

PÜNTENORDNUNG
vom
2. September 2009

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Art. 62 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), Art. 24 Punkt 7 der Gemeindeordnung sowie Art. 27 der Bau- und Zonenordnung (BZO) folgende

P Ü N T E N – O R D N U N G

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Geltungsbereich

Die Püntenordnung gilt für die im kommunalen Zonenplan in der Erholungszone B(EB) gelegenen Areale der Politischen Gemeinde Embrach.

Sie regelt – im Rahmen sowohl des öffentlichen als auch des Eigentumsrechtes – die Verpachtung und Nutzung der Kleinpflanzflächen, welche durch die Gemeinde auf ihren eigenen oder auf den von ihr gepachteten Grundstücken angelegt sind.

1.2 Verbindlichkeit

Die Püntenordnung ist für alle Püntenpächter sowie ihre Angehörigen, Besucher und Lieferanten verbindlich.

1.3 Aufsicht

Die Aufsicht und Verwaltung der Pünten und der Pachtverhältnisse liegen in der Verantwortung der Gemeinde Embrach.

Zur unmittelbaren Kontrolle über die Einhaltung der Bestimmungen der Bauvorschriften (Art. 3 ff.) und der Gartenordnung (Art. 4 ff.) wird eine Püntenkommission durch die Gemeinde Embrach bestimmt. Diese besteht aus drei Pächtern der Gartenanlage «In der Halde» und drei Pächtern der Gartenanlage «Im Riet».

Die Kommission hat im Rahmen dieser Püntenordnung und gestützt auf das aktuell gültige Pflichtenheft Weisungsbefugnis.

1.4 Bauten

Die Ausführung von Bauten richtet sich nach den Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie den Vorschriften dieser Püntenordnung.

2. Pachtbestimmungen

2.1 Pachtvertrag

Mit jedem Pächter ist ein schriftlicher Pachtvertrag in zweifacher Ausführung abzuschliessen. Ein Exemplar ist zusammen mit der Pünten- und Tarifordnung dem Pächter auszuhändigen.

Die Verpachtung an einen neuen Pächter liegt ausschliesslich in der Verantwortung der Gemeinde. Die Vergabe frei gewordener Gärten richtet sich nach der ordentlichen Warteliste, welche die Gemeinde Embrach verwaltet. Die Püntenordnung bildet einen integrierenden Bestandteil des Pachtverhältnisses.

2.2 Pachtdauer

Die Pachtdauer wird auf 3 Jahre festgelegt. Falls bis zum ordentlichen Kündigungstermin vom Pächter keine Kündigung eingegangen ist, verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr.

2.3 Kündigung

Das Pachtverhältnis kann unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist durch schriftliche Mitteilung an die Gemeinde Embrach gekündigt werden.

Die ordentlichen Kündigungstermine, 31. März und 31. Oktober, sind einzuhalten.

2.4 Auflösung des Pachtverhältnisses

Die Gemeinde Embrach kann bei schwerer oder mehrmaliger Verletzung der Pachtbedingungen durch den Pächter oder aus anderen ihm anzulastenden wichtigen Gründen vom Pachtverhältnis zurücktreten.

Als wichtige Gründe für den Rücktritt gelten im Besonderen:

- Nichtbezahlung des Pacht- und Wasserzinses bis Ende des Fälligkeitsjahres
- Vernachlässigung der Pünte
- Selbstständige Übergabe seitens der Pächter an Dritte
- Verletzung von Bestimmungen dieser Verordnung
- Streitigkeiten mit anderen Pächtern
- Wegzug aus der Gemeinde Embrach

2.5 Unterpacht

Der Pächter darf weder seine Parzelle noch die darauf erstellten Bauten in unentgeltliche oder entgeltliche Unterpacht bzw. Miete geben.

2.6 Pacht- und Wasserzins

Der jährlich zu entrichtende Pachtzins wird durch die Gemeinde Embrach bestimmt und ist der aktuell gültigen «Tarifordnung Pünten» zu entnehmen.

Der jährlich zu entrichtende Wasserzins wird nach effektivem Wasserverbrauch verrechnet und ist der aktuell gültigen «Tarifordnung Pünten» zu entnehmen.

Der Pacht- und Wasserzins wird jeweils am 1. November zur Zahlung fällig und ist innert 30 Tagen zu entrichten.

2.7 Rückgabe

Bei Ablauf der Pacht hat der Pächter seinen Garten in abgeräumtem und in sauberem Zustand zurückzugeben.

Sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird, sind sämtliche bauliche Einrichtungen zu entfernen, alle Pflanzungen auszugraben und Kompostdepots ordnungsgemäss zu beseitigen. Die gesamte Pachtfläche ist umzugraben und in Ordnung zu bringen.

Der Gemeinde steht die Ersatzvornahme und Schadenersatzforderung bei Säumnis des Pächters zu.

Die Kosten der Entsorgung gehen zu Lasten des Pächters. Die Gemeinde leistet keine Vergütungen für zurückgelassene Pflanzungen und Einrichtungen.

Befindet sich ein Garten im Besitze einer Familie, kann diese den Garten an die nächsten direkten Verwandten, d.h. an Eltern oder Kinder, weitergeben. Dies hat jedoch mittels schriftlicher Kündigung an die Gemeinde Embrach zu erfolgen.

2.8 Gemeindehaftung

Die Nutzung der Pünte erfolgt ausschliesslich auf Gefahr des Pächters. Die Gemeinde übernimmt keine über die gesetzliche Ordnung hinausgehende Haftpflicht.

2.9 Pächterhaftung

Der Pächter haftet für alle Schäden, welche infolge Ausübung der Pacht und der damit zusammenhängenden Vorkehrungen und Unterlassungen an Personen und Sachen, einschliesslich am öffentlichen Eigentum, entstehen.

Wird die Gemeinde für solche Schäden belangt, so hat ihr der Pächter ohne Verzug vollen Ersatz zu leisten.

3. Bauvorschriften

3.1 Zweck

Die Bauvorschriften bezwecken die einheitliche Gestaltung von Bauten und Anlagen auf den Püntenarealen der Gemeinde Embrach (s. auch Art. 1.4).

3.2 Kompetenzordnung

Die Erteilung von baurechtlichen Bewilligungen für einzelne Gartenhäuser und Anlagen fällt in die Kompetenz der Gemeinde Embrach.

Baugesuche sind auf einem separaten Formular, welches im Liegenschaftensekretariat bezogen werden kann, unter Beilage eines vermassten Situations- und Schnittplanes, in zweifacher Ausführung der Gemeinde Embrach zur Genehmigung vorzulegen. Die Ausführung richtet sich nach der Baubewilligung.

3.3 Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Für die Erstellung von Bauten und Anlagen gelten folgende Voraussetzungen:

Gartenhäuser

Gartenhäuser werden bis zu folgenden Höchstmassen mittels Baueingabe zugelassen:

Grundrissfläche Pünten:

- bis 1 Are Parzellenfläche **7.00 m²**
- über 1 Are Parzellenfläche **12.00 m²**

Die Gesamthöhe der Gartenhäuser darf höchstens **3.50 m*** betragen. Die Gartenhäuser sind mit einer Dachwasserfassung zu versehen, welche nicht über die Parzellengrenze hinausreicht.

Lauben/Pergolen

Lauben/Pergolen sind bis zu einer max. Grundfläche von **12.00 m²** sowie einer max. Höhe von **2.50 m** zulässig.

Lauben/Pergolen dürfen gedeckt und auf maximal zwei Seiten eingefasst werden.

Gerätekisten

Gerätekisten dürfen auf der Pütte ohne besondere Bewilligung aufgestellt werden, sofern sie die folgenden Masse nicht überschreiten:

- Länge **3.00 m**
- Höhe **1.00 m**
- Breite **0.80 m**

Bezüglich der Grenzabstände, die zulässigen Herstellungsmaterialien, die Farbgebung und den Unterhalt gelten sinngemäss die Bestimmungen der Bauvorschriften.

Gartencheminée

Es sind nur Gartencheminées bis zu einer Grundfläche von max. **1.00 m²** und einer Höhe von **2.00 m** zulässig.

3.4 Abstände

Bauten dürfen innerhalb des Areals bis maximal **1.00 m** an die Parzellengrenze gestellt werden.

Gartencheminées haben gegenüber Bauten einen minimalen Abstand von **1.00 m** einzuhalten.

Gegenüber anderen Zonen bzw. Strassen und Wegen ausserhalb des Areals gelten die Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der Kommunalen Bau- und Zonenordnung.

3.5 Gestaltungsvorschriften

Für die Gestaltung von Bauten und Anlagen gelten folgende Voraussetzungen:

Baumaterial

Gartenhäuser, Lauben und Gerätekisten dürfen nur in Holz oder in ähnlich in Erscheinung tretenden Materialien erstellt werden.

Dachform / Dacheindeckung

Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer oder als Pultdächer auszubilden. Es sind allseitige Dachvorsprünge von max. **60 cm** zulässig.

Für die Bedachung ist unauffällig gefärbtes und nicht zur Glanzbildung neigendes Material zu verwenden. Blechdächer sind nicht gestattet.

Farbgebung

Für den Anstrich der Gartenhäuser, Lauben/Pergolen und Gerätekisten sind der Umgebung angepasste, umweltschonende Farben zu verwenden.

3.6 Nutzungsbeschränkung

Das Einrichten von Schlaf- und Arbeitsstellen in den Gartenhäusern ist nicht gestattet. Gartenhäuser dürfen nicht mit einer Heizung versehen werden.

3.7 Übrige Bauten

Ohne baurechtliche Bewilligung dürfen auf den einzelnen Parzellen folgende Einrichtungen erstellt werden:

Gewächs- und Tomatenhäuser

Die Gewächs- und Tomatenhäuser dürfen eine max. Grundfläche von **7 m²** sowie max. **2 m** Höhe aufweisen. In besonderen Fällen kann von der Gemeinde Embrach eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Glashäuser sind nicht gestattet und für die Bedachung und Einfassung dürfen keine alten Fenster verwendet werden.

Komposthaufen

Komposthaufen dürfen eine maximale Höhe von **1 m** aufweisen. Das Einkleiden mit Blech ist nicht zulässig.

Wasserbehälter

Als Wasserbehälter zur Fassung von Regenwasser gelten Wasserfässer und Brunnenröge. Die Wasserfässer müssen mindestens **80 cm** über das gewachsene Terrain ragen und sind entsprechend zu sichern.

In jedem Garten muss ein Wasserbehälter stehen, in welchem das Regenwasser als Brauchwasser für das Bewässern der Bepflanzungen gefasst werden kann.

3.8 Verbotene Einrichtungen

Nicht zugelassen sind folgende Einrichtungen:

- Erstellung anderer Bauten und Anlagen
- Wasseranschlüsse für Duschen und Bewässerungseinrichtungen
- Kücheneinrichtungen, Lavabos und Ausgüsse
- Aussenantennen

3.9 Zuwiderhandlungen

Nicht vorschriftsgemäss ausgeführte oder nicht ordentlich unterhaltene Bauten müssen auf einmalige schriftliche Aufforderung vom Pächter entfernt werden. Bei Nichtbefolgung werden diese auf Kosten des Pächters durch die Gemeinde entfernt. Schwere oder mehrmalige Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften können mit der Auflösung des Pachtvertrages geahndet werden.

Vorbehalten bleiben die Strafbestimmungen gemäss § 340 des Planungs- und Baugesetzes.

4. Gartenordnung

4.1 Bewirtschaftung

Der Pächter ist verpflichtet, das Grundstück in sachkundiger Weise zu bewirtschaften und durch zweckmässige Düngung die dauernde Ertragsfähigkeit zu erhalten.

Durch die Bepflanzung darf dem Nachbarn kein Schaden entstehen, insbesondere sind mehrjährige Pflanzen so auszuwählen und zu setzen, dass den anderen Gärten das Sonnenlicht nicht entzogen und Wege, Strassen und Grenzen nicht überragt oder überwachsen werden.

Jeder Pächter ist verpflichtet, sein Pachtland das ganze Jahr von Unkraut frei zu halten und Bepflanzungen laufend zurückzuschneiden, so dass die Nachbargrundstücke und die Arealwege in keiner Weise beeinträchtigt werden.

4.2. Pflanzabstände

Gegenüber anderen Parzellen und den Arealwegen sind für bleibende Pflanzen folgende minimale Grenzabstände einzuhalten:

- **0.80 m** für Beeren-Sträucher und niedrige Sträucherreihen
- **1.00 m** für Brombeerpflanzen
- **1.50 m** für halbhohle Sträucher und Zwergobstbäume

Grosskronige Hochstämme sowie Waldbäume sind nicht gestattet.

4.3 Rasenflächen

Rasen darf auf nicht mehr als 1/4 **der Parzellenfläche** angesät werden.

4.4 Einfriedungen und Einfassungen

Die Gemeinde Embrach zäunt das gesamte Püntenareal ein. Der Zugang zu den Pünten ist nur durch die bestehenden Haupteingangstore gestattet. Diese sind nach Gebrauch stets zu schliessen.

Für die Einfassung und Abgrenzung der einzelnen Parzellen sind Natursteine, Zementplatten, Granit- und Betonstellriemen sowie Holzbretter in natürlicher oder brauner Farbe zugelassen. Für lichtdurchlässige Püntenabschränkungen bis max. **80 cm** Höhe sind auch andere Materialien zulässig.

4.5 Grenzzeichen

Die Grenzzeichen und Parzellennummern dürfen in keiner Weise verdeckt, verändert, beschädigt oder beseitigt werden. Sie müssen vom Eingang des Gartens klar ersichtlich sein. Fehlende oder verlorene Zeichen sind auf Kosten der Pächter zu ersetzen.

4.6 Kompost und Unrat

Alle im Garten anfallenden organischen Abfälle, ausgenommen solche die zu lästigen Ausdünstungen oder Versamungen führen können, sind zu kompostieren. Auf jeder Gartenparzelle muss ein Kompost errichtet werden. Die Anordnung muss so erfolgen, dass weder Nachbarparzellen noch Wege beeinträchtigt oder verschmutzt werden.

Nicht kompostierbare Abfälle wie Kehricht, Alteisen, Sperr- und Grubengut etc. dürfen nicht auf dem Püntenareal deponiert werden. Diese sind durch die Pächter – am eigenen Wohnort – auf dem ordentlichen Weg der Kehrichtabfuhr mitzugeben. Dabei sind die Bestimmungen der Abfallverordnung der Gemeinde Embrach zu beachten.

4.7 Zufahrten und Wege / Parkplätze

Auf sämtlichen Wegen innerhalb des Gartenareals besteht allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge. Der Zubringerdienst für schwere Waren ist gestattet.

Für die Zufahrt zur Gartenanlage «In der Halde» ist bei der Gemeinde Embrach eine Zufahrtsbewilligung einzuholen.

Das Waschen von Autos ist auf dem ganzen Püntenareal untersagt.

Die gemeinsam benützten Wege innerhalb des Areals sind durch die Pächter zu unterhalten. Die Unterhaltungspflicht erstreckt sich auf die gesamte Anstosslänge. Sind beidseits des Weges Pünten verpachtet, so beschränkt sich die Unterhaltungspflicht auf die nähere Hälfte der Wegbreite.

Jegliche Ablagerung von Materialien oder Abfällen auf den Wegen ist nicht gestattet.

Motorfahrzeuge müssen in einer anständigen Parkordnung und vorwärts auf den Parkplätzen abgestellt werden. Eine Dauerparkierung ist nicht gestattet.

4.8 Informationen an Haupttoren

Die an den Haupttoren vorhandenen Informationen richten sich an die Pächter der Pünten und sind zu beachten.

4.9 Gewässerschutz

Das Versickern von Schmutzabwasser jeglicher Art ist nicht gestattet.

4.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Verpächterin gesichert. Die öffentlichen Brunnen und Wasserleitungen sind mit Sorgfalt zu behandeln. An den öffentlichen Wasserinstallationen dürfen durch die Pächter keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Jeder Pächter hat die Möglichkeit, ab der öffentlichen Wasserversorgung einen Wasseranschluss ins Grundstück zu führen. Die Art der Ausführung dieses Anschlusses muss jedoch mit der Gemeinde Embrach besprochen werden und die Kosten gehen zulasten des Pächters. Die Gemeinde lehnt jegliche Haftung oder daraus resultierende Forderungen ab.

Das Verschwenden von Wasser, die Verwendung von Berieselungsanlagen sowie das dauernde Bewässern mit einem Schlauch sind untersagt.

Die öffentlichen Wasserhähnen sind so zu benützen, dass allen Pächtern ein angemessener und gleichmässiger Wasserbezug gewährleistet bleibt. Die Hähnen sind nach jedem Gebrauch vollständig zu schliessen. Die privaten Wasserhähnen sind auf Kosten des Pächters so zu pflegen, dass keine Wasserverluste entstehen. Die Gemeinde behält sich vor, im Falle von Missbrauch oder von Wasserknappheit die Zufuhr zeitweilig zu unterbrechen.

4.11 WC-Anlagen

In den Gärten ist das Verrichten der Notdurft sowie das Vergraben von Fäkalien verboten. Ebenso ist das Errichten von Latrinen und dgl. verboten. Zugelassen sind chemische WC-Anlagen, deren Inhalt ordnungsgemäss entsorgt werden muss.

4.12 Wohlverhalten

Bei der Bewirtschaftung und Benützung der Pünste ist auf die Nachbarschaft gebührend Rücksicht zu nehmen.

Der Pächter hat alles zu unterlassen, was die Nachbarn in ihren berechtigten Ansprüchen beeinträchtigt. Im Besonderen sind die ortsüblichen Gebräuche und Sitten zu beachten und die gegenseitigen Veträglichkeiten zu fördern.

4.13 Emissionen / Sonntagsruhe

Vermeidbare, gesundheitsschädigende oder belästigende Emissionen, namentlich durch Staub, Rauch, Abgase und Lärm sind verboten. Die Verwendung von Knallgeräten und Lautsprechern ist nicht gestattet.

Das Verbrennen von Abfällen aller Art und von Gartenabraum ist verboten. In den festen Feuerstellen darf nur naturbelassenes Holz oder Holzkohle verbrannt werden.

Der Gebrauch von Motorgeräten richtet sich nach der Polizeiverordnung der Gemeinde Embrach. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist der Gebrauch von Motorgeräten oder anderen lärmigen Gartenarbeiten untersagt.

4.14 Tierhaltung

Der dauernde Aufenthalt von Tieren ist auf dem gesamten Püntenareal untersagt.

Hunde sind innerhalb des Gartenareals an der Leine zu führen. Hundekot muss vom Halter beseitigt werden.

5. Übergangs- und Schlussbestimmungen

5.1 Inkraftsetzung

Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Jeder Pächter erhält, zusammen mit dem angepassten Vertrag, eine Ausfertigung dieser neuen Verordnung sowie die «Tarifordnung Pünten».

5.2 Aufhebung bisherigen Rechts

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Püntenordnung werden die durch den Gemeinderat Embrach am 07. Juli 1976 erlassene Püntenordnung mit seitherigen Änderungen oder mündlichen Vereinbarungen und allfällige weitere mit dieser vorliegenden Püntenordnung in Widerspruch stehende Bestimmungen aufgehoben.

5.3 Übergangsbestimmungen Gartenhäuser

Wird das Gartenhaus vom künftigen Pächter übernommen, ist es, vom Vorpächter, in Bezug auf Art und Grösse der aktuell gültigen Püntenordnung anzupassen. Andernfalls treten die in Art. 2.7 Abs. 2 erwähnten Bedingungen in Kraft.

5.4 Übergangsbestimmungen übrige Bauten und Anlagen / Bepflanzungen

Nebengebäude wie Lauben / Pergolen, Gerätekisten und Cheminées sowie Komposthaufen und Bepflanzungen, welche der vorliegenden Püntenordnung widersprechen, müssen innert einer Frist von **einem Jahr** an die gültige Püntenordnung angepasst oder entfernt werden.

Embrach, 2. September 2009

GEMEINDERAT EMBRACH

Der Präsident :

Der Schreiber:

Albert Barbier

Hans Peter Good