

# **BAU- UND GARTENORDNUNG**

**Gültig ab 1. April 2014**

# Inhaltsverzeichnis:

0 Allgemeine Bestimmungen Bau- und Gartenordnung

## A. Bauordnung

- 1 Rahmenbestimmungen
- 2 Baubewilligung
- 3 Gartenhäuser
- 4 Einrichtungen
- 5 Wasserversorgung
- 6 Arealinterne Wege
- 7 Zufahrt und Parkierung
- 8 Pachtauflösung und Verkauf

## B Gartenordnung

- 0 Rahmenbedingungen
- 1 Bepflanzen der Gärten
- 2 Sorgfaltspflicht
- 3 Ruhe und Ordnung
- 4 Abgrenzen der Parzellen
- 5 Kompostierung
- 6 Kehrrichtbeseitigung
- 7 Schädlingsbekämpfung
- 8 Unterhalt

## C. Schlussbestimmungen der Bau- und Gartenordnung

## Anhänge

- A Schätzungsreglement des Familiengärtner Verbandes Bern
- B Benützung der genossenschaftseigenen Infrastruktur

# Bau- und Gartenordnung der Familiengarten-Genossenschaft Selhofen

## 0 Allgemeine Bestimmungen Bau- und Gartenordnung

In der folgenden Bau- und Gartenordnung verfolgt die Familiengarten-Genossenschaft Selhofen folgende Ziele:

- Das Gartenarel macht einen sauberen, gepflegten und harmonischen Eindruck und zwar unter Berücksichtigung einer möglichst grossen individuellen Gestaltungsfreiheit durch die Pächter.
- Die mit der Gemeinde Kehrsatz in den Überbauungsvorschriften vereinbarten verpflichtenden Bestimmungen werden eingehalten.
- Das Zusammenleben der Pächter in Ruhe und Frieden ist gewährleistet, wobei Toleranz und Rücksicht als Selbstverständlichkeit vorausgesetzt werden.
- Der Unterhalt und die Benützung der Infrastruktur sowie der genossenschaftseigenen Maschinen und Geräte ist geregelt.
- Die Rechte und Pflichten der Pächter sind bekannt.

Aus Gründen der Einfachheit und Lesbarkeit wird im Text die männliche Form für die Benennung von Personen angewendet. Sie gilt im Rahmen der Gleichberechtigung von Mann und Frau auch für weibliche Personen.

Die verpflichtenden Bestimmungen der mit der Gemeinde Kehrsatz vereinbarten Überbauungsvorschriften sind in den nachfolgenden Bestimmungen *kursiv* gedruckt. Sie bilden einen festen Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und dürfen nicht verändert werden.

# A. BAUORDNUNG

## 1 Rahmenbestimmungen

Die Bauordnung regelt den Neu-, Aus- und Umbau von Gartenhäusern und –anlagen sowie die Benützung der Infrastruktur. Integrierender Bestandteil der Bauordnung ist das im Anhang aufgeführte Schatzungsreglement des Familiengärtnerverbandes Bern. Die Bauordnung berücksichtigt die Auflagen, die durch die Ueberbauungsvorschriften der Gemeinde Kehrsatz vorgegeben werden.

## 2 Baubewilligung

- 2.1 Pächter, die ein neues Gartenhaus aufstellen wollen, benötigen eine vom Verwaltungsrat und von der Gemeinde Kehrsatz genehmigte Baubewilligung. *Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Artikel 5 des gemeindeinternen Baureglements.*
- 2.2 Der entsprechende Antrag ist dem Verwaltungsrat schriftlich einzureichen. Beizulegen ist ein Plan im Doppel mit Grundriss und Ansicht der Hauptfassaden. Dieser Plan muss die genauen Masse sowie Farbmuster des Grundanstrichs, der Türen und Fensterläden enthalten.
- 2.3 Die gleichen Bestimmungen gelten auch für Aus- und Umbauten an bestehenden Gartenhäusern, die von der ursprünglichen Baubewilligung abweichen.
- 2.4 In beiden Fällen prüft der Verwaltungsrat Antrag und Projekt zuhanden der Gemeinde Kehrsatz. Bei Neubauten bestimmt der Verwaltungsrat den Standort der Gartenhäuser, wobei nach Möglichkeit die Wünsche des Pächters und seiner Nachbarn berücksichtigt werden.
- 2.5 Die Kosten für das Bearbeiten und Erteilen der Baubewilligung durch die Gemeinde Kehrsatz hat der Pächter zu übernehmen.

*Ohne Zustimmung des Verwaltungsrates dürfen keine Neu-, Aus- und Umbauten und auch keine Aenderungen an bestehenden Gartenhäusern durchgeführt werden.*

## 3 Gartenhäuser

- 3.1 *Die maximale Grundfläche pro Gartenhaus beträgt 20 m<sup>2</sup>.*
- 3.2 *Neubauten haben von der Perimetergrenze einen Abstand von mindestens 5 m, von den Haupt-, Zwischen- und Verbindungswegen einen Abstand von mindestens 1 m zu wahren.*
- 3.3 *Es sind nur Holzbauten gestattet.* Für den Bau und das Dach darf nur sauberes einheitliches Material verwendet werden. Die Bedachungsmaterialien richten sich nach dem jeweiligen Gartenhaustyp. Der Anstrich muss grundsätzlich in einer handelsüblichen Holzfarbe, braun oder in Naturfarbe gehalten sein. Türen und Fensterläden hingegen können mit einer Kontrastfarbe gestrichen werden.
- 3.4 *Es sind Sattel- oder Pultdächer zugelassen. Die Dachfläche darf höchstens 27 m<sup>2</sup> betragen (horizontal gemessen). Eine allfällige Ziegelüberlappung wird auf die Maximalfläche von 27 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.*
- 3.5 *Bei Firstdächern darf die Firsthöhe 330 cm, ab gewachsenem Terrain bis unterkannt Dachschalung gemessen, nicht überschreiten.*

- 3.6 *Pultdächer dürfen 300 cm, ab gewachsenem Terrain bis Unterkant Dachschalung gemessen, nicht überragen.*
- 3.7 *Die Traufhöhe darf 260 cm, ab gewachsenem Terrain bis Unterkant Dachschalung gemessen, nicht überschreiten.*
- 3.8 *Der Dachvorsprung muss mindestens 35 cm betragen.*
- 3.9 Dem Ersteller steht es frei, den Platz unter dem Dach als Umbauten, geschlossenen Raum oder teilweise als offene Laube zu gestalten. Abweichungen von den genehmigten Typen und Plänen sind jedoch auf keinen Fall gestattet.

## 4 Einrichtungen

- 4.1 Die Gartenhäuser müssen auf Zementsockel gebaut werden. Fundamente und Unterkellerungen sind nicht gestattet.
- 4.2 Der Einbau einer Werkzeugkabine in die Gartenhäuser ist obligatorisch.
- 4.3 Unter dem Gartenhaus ist eine max. 2 m<sup>3</sup> grosse Gemüsegrube zugelassen. Der Einstieg in die Grube muss innerhalb der Ueberdachung des Gartenhauses angebracht sein. Der Einbau ist bewilligungspflichtig gemäss Ziffer 4.10.
- 4.4 Der Einbau von Abortanlagen und Feuerstellen mit gemauerten Kaminen in das Gartenhaus ist nicht zulässig.
- 4.5 *Zur Stromerzeugung in Gartenhäusern sind Sonnenkollektoren zugelassen. Die Fläche der Solarzellen ist auf 1 m<sup>2</sup> beschränkt.*  
Die Gemeinde Kehrsatz erlaubt auf Zusehen hin Solarzellen bis maximal 5 m<sup>2</sup>. Die Solarzellen müssen flach auf dem Dach aufliegen. Die Überschreitung der Fläche von 1 m<sup>2</sup> erfolgt auf Risiko des Antragstellers.  
Die Installation ist bewilligungspflichtig gemäss Ziffer 4.10.
- 4.6 An den Aussenwänden dürfen grundsätzlich keine Holzschuppen und Schränke angebaut werden. Zugelassen hingegen sind Anbauten, die jedoch den Gesamteindruck des Gartenhauses nicht beeinträchtigen dürfen. Für diese Anbauten sind folgende Masse einzuhalten:
- Tiefe: 50 cm
  - Breite: wie die Aussenwand
  - Höhe: max. Höhe des Dachvorsprungs
- Wird die maximale Höhe bis zum Dachvorsprung genutzt, gelten die 35 cm Dachvorsprung ab der Aussenwand des Anbaus.  
Der Einbau ist bewilligungspflichtig gemäss Ziffer 4.10.
- 4.7 Das Erstellen von Lauben, Pergolas und festen Duschanlagen im Freien ist gemäss Ziffer 4.10 bewilligungspflichtig.
- 4.7.1 Gedeckte Lauben und Pergolas dürfen 2/3 der Dachfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. Die maximale Dachfläche von Lauben und Pergolas beträgt 18 m<sup>2</sup>.
- 4.7.2 Lauben und Pergolas dürfen dabei mit festen Materialien (z.B. Ziegel, Eternit, feste Kunststoffplatten) bis höchstens zur Gesamtdachfläche (Haus und Pergola) von 27 m<sup>2</sup> bedeckt werden.
- 4.7.3 Zugelassen sind jedoch Lauben- und Pergolabedachungen, ohne Anrechnung auf die Gesamtfläche (Haus und Pergola von 27 m<sup>2</sup>), die zwischen zwei Schilfschichten leichte und biegbare Kunststofffolien oder -platten als Witterungsschutz aufweisen.

- 4.7.4 Lauben und Pergolas dürfen eine Seitenwand aufweisen. Werden die Lauben oder Pergolas direkt an das Gartenhaus angebaut, müssen mindestens zwei Seiten offen sein (keine Wände aufweisen).
- 4.8 Das Aufstellen von handelsüblichen Werkzeugkisten und Gartenboxen ist erlaubt. Die Höchstmasse betragen:
- Länge Maximal: 150 cm
  - Breite Maximal: 80 cm
  - Höhe Maximal: 120 cm
- Pro Parzelle wird 1 Stück erlaubt. Das Aufstellen ist bewilligungspflichtig gemäss Ziffer 4.10.
- 4.9 Pro Parzelle ist ein einziger fest installierter Gartengrill (Gartenchemine, Feuerstelle etc.) erlaubt. Die Höchstmasse betragen:
- Tiefe: 100 cm
  - Breite: 120 cm einschliesslich Abstellfläche
  - Höhe: 200 cm einschliesslich Kamin
- Das Aufstellen ist bewilligungspflichtig gemäss Ziffer 4.10.
- 4.10 Zusätzliche Einrichtungen gemäss den Ziffern 4.3, 4.5, 4.6, 4.7.1 – 4.7.4, 4.8 4.9 sind bewilligungspflichtig. Die diesbezüglichen Anträge sind mit entsprechendem Gesuch dem Verwaltungsrat zu unterbreiten. Diesem Gesuch ist eine Skizze, ein Plan oder ein Prospekt beizulegen, welche die genauen Masse und den Standort der Einrichtungen aufzeigt. Für Bewilligungen ist der Verwaltungsrat zuständig.
- 4.11 Der Pächter ist verpflichtet, die Bauten während der ganzen Dauer des Pachtverhältnisses in guten Zustand zu halten.
- 4.12 Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, verlotterte oder schlecht unterhaltene Bauten nach Mahnung auf Kosten des Pächters entfernen zu lassen.
- 4.13 Partyzelte sind nach Rücksprache mit dem Verwaltungsrat zugelassen, sofern sie einer vorübergehenden Veranstaltung dienen und anschliessend wieder abgebaut werden.
- 4.14 Nutz- und Zierbrunnen sind nach Rücksprache mit dem Verwaltungsrat zugelassen.

## 5 Wasserversorgung

- 5.1 *Die Wasserversorgung des Areals erfolgt über das Hauptwasserleitungsnetz, das mit Wasser aus der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Kehrsatz gespeisen wird. Für diese Leitungen gilt das Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Kehrsatz. Zusätzlich besteht ein Netz aus der von der Genossenschaft unterhaltenen Quelle beim Lehnenkanal.*
- 5.2.1 *Zuleitungen zu einzelnen Parzellen ab der Hauptleitung sind zulässig. Die Kosten für Erstellung und Unterhalt der Zuleitung gehen zulasten des Pächters.*
- 5.3 Für das Erstellen einer Zuleitung zur Parzelle ist ein Gesuch an den Verwaltungsrat zu richten. Bei Zustimmung kontrolliert die für die Wasseranlagen zuständige Person oder Stelle die fachgerechte Ausführung des Anschlusses.
- 5.4 Wasser ist ein kostbares Gut. Mit Wasser ist deshalb, vor allem bei Trockenperioden, sparsam umzugehen. Beim Giessen ist, auch im Interesse der Pflanzen, Zurückhaltung zu üben. Zum Giessen sind Giesskannen zu verwenden. Die Verwendung von Schlauch (Schläuchen) oder Berieselungsanlagen ist untersagt. In begründeten Fällen kann der Verwaltungsrat das Giessen mit dem Schlauch erlauben. Grundsätzlich ist für das Giessen Quell- (runde Genossenschaftsbrunnen) oder Regenwasser zu verwenden.

- 5.5 Die genossenschaftseigenen Brunnen sind vor Eintritt von Frostwetter vollständig zu entleeren und zu reinigen. Verantwortlich für diese Arbeit ist derjenige Pächter, auf dessen Parzelle der betreffende Brunnen liegt. Dieser Pächter haftet auch für Schäden, die wegen Nichtbeachten dieser Vorschrift entstehen.  
Die Mitbenützer des Brunnens haben den verantwortlichen Pächter bei dieser Arbeit zu unterstützen.
- 5.6 Wasser kann auch in Fässern gefasst werden. Die Fässer dürfen dabei nicht an die March versetzt werden und müssen mindestens 80 cm über den Boden hinaus ragen. Pro Parzelle sind nicht mehr als zwei Fässer zugelassen. Anstelle von Fässern können auch die in handelsüblichen Farben gestalteten Meteorwassertonnen aus Plastik aufgestellt werden.

## 6 Arealinterne Wege

- 6.1 Die Haupt- und Zwischenwege sind von der Genossenschaft festgelegt und auf einem Plan eingezeichnet. Die Zwischenwege sind von den angrenzenden Pächtern jederzeit sauber und unkrautfrei zu halten, dürfen nicht verändert werden und sind öffentlich begehbar.

### 6.2 Hauptwege

*Die arealinternen Hauptwege, das heisst der Tulpen-, Rosen- und Birkenweg, haben eine Mindestbreite von 2.70 m einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist für die Benützung durch die Feuerwehr dauernd freizuhalten.*

*Auf diesen Hauptwegen gilt ein generelles Fahrverbot für Fahrzeuge. Soweit es der Ausbau der Wege zulässt, ist das Befahren mit Motorfahrzeugen bis höchstens 3,5 Tonnen Nutzlast ausnahmsweise für die Zu- und Abfuhr von schwerem und sperrigem Material erlaubt. Der Auftraggeber haftet für Schäden, die durch die für ihn ausgeführten Transporte entstehen.*

### 6.3 Zwischenwege

Die von den Hauptwegen abgehenden genossenschaftseigenen Zwischenwege stellen die Verbindung zu den einzelnen Parzellen her. Grundsätzlich benützen die Pächter diese Wege, um auf ihre Parzelle zu gelangen. Die quer zu diesen Wegen verlaufenden und zu den einzelnen Parzellen gehörenden Verbindungswege dürfen nur im Einvernehmen der beteiligten Pächter benützt werden.

Der Verwaltungsrat kann Verbindungswege als Zwischenwege deklarieren, sofern dies im Interesse der Genossenschaft liegt.

- 6.4 Alle Wege müssen für Personen, Gartenmaschinen und Karretten ohne Beeinträchtigung passierbar sein.

## 7 Zufahrt und Parkplätze

- 7.1 *Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Privat- und Flurwege.*

- 7.2 *Das Parkieren von Autos, Motorrädern, Mopeds und Velos ist auf die im Ueberbauungsplan bezeichneten Flächen beschränkt. Es ist somit verboten, diese Fahrzeuge auf den Hauptwegen des Areals, den umliegenden Verbindungstrassen und -wegen sowie in den Wiesen der angrenzenden Landwirte zu parkieren.*

Die Pächter sind dafür verantwortlich, dass auch ihre Besucher und Gäste sich an diese Bestimmungen halten.

Bei privaten Anlässen im Areal hat der organisierende Genossenschafter darauf zu achten, dass seine Gäste mit möglichst wenig Autos nach Selhofen fahren, um die Parkplatzinfrastruktur nicht übermässig zu belasten. Müssen wegen einem grösseren Anlass überzählige

Autos auf einer der umliegenden Wiesen abgestellt werden, hat der Organisator die Einwilligung bei den zuständigen Landwirten selbst einzuholen.  
Es darf auf keinen Fall vorkommen, dass die eigenen Mitglieder wegen starker Belegung der Parkplätze durch Autos von Gästen nicht parkieren können.

- 7.3 Im weiteren sind das Waschen von Motorfahrzeugen, Ölwechsel sowie andere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten im ganzen Areal verboten.

## 8 Pachtauflösung und Verkauf

- 8.1 Das Pachtverhältnis kann auf Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Die diesbezügliche schriftliche Kündigung ist mindestens 6 Monate vor Ende des Geschäftsjahres dem Verwaltungsrat einzureichen.
- 8.2 Für den Verkauf und Kauf der Gartenhäuser und Kulturen gelten die Bestimmungen des Schatzungsreglements im Anhang A.
- 8.3 Beim Kauf eines Gartenhauses und des dazugehörenden Umschwungs sind bei der Auswahl des Käufers und zukünftigen Pächters folgende Prioritäten massgebend:
- 1 Genossenschafter mit Pacht nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eintritts in die Genossenschaft
  - 2 Genossenschafter ohne Pacht nach zeitlicher Reihenfolge ihres Eintritts in die Genossenschaft
  - 3 Genossenschaftsanwärter auf der genossenschaftsinternen Warteliste, in der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der Bewerbungen
  - 4 Bereits unter Vertrag stehende Pächter, die nicht Genossenschafter sind und auch nicht beabsichtigen, Genossenschafter zu werden, in der zeitlichen Reihenfolge ihres Vertragsabschlusses.
- 8.4 Inserate zum Zwecke des Verkaufs eines Gartenhauses an Dritte durch Pächter sind nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates zulässig.
- 8.5 Beim Verkauf eines Gartenhauses ist das offizielle Formular "Kaufvertrag" der Genossenschaft zu verwenden.
- 8.6 Bei einer Pachtauflösung ist die Parzelle, komplett umgegraben, auf Ende des Geschäftsjahres abzugeben.
- 8.7 Kommt der Verkäufer den Verpflichtungen gemäss Art. 2.5 und 2.12 des Schatzungsreglements bis zur Uebergabe der Parzelle nicht nach, hat er bei der Uebergabe eine entsprechende Kautionsleistung zu leisten. Diese dient dazu, allfällige Räumungskosten zulasten des Verkäufers abzudecken.



## B. GARTENORDNUNG

### 0 Rahmenbedingungen

Die Gartenordnung regelt die Gestaltung und Bepflanzung der einzelnen Parzellen, die Kompostierung, die Ruhezeiten und die Ordnung im Areal sowie die Sorgfaltspflichten der Pächter, die Kehrrichtbeseitigung, die Schädlingsbekämpfung und den Unterhalt des Areals.

### 1 Bepflanzen der Gärten

1.1 Die Parzellen sind grundsätzlich naturnah zu bepflanzen und so zu pflegen, dass sie jederzeit einen guten und sauberen Eindruck machen.

1.2 Als Hilfsstoffe sind nur Düngemittel gemäss den Richtlinien des biologischen Anbaus zugelassen (Kompost, Mist, Hornspäne, Steinmehl, Algenmehl, Blutmehl, organische Handelsdünger usw.). Der Verwaltungsrat kann von Fall zu Fall den Einsatz von anderen Einzeldüngern bewilligen.

Unkraut in den Gärten ist in erster Linie mit Jäten zu entfernen. Sofern es sich als notwendig erweist (z.B. auf Parkplätzen oder grossflächig auf Parzellen), können auch biologisch abbaubare Mittel eingesetzt werden. Chemische Unkrautvertilger (Herbizide) hingegen sind verboten. Siehe Schädlingsbekämpfung siehe Ziffer 7.

1.3 Grundsätzlich können die Pächter ihre Parzellen frei bepflanzen. Hingegen ist mindestens ein Drittel der von einem Genossenschafter / Pächter gepachteten Fläche mit Kulturen / Blumen zu bepflanzen. Die obligatorischen Blumenrabatten (Art. 1.8 der Gartenordnung) sind Bestandteil dieser Fläche. Im allgemeinen Interesse sind jedoch die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.

1.4 Bei der Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass diese nicht in den Nachbargarten ragen und/oder die Zirkulation von Personen, Gartenmaschinen und Karretten in den Wegen beeinträchtigen (siehe auch Zf. 6.4 der Bauordnung). Beim Pflanzen ist deshalb ein Mindestabstand von 60 cm bis zur Parzellengrenze oder zum Wegrand einzuhalten.

1.5 Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mehr als 3 m hoch werden, ist nur in Ausnahmefällen zur Erhaltung eines ökologischen Gleichgewichts mit der Zustimmung des Verwaltungsrates gestattet.

1.6 Andererseits dürfen solche Bäume nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates gefällt werden. Der Pächter richtet zu diesem Zweck ein schriftliches Baumfällgesuch an den Verwaltungsrat.

1.7 Zwergobstbäume, Beeren und Blütensträucher dagegen dürfen gepflanzt werden, wenn sie sich harmonisch in die Gartenanlage einfügen und die angrenzenden Gärten in keiner Weise benachteiligen. Das Setzen von Wirtspflanzen für Feuerbrand und Birngitterrost ist verboten.

1.8 Das Anlegen einer mindestens 80 cm breiten Blumenrabatte längs den Hauptwegen ist, sofern nicht anderes angeordnet wird, obligatorisch.

1.9 Im Sinne einer "naturnahen Gartenbearbeitung" sollten nach Möglichkeit Mischkulturen angepflanzt werden.

- 1.10 Kulturen können mit Plastikfolien überdeckt werden. Nach der Ernte sind die Plastikfolien sowie die entsprechenden Gestelle zu entfernen. Plastikfolien und –tunnels, die zur Überwinterung von Gemüse dienen, sind mit Sacktüchern oder Tannästen abzudecken.
- 1.11 Das Aufstellen von Tomatenhäusern ist gestattet. Tomatenhäuser müssen sich ästhetisch in die Umgebung einfügen.  
Maximalmasse: Fläche: 5 m<sup>2</sup> pro Parzelle, Höhe: 200 cm  
Gestelle: demontierbar aus Holz oder Metall  
Verschalung: Sauberer Plastik, Glas- oder Kunststoffhartplatten  
Für die Konstruktion muss Material in gutem Zustand verwendet werden. Die Verschalung der Tomatenhäuser ist nur für die Pflanz- und Vegetationszeit zulässig. Sie ist nach der Ernte der Tomaten zu entfernen.
- 1.12 Das Aufstellen von Treibbeeten (Couchen) ist grundsätzlich erlaubt. Diese dürfen jedoch eine Maximalgrösse von 400 cm x 150 cm nicht übersteigen. Pro Parzelle ist die Gesamtfläche der Triebbeete auf maximal 6 m<sup>2</sup> beschränkt. Sie dürfen nur mit Glas oder Kuststoffhartplatten abgedeckt werden (kein Abbruchmaterial).
- 1.13 Bei Beerengestellen ist eine Maximalhöhe von 200 cm zulässig. Es ist darauf zu achten, dass die Anlage einen sauberen und geordneten Eindruck macht.

## 2 Sorgfaltspflicht

- 2.1 Die Pächter haben zu den allgemeinen Einrichtungen des Areals wie öffentliche Gebäude, Wege, Zäune, Wasserleitungen, Material und Brunnen grösstmögliche Sorge zu tragen. Sie sind für alle wegen Missachtung der Sorgfaltspflicht entstandenen Schäden haftbar.
- 2.2 Die im Depot entliehenen Werkzeuge und Geräte dürfen nur im Areal benützt werden. Sie sind nach Gebrauch sauber und in einwandfreiem Zustand dem Materialwart zurückzugeben. Allfällige Beschädigungen sind dem Verwaltungsrat zu melden.

## 3 Ruhe und Ordnung

- 3.1 Die Pächter haben auf dem Areal für Ruhe, Frieden und Ordnung zu sorgen. Dabei sind vor allem lärmverursachende Arbeiten wie Maschineneinsätze, Hämmern, Sägen usw. am Mittag zwischen 12.00 und 13.00 Uhr, an Sonntagen generell und am Abend ab 20.00 Uhr bis am Morgen um 07.00 Uhr zu vermeiden.  
Die Lautstärke von Radios und Musikgeräten ist so einzustellen, dass sie die Nachbarn nicht stören. Hundehalter sind dafür besorgt, dass sein Tier keinen übermässigen Lärm verursacht.
- 3.2 Sonntagsarbeit ist auf das absolut Notwendigste zur Pflege der Pflanzen und Kulturen zu beschränken.

nicht gestattet sind:

- arbeiten in Ueberkleidern
- der Gebrauch von Karetten, Schaufeln, Pickeln, Sägen und Hämmern sowie andere, lärmverursachende Arbeiten.

gestattet sind:

- kleine Verrichtungen
- ernten von Gemüse
- pflücken von Blumen und Beeren
- giessen von Setzlingen und Aussaaten.

Gemäss kantonalem Gesetz gilt die Sonntagsruhe an allen öffentlichen Feiertagen. Berchtoldstag, Ostermontag, Pfingstmontag und Stephanstag gelten im Sinne des Gesetzes nicht als öffentliche Feiertage.

- 3.3 Hunde sind auf dem Areal an der Leine zu führen. Hundebesitzer haben dafür zu sorgen, dass die Tiere keine Pflanzen beschädigen und nicht in den Anlagen urinieren. Hundekot muss entfernt werden. Kleintierhaltung ist verboten. In diesem Sinne ist auch eine systematische Fütterung von frei herumlaufenden Katzen untersagt, die eine unnatürliche und unkontrollierte Entwicklung des Katzenbestandes im Areal zur Folge haben kann.

## 4 Abgrenzen der Parzellen

- 4.1 Das Abgrenzen der einzelnen Parzellen mit Hecken und Zäunen aus Draht, Brettern, Latten, Blech, Glas sowie dergleichen Material ist nicht gestattet. Stellriemen oder Abgrenzungen aus Pflöcken dürfen nur 10 cm über den Boden verlegt werden. Dabei darf die Zirkulation von Personen, Gartenmaschinen und Karretten in den angrenzenden Wegen nicht beeinträchtigt werden (siehe auch Zf. 6.3 der Bauordnung).
- 4.2 Die Parzellen sind mit den von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Metallnummern gekennzeichnet. Diese dürfen weder entfernt noch verschoben oder beschädigt werden.
- 4.3 Grünhecken auf der Parzelle sind nur in Ausnahmefällen und mit Zustimmung des Verwaltungsrates gestattet. Bestehende Hecken und Zäune dürfen die Höhe von 150 cm (in ausgewachsem Zustand) ab Boden nicht überschreiten. Bei Pächterwechsel kann der Verwaltungsrat bestehende, störende Hecken und Zäune entfernen lassen. Hecken aus Thuja sowie thujaähnlichen Nadelhölzern sind nicht zugelassen.
- 4.4 An den von der Genossenschaft gepflanzten Bäumen, Sträuchern und Hecken darf ohne Erlaubnis nichts geschnitten oder verändert werden.

## 5 Kompostierung

- 5.1 Komposthaufen sind so anzulegen, dass sie nicht unanschaulich sind und in keiner Weise Nachbarn belästigen. Dazu sind geruchshemmende Mittel wie Steinmehl oder andere spezielle Kompostiermittel einzusetzen. Es dürfen nur handelsübliche Kompostsilos aus Draht, Schnellkomposter sowie Kompostvliese verwendet werden. Beim Aufstellen der Anlagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
- zu den Hauptwegen: 5 m
  - zu den Zwischenwegen: 1 m
  - zur Parzellengrenze: 50 cm
- An der Parzellengrenze darf die Norm von 50 cm im Einvernehmen mit dem angrenzenden Nachbarn unterschritten werden.
- 5.2 Alle organischen Gartenabfälle sollten kompostiert werden (Ausnahmen siehe Zf. 6.2).
- 5.3 Zum Häckseln können die genossenschaftseigenen Häcksler benutzt werden. Bezüglich des Einsatzes dieser Maschinen gelten folgende Weisungen:
- Die Häcksler stehen bei Bedarf grundsätzlich allen Pächtern zur Verfügung. Sie dürfen jedoch nur von Leuten bedient werden, die entsprechend instruiert sind. Die Häckslereinsätze sind mit dem Materialwart zu vereinbaren.
  - Die Häcksler sind nach Gebrauch in einwandfreiem und sauberem Zustand zurück zu geben. Der Benutzer haftet für Schäden, die auf eine unsachgemässe Bedienung der Häcksler zurückzuführen sind.
  - Die Benutzung der Häcksler geschieht auf eigenes Risiko. Bei Unfällen lehnt die Genossenschaft jegliche Haftung ab.

- Es wird den Pächtern empfohlen, sich bei Häckslereinsätzen in Gruppen zusammen zu schliessen. Die Koordination liegt bei den Pächtern.

5.4 Das Abbrennen von Motthaufen ist nicht gestattet.

## 6 Kehrriechbeseitigung

6.1 *Die Genossenschaft verzichtet auf die Kehrriechabfuhr der Gemeinde. Die Benutzer der Familiengärten nehmen den nicht kompostierbaren Kehrriech mit und entsorgen diesen über die privaten Haushalte.*

6.2 Kehrriech und nicht organische Abfälle aller Art (Kunststoff, Gebinde, Blechdosen, Glas usw.) sowie nicht kompostierbares Material (kranke und schädlingsbefallene Pflanzen, Winden Baumtropfen, Strunke von Kohlarten usw.) sind deshalb durch die Pächter vorschriftsgemäss aus dem Areal zu entfernen und der öffentlichen Kehrriechabfuhr zu übergeben. Sondermüll wie Batterien usw. sind den dafür bestimmten Sammelstellen zuzuführen. Es ist untersagt, Kehrriech und/oder Abfälle in den Lehenkanal zu werfen oder im Cheminée zu verbrennen.

Strengstens verboten ist es, Kehrriech, Abfälle oder Grünzeug im Areal zu deponieren oder zu verbrennen.

## 7 Schädlingsbekämpfung

7.1 Durch die Wahl von robusten Sorten, das Einhalten einer geregelten Fruchtfolge, den Anbau von Mischkulturen sowie durch Nützlingsförderung, Fallen, Gründüngung, Mulchen und Abdecken mit Kulturschutznetzen kann der Schädlingsbefall in Grenzen gehalten werden. Treten trotzdem Schädlinge auf, können sich die Pächter an den Gartenberater oder an den Verwaltungsrat wenden.

7.2 Bei einer notwendigen Schädlingsbekämpfung sind die Grundsätze der "naturnahen Gartenbearbeitung" zu berücksichtigen. Nur bei starkem Schädlings- oder Krankheitsbefall können Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Diese müssen jedoch nützlingsschonend sein.

7.3 Wenn die Genossenschaft die Schädlingsbekämpfung allgemein anordnet und besorgt, hat jeder Pächter einen angemessenen Beitrag an die Kosten zu leisten.

7.4 Die Pächter dürfen eine allgemeine, vom Verwaltungsrat angeordnete Schädlingsbekämpfung nicht verhindern.

## 8 Unterhalt

Für den Unterhalt des Areals und anderen notwendigen Arbeiten leisten die Pächter Gemeinschaftsarbeit gemäss Ziffer 9.3 der Statuten.

Als Gemeinschaftsarbeit gelten grundsätzlich Einsätze für den Unterhalt der genossenschaftseigenen Gebäude und der Infrastruktur. Ausnahmen bestimmt der Verwaltungsrat. Die Gemeinschaftsarbeit wird während den vom Verwaltungsrat organisierten gemeinschaftlichen Arbeitseinsätzen oder als Einzelauftrag geleistet.



## C. SCHLUSSBESTIMMUNGEN DER BAU- UND GARTENORDNUNG

Diese Bau- und Gartenordnung bildet einen integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages, der mit den einzelnen Pächtern abgeschlossen wird.

Pächter, welche die Bestimmungen der Bau- und Gartenordnung missachten, werden unter Ansetzung einer Frist verwarnt. Sind nach Ablauf dieser Frist die Vorschriften nicht eingehalten, so wird ihnen die Parzelle auf Ende des Geschäftsjahres, in schwerwiegenden Fällen innert Monatsfrist, entzogen. Ein Entschädigungsrecht steht dem Pächter nicht zu.

Für Schäden, die wegen Nichtbeachten der Bau- und Gartenordnung entstehen, haftet der fehlbare Pächter.

Die nach früheren Bauordnungen bewilligten Bauten und Anlagen, die nicht mehr den neuen Bestimmungen entsprechen, müssen grundsätzlich nicht angepasst werden. Der Verwaltungsrat kann jedoch verlangen, dass bei einer Mutation der Parzelle nicht vorschriftskonforme Bauten und Anlagen angepasst oder entfernt werden.

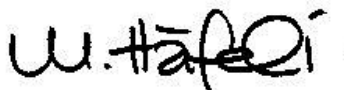
Diese Bau- und Gartenordnung tritt am 1. April 2014 in Kraft und ersetzt diejenige vom 1. April 2012.

Kehrsatz, 27. März 2014

Familiengarten-Genossenschaft Selhofen

Präsident

Sekretärin



André Capol

Maggie Häfeli

Hinweis:

Die im nachfolgenden Schatzungsreglement des Familiengärtner Verbandes Bern enthaltenen Bestimmungen bezüglich der Stadtgärtnerei Bern gelten nicht für das Areal Selhofen.

## FAMILIENGÄRTNER VERBAND BERN

# SCHATZUNGSREGLEMENT

1. Grundsätze
  - 1.1 Das Schatzungsreglement stützt sich auf die Artikel 26 / 27 der Statuten des Familiengärtner Verbandes Bern (FGVB).
  - 1.2 Das Schatzungsreglement kennt nur den Begriff "Pächter". Dieser Begriff ist geschlechtsneutral.
  - 1.3 Alle Schatzungsvorgänge und Fragen in den Arealen der dem FGVB angeschlossenen Vereine und Genossenschaften werden durch die Schatzungs-kommission des FGVB auf deren Verlangen bearbeitet. Es ist Aufgabe der selbständigen Vereine oder Genossenschaften oder der Stadtgärtnerei für die ihnen unterstellten Areale die Schatzung beim FGVB zu beantragen. Mit dem Antrag sind die Schatzungskosten zu Lasten des Verkäufers auf das Konto des FGVB zu überweisen.
  - 1.4 Eine Schatzung kann nur erfolgen, wenn eine Handänderung vorliegt.
2. Schatzungsvorgehen
  - 2.1 Die Schatzung durch die offizielle Schatzungskommission bezweckt eine fachlich fundierte Bewertung der Gartenhäuschen, Garteneinrichtungen und Kulturen und soll die spekulative Veräusserung verhindern.
  - 2.2 Die Schatzungskommission besteht aus fünf Mitgliedern wovon 1 Sitz der Stadtgärtnerei von Amtes wegen zur Verfügung gestellt wird. Die Schatzung von Bauten und Kulturen müssen von mindestens 3 Kommissionsvertretern vorgenommen werden. Der FGVB koordiniert die Schatzung. Die Schatzung hat im Beisein des Pächters sowie eines Verwaltungsratsmitgliedes der jeweiligen Vereine oder Genossenschaften zu erfolgen.
  - 2.3 Die Schatzung umfasst Gartenhäuser, Kulturen und Einrichtungen, die sich zur Zeit der Schatzung in funktionsfähigem gut erhaltenen Zustand auf der Gartenparzelle befinden und den Garten- und Bauordnungen entsprechen. Bauten, welche von der Schatzung ausgeschlossen werden, sind durch den Verkäufer zu entfernen. Vorbehalten bleibt die Uebernahme durch den neuen Pächter.
  - 2.4 Von der Schatzung ausgeschlossen sind Solaranlagen, Unterkellerung und Gemüsegruben sowie alle mobilen Gegenstände (z.B. Möbel, Geschirr, Werkzeuge, Blumengefässe usw.).
  - 2.5 Alle von der Schatzung ausgeschlossenen und vom Käufer nicht freiwillig übernommenen Gegenstände und Einrichtungen sind durch den Verkäufer innert nützlicher Frist zu entfernen.

Die Ueberwachung liegt in der Zuständigkeit der betreffenden Vereine oder Genossenschaften.

- 2.6 Der Pächter kann den Verkauf des Gartenhauses nicht von den durch die Schatzung ausgeschlossenen Gegenständen abhängig machen.
- 2.7 Der Pächter ist verpflichtet, Mängel oder Schäden an den Schatzungsgegenständen der Schatzungskommission mitzuteilen.
- 2.8 Der Käufer kann weder von der Schatzungskommission noch vom FGVB Schadenersatz verlangen für Mängel und Schäden an Schatzungsgegenständen und Kulturen, welche anlässlich der Schatzung nicht erfasst oder festgestellt wurden.
- 2.9 Die Bewertung der Gartenhäuser erfolgt auf der Basis einer degressiven Abschreibung. Je nach aktuellem Zustand der Bauten kann sich dieser Realwert verändern. Das offizielle Schatzungsformular ist abschliessend von den Kommissionsvertretern sowie dem Pächter zu unterschreiben.
- 2.10 Gegen die Schatzung durch die Schatzungskommission kann der Pächter innert 30 Tagen bei der Geschäftsleitung des FGVB (mit Kopie an die Stadtgärtnerei) Beschwerde einreichen. Die Beschwerde hat schriftlich und begründet zu erfolgen. Nach Anhörung des Pächters entscheidet die Geschäftsleitung mit der Stadtgärtnerei endgültig.
- 2.11 Kommt aufgrund der Schatzung mit dem Verkäufer kein Vertrag zustande, so hat der Familiengartenverein bzw. die Genossenschaft ein Vorkaufsrecht. Als Preisobergrenze gilt der im Schatzungsprotokoll festgelegte Betrag.
- 2.12 Ist der Verkäufer nicht bereit, dem Verein bzw. der Genossenschaft die Bauten und Kulturen zu den Bedingungen gemäss Schatzungsprotokoll abzutreten, so hat er nach Fristansetzung durch den Vereins- bzw. Genossenschaftsvorstand Bauten und Kulturen auf seine Kosten zu entfernen und die Gartenparzelle der Verpächterin in kulturfähigem Zustand zu übergeben. Die Stadtgärtnerei oder der Vereins- bzw. Genossenschaftsvorstand kann die einwandfreie Instandstellung auf Kosten des Pächters bzw. Verkäufers anordnen.
- 2.13 Die Schatzungskosten werden von der Delegiertenversammlung des FGVB festgesetzt.

### 3 Schlussbestimmungen

- 3.1 Das Schatzungsreglement bildet einen Bestandteil der Familiengarten-Bauordnung der Stadt Bern sowie der Bauordnungen der freiwillig dem FGVB angeschlossenen Vereine oder Genossenschaften. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Dieses vom FGVB und der Stadtgärtnerei Bern erarbeitete Schatzungsreglement wurde anlässlich der Zentralvorstandssitzung vom 2. Oktober 1997 genehmigt und in Kraft gesetzt. Damit wird das bisherige Schatzungsreglement vom 30. November 1976 auf diesen Zeitpunkt ausser Kraft gesetzt.

Bern, 2. Oktober 1997

FAMILIENGÄRTNER VERBAND BERN

Der Präsident                      Der Vize-Präsident

sig Hans Heiniger                sig Werner Michel



## Benützung der genossenschaftseigenen Infrastruktur

Die Genossenschaft stellt ihre Infrastruktur wie Gemeinschaftshaus, Pergola, WC-Anlagen den Genossenschafte rn / innen für private Feste und Veranstaltungen zur Verfügung.

Über die Vermietung und Benützung der Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungsgebühren erlässt der Verwaltungsrat besondere Weisungen und Richtlinien.