVB gestellt und bleiben dessen Eigentum. Die Miete wird im Pachtvertrag geregelt. Die Häuser sind in einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bauliche Veränderungen an den vereinseigenen Gartenhäusern sind nicht gestattet. Allfällige Schäden an den Häusern sind unverzüglich dem Obmann zu melden.

3.1.1. Grösse / Material

Die genormten Gartenhäuser aus Holz haben eine Abmessung von 3,5 x 2,0 m (Grundfläche 7,0 m²). und stehen auf einem Betonfundament (6 Stützen).

Die Häuser haben 2 abschliessbare Türen und ein Fenster. Das Pultdach aus Eternit misst ca. 4,5 x 3,0 m (Dachüberstand allseitig max. 50 cm) und ist mit einer Dachentwässerung ausgerüstet. Traufhöhe max. 2,4 m / Firsthöhe max. 3,0 m.

3.1.2. Anstrich

Die Gartenhäuser sind mit Imprägnierungsmittel und Farbstoff gestrichen. Der periodische Neuanstrich muss durch den Pächter selbst

ausgeführt werden. Es darf dafür nur die vom FGVB zur Verfügung gestellte Farbe verwendet werden.

3.1.3. Äusseres, Inneres und Keller

Die Raumbeheizung von Gartenhäusern und Lauben ist untersagt. Zulässig sind nur Aussen-Cheminées mit einem Mindestabstand von 1.2 m ab den Bauten. Feste Installationen (z.B. Kochstellen etc.) sind nicht erlaubt.

Das Einrichten von Schlaf- und Arbeitsstellen im Innern der Gartenhäuser ist nicht gestattet. Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht gestattet.

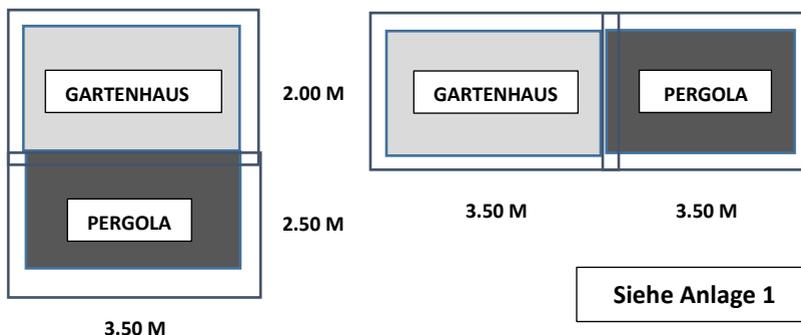
3.2. Private Bauten

3.2.1. Gedeckte Sitzplätze, Pergolen, Schattenbauten, Sonnenstoren

Gedeckte Sitzplätze oder Lauben (Pergola) sind zulässig dürfen aber nur die max. Fläche 7,0 m² des angrenzenden Gartenhauses einnehmen.

Eine Seite der Laube muss vollständig offen sein. Die Konstruktion aus neuem oder neuwertigem Holz muss selbsttragend und Windstabil sein. Der Farbton hat demjenigen des Gartenhäuschens zu entsprechen. Als Bedachung ist vorzugsweise Welleternit wie beim Gartenhaus zu verwenden. Dächer aus Blech sind nicht erlaubt. Dachüberstand wie beim Gartenhaus max. 50 cm.

Beispiel erlaubte Anordnungen:



3.2.2. Sonnenstoren (Markisen)

Das Anbringen von Sonnenstoren am Gartenhaus ist erlaubt. Vor der Montage ist zwingend ein Baugesuch beim Vorstand einzureichen.

3.2.3. Werkzeugschrank, Gartengestell, Gerättruhe

Werkzeugschrank

An einem Gartenhäuschen darf an Aussenseite der Rückwand ein Werkzeugschrank aus neuem oder neuwertigem Holz angebracht werden, dessen Farbton demjenigen der Hausfassade anzupassen ist. Das Höchstmass beträgt: B x T x H in cm = 200 x 50 x (bis Dachunterkante). Fertigprodukte aus dem Handel in Holz oder Kunststoff sind erlaubt.

Gartengestell

Zur Unterbringung langer Gartenhilfsmittel wie Leitern, Bohnenstangen, Bretter sind separate Gartengestelle zugelassen. Das Gestell darf an einer Rückwand des Gartenhäuschens angebracht werden. Das Gestell muss selbsttragend gebaut sein, resp. die Halterungen sind so zu platzieren, dass die Last von den Balken des Gartenhäuschens übernommen wird. Das Gestell darf den Dachüberstand (max. 50 cm) nicht überragen.

Gerättruhe

Gärten ohne Gartenhaus kann der Pächter eine Gerättruhe aufstellen. Diese darf die Höchstmasse L x B x H 250 x 80 x 80 cm nicht überschreiten. Die Gerättruhe muss aus neuwertigem Holz angefertigt werden. Im Handel gekaufte Werkzeugtruhen in Holz oder Kunststoff bis zu den genannten Höchstmassen sind erlaubt.

3.2.4. Solaranlagen, Antennen

Die Gesamtfläche darf 1.5 m² nicht übersteigen. Für grössere Anlagen ist zwingend eine Baugenehmigung durch den FGVB erforderlich. Batterien müssen auslaufsicher sein. Die Montage der Solarpanele auf den Gartenhäusern des FGV ist nicht erlaubt. Dachmontagen dürfen ausschliesslich auf privaten Anbauten angebracht werden.

Für die Sicherheit und den Betrieb ist der Pächter verantwortlich und bei eventuellen Schäden haftbar.

3.3. Gewächshäuser, Treibhäuser

Gewächs- und Tomaten-Häuser dürfen im Grundriss nicht grösser als die Grundfläche (7.0 m²) des Gartenhäuschens sein. Die Firsthöhe beträgt max. 2.50 m. Das verwendete Material muss entweder frostsicher und reissfest sein oder muss über den Winter entfernt werden. Im Handel gekaufte Treibhäuser bis zu den genannten Höchstmassen sind erlaubt.

Mehrere Kleinunterstände sind erlaubt dürfen aber die Gesamtfläche von 7.0 m² nicht übersteigen.

Der minimale Grenzabstand zu einer Nachbarparzelle resp. einem Fahr- und Gehweg beträgt min. 50 cm.

3.3.1. Zelte, Pavillons

Zelte und im Handel erhältliche Pavillons aus Metall / Kunststoff sind in den Arealen nicht erlaubt. Sie können jedoch ausnahmsweise für Gartenfeste für kurze Zeit aufgestellt werden.

3.3.2. Sichtschutzelemente

Das Aufstellen von Sichtschutzelementen ist nur mit Baugenehmigung des FGVB erlaubt. Sie müssen einen Grenzabstand von min 50 cm aufweisen und dürfen die Nachbarparzelle nicht beeinträchtigen. Sie sind aus neuwertigem Material (z.B. Holzflechtzäune, Schilfrohmatten) zu errichten und dürfen nicht höher als 1.80 m sein.

Die Länge darf max. ein Drittel der Parzellenlänge / -Breite nicht übersteigen. Die Verwendung von Plexiglas, Altholz, Spanplatten, Blech etc. ist zu diesem Zweck nicht erlaubt. Alte und unschöne Elemente müssen jeweils ersetzt oder entfernt werden.

3.4. Feste Installationen

3.4.1. Wasser, Leitungen, Brunnenröge und Bassins

Das Erstellen von zusätzlichen festen Wasserinstallationen; auch innerhalb der Häuser mit Rohren und Schläuchen ist verboten.

Unter feste, verbotene Wasserinstallationen fallen:

- Wasserleitungen, welche zusätzlich zur vorhandenen Infrastruktur durch die Pächter erstellt werden, sowohl unter wie über dem Boden und dauernd mit den Wasserentnahmestellen verbunden oder angeschlossen sind.
- Abwaschröge mit Abläufen die im oder am Haus, direkt bei der Wasserentnahmestelle oder freistehend im Garten installiert werden.

Erlaubte und erwünschte Wasserinstallationen sind:

- Wasserfässer und Brunnenröge bei den Wasserentnahmestellen, soweit diese für die Bereitstellung des notwendigen Wassers für Giessen der Pflanzen notwendig sind.
- Wasserfässer bei den Gartenhäusern um das Regenwasser aufzufangen um damit den Garten zu bewässern. Selbstverständlich dürfen diese Fässer mit dem Schlauch aufgefüllt werden.

Die Brunnen und Wasserleitungen sind mit der nötigen Sorgfalt zu behandeln. An den Wasserinstallationen dürfen durch die Pächter keine baulichen Änderungen vorgenommen werden. Beschädigungen und undichte Leitungen sind unverzüglich dem Obmann zu melden.

Das Verwenden von Berieselungsanlagen sowie bewässern mit dem Schlauch ist verboten. Schriftliche Ausnahmewilligungen können ausschliesslich für körperlich Behinderte (bei vorliegendem Arztzeugnis) durch den Vorstand erlassen werden.

Die Inbetriebnahme und Ausserbetriebsetzung der Wasserversorgung erfolgt ausschliesslich durch autorisierte Personen der Wasserversorgung der Stadt Bülach.

3.4.2. Gartengrill, Backofen

Die Installierung eines Gartengrills, Cheminée, Backofen ist erlaubt. Die Gesamthöhe inkl. Rauchabzug darf 1.80 m ab Terrain nicht überschreiten. Die Grundfläche darf nicht grösser als 2.0 m² sein. Der Standort muss min. 1.20 m ab Parzellengrenze resp. Gartenhäuschen oder/und Pergola entfernt sein und so gewählt werden, dass er keine Brandgefahr für die umliegenden Bauten darstellt.

3.4.3. Vorplätze, Wege

Vorzugsweise sind Gartenplatten und/oder Verbundsteine zu verwenden. Das Betonieren der Vorplätze und Wege ist verboten.

3.4.4. Geschirrwaschanlagen

Festinstallierte Spülbecken sind inner- und ausserhalb der Gartenhäuschen nicht erlaubt

3.4.5. Generatoren, Elektrogeräte

Generatoren zur Stromerzeugung dürfen nur zum Aufbau und Renovation von Gartenhäuschen etc. (elektrisch betriebene Geräte) eingesetzt werden.

Zur Erzeugung von Strom für Licht, zum Kochen oder andere nicht gartenspezifische Anwendungen dürfen Generatoren nicht verwendet werden.

3.4.6. Grenzmarkierungen und Zäune

Grenzpfähle und Gartennummern dürfen weder entfernt noch versetzt, noch zum Befestigen von Drähten, welche die Grenzlinien markieren, benutzt werden. Zwischen einzelnen Parzellen können Stellriemen verwendet werden. Andere Materialien (z.B. Blech) ist nicht erlaubt. Zäune entlang von Arealwegen oder Parzellengrenzen sind nicht gestattet.

3.5. Baubewilligungen, Meldeverfahren

Für sämtliche Bauvorhaben und Änderungen wie z.B. Pergola, Treibhaus, Sonnenstoren, Sichtschutzwände und andere feste Installationen ist in jedem Fall vorgängig ein schriftlicher Antrag mit vermasster Skizze dem Vorstand zur Genehmigung vorzulegen. Die Ausführung hat dem eingereichten und bewilligten Antrag zu entsprechen.

Mit den Arbeiten darf in keinem Fall vor Erhalt der vom Vorstand erteilten Baubewilligung begonnen werden. Die Bauaufsicht / Baukontrolle obliegt dem Vorstand resp. dem von ihm bestimmten Vertreter (Obmann) der entsprechenden Gartenanlage.

3.6. Bauliche Anpassungen

Bauten jeglicher Art, die beim Inkrafttreten dieser Pachtbedingungen diesen nicht vollumfänglich entsprechen müssen bei vorgesehenen baulichen Veränderungen, spätestens jedoch bei einem Pächterwechsel an die vorliegenden Richtlinien der Pachtbedingungen angepasst werden.

4. Kleintierhaltung

Die Kleintierhaltung ist ausdrücklich verboten.

5. Schlüssel

Jeder Pächter ist im Besitz von je 2 Schlüsseln für das Gartenhäuschen seiner gepachteten Parzelle. Zudem besitzt er einen Schlüssel für das WC auf dem Areal (sofern vorhanden). Die Schlüssel werden bei Pachtbeginn gegen ein Depot abgegeben.

6. Toiletten

Bei Benützung der zur Verfügung stehenden WC-Anlagen ist auf grösste Reinlichkeit zu achten. Nach dem Verlassen sind die Türen zu schliessen.

Schlüssel werden gegen Kautio jedem Pächter abgegeben. In den Gärten sind das Verrichten der Notdurft sowie das Vergraben von Fäkalien verboten. Private chemische Camping-WC's sind erlaubt. Sie sind innerhalb des Gartenhäuschens unterzubringen.

7. Frondienst, Unterhalt Gartenanlagen

Für allfällige Erneuerungs- und Reparaturarbeiten kann der Vorstand Pächter anbieten. Die geleisteten Frondienststunden werden im Rahmen des jeweiligen Budgets finanziell abgegolten.

8. Überwachung, Verstösse, Streitigkeiten

In jeder Gartenanlage amtiert ein Vorstandsmitglied als Arealchef. Er hat Weisungsbefugnis gemäss Statuten, Pachtbedingungen und weiterer vereinsinterner Reglemente. Bei Streitigkeiten entscheidet der Vorstand abschliessend. Der Arealchef ist verantwortlich für den Unterhalt der Infrastruktur und organisiert die dafür notwendigen Arbeiten und Materialien im Rahmen des Budgets.

Es ist jedem Vorstandsmitglied erlaubt, andere Parzellen zwecks Besichtigung und Kontrolle zu betreten.

Nicht vorschriftgemäss ausgeführte oder nicht ordentlich unterhaltene Bauten müssen auf einmalige schriftliche Aufforderung durch den Vorstand vom Pächter entfernt werden oder können bei Nichtbefolgen auf Kosten des Pächters entfernt werden.

Schwere Zuwiderhandlung gegen diese Pachtbedingungen oder gegen Anweisungen des Vorstandes oder seiner Vertreter können vom Vorstand mit fristloser Kündigung des Pachtvertrages geahndet werden.

9. Versicherung, Haftung

Die Gartenhäuser sind durch den FGVB gegen Elementarschäden versichert. Für die nicht vermieteten Arealflächen besteht eine Haftpflichtversicherung seitens FGVB.

- **Jeder Pächter ist für den Abschluss einer Versicherung gegen Unfall, Einbruch und Diebstahl selbst verantwortlich. Eine Haftpflicht-Versicherung ist Sache jedes einzelnen Pächters.**

Wasserrfässer und Feuchtbioptopel sind so zu sichern, dass sie für Kleinkinder keine Gefahr darstellen.

10. Schlussbestimmungen

Bauten die vor Inkrafttreten der vorliegenden Pachtbedingungen erstellt wurden und nicht derjenigen entsprechen, dürfen bis auf weiteres bestehen bleiben.

Diese sind aber spätestens bei Pachtauflösung den heute gültigen Pachtbestimmungen auf eigene Kosten anzupassen resp. vollständig zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Bauten, die diesen Pachtbedingungen entsprechen können bei Pachtauflösung mit Zustimmung des Vorstandes ohne finanzielle Entschädigung ins Eigentum des Vereins oder des neuen Pächters überführt werden.

11. Inkrafttreten

Diese Pachtbedingungen wurden an der Generalversammlung vom 18. März 2017 angenommen und treten mit diesem Datum in Kraft.

Sie ersetzen die Gartenordnung und die Baurichtlinien vom 14. März 2009 sowie die Änderung und Ergänzung der Baurichtlinien vom 12. März 2010.

Ort und Datum: Bülach, 18. März 2017

Der Präsident:

Der Aktuar / Protokollführer:



René Oeschger



Paul Bächli

