

Wegleitung

Bauen auf Familiengartenparzellen

Erläuterungen zur Verordnung über die Benutzung der Familiengärten (Familiengartenverordnung) und zum Einreichen eines Baugesuchs

Oktober 2014

Allgemeines

Als Parzellennutzer oder -nutzerin bauen Sie immer auf eigene Verantwortung und eigenes Risiko. Eine Bewilligung einer Baute oder Anlage bedeutet nicht, dass diese bei der Abgabe der Gartenparzelle stehen bleiben darf. Bei der Parzellenrückgabe wird der Verein die bestehenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen schätzen und endgültig bewerten. Der Gesamtbetrag der Übernahmeentschädigung darf maximal 5000 Franken betragen.

Die in Punkt 1.1 bis 1.3 genannten Bauten und Anlagen brauchen eine Baubewilligung vom Familiengartenverein (= Arealnutzer) und / oder von der Stadtgärtnerei (STG). Informieren Sie sich in jedem Fall vor der Planung und Realisierung bei Ihrem Familiengartenverein.

Ein Baugesuch ist einzureichen, wenn Sie etwas **Neues aufstellen, etwas Bestehendes ersetzen oder umbauen möchten**.

Wenn Sie ein Baugesuch für eine bestimmte Baute oder Anlage einreichen, wird geprüft, ob alle anderen Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf Ihrer Gartenparzelle den Vorschriften der Familiengartenverordnung und des Arealplans entsprechen. Ist dies nicht der Fall, werden der Familiengartenverein oder die Stadtgärtnerei in der Regel die Anpassung der vorschriftswidrigen Elemente verlangen.

Informationen zum Ausfüllen des Baugesuchs

Alle in den Punkten 1 und 2 der Wegleitung aufgeführten Bauten und Anlagen (ausser 1.4), die in Ihrer Parzelle vorhanden sind, sind im Baugesuch im Inventar als bestehend, neu oder abzubauen anzugeben und im Parzellenplan einzuzeichnen. Nicht gestattete Elemente (Punkt 3 der Wegleitung) sind - sofern nichts anderes vereinbart wird - bis zum Abschluss der Bautätigkeit zu entfernen oder rückzubauen.

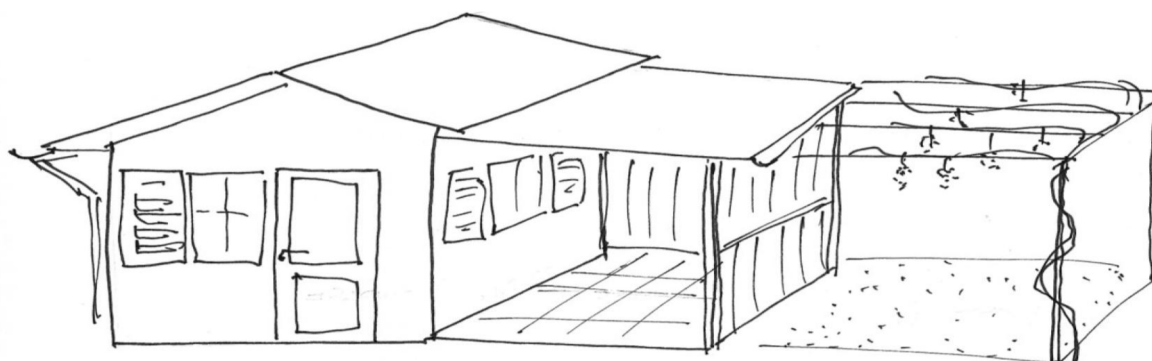
Die versiegelte Fläche ist für das Baugesuch zusammenzuzählen. Die Maximalfläche darf nicht überschritten werden. Ist die bestehende versiegelte Fläche zu gross, ist sie auf die zulässige Fläche zu reduzieren.

Arealplan

Der Arealplan (v. a. Soll-Plan) konkretisiert die Familiengartenverordnung und zeigt den Zielzustand eines Areals auf. Dieser kann von der heutigen Situation abweichen. Der Arealplan, die Familiengartenverordnung und die Arealbaubewilligung (soweit vorhanden) sind die Grundlagen für die mögliche Erstellung von Gartenhaus und Anbau. Der Arealplan kann beim Familiengartenverein und bei der Stadtgärtnerei eingesehen werden.

Damit eine Neuerstellung, ein Ersatz oder ein Umbau eines Gartenhauses oder eines Anbaus bewilligt werden kann, muss die Baute innerhalb des Baufeldes des Arealplanes liegen und dessen spezifischen Anforderungen entsprechen.


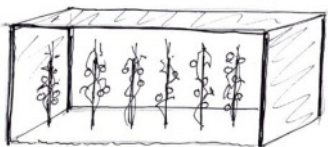
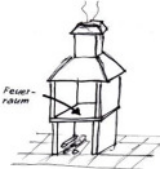
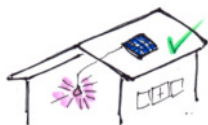
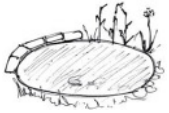
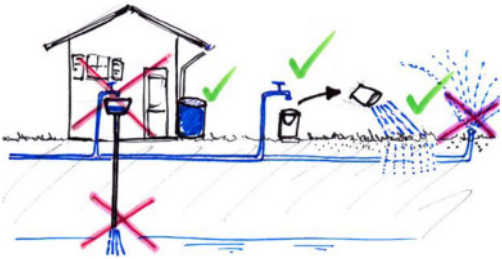
1 Mögliche Bauten und Anlagen gemäss Familiengartenverordnung



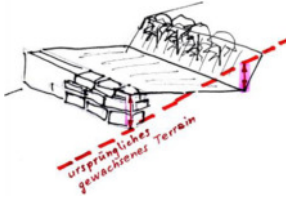
1.1 Vorschriften für Gartenhaus, Anbau und Schattenplatz/Pergola

	Gartenhaus (Art. 33)	Anbau oder gedeckter Sitzplatz (Art. 34)	Schattenplatz/Pergola (Art. 36)
Lage, Abstände	nur innerhalb der Baufelder gemäss Arealplan		Abstand zur Arealausseingrenze mind. 3.5 m
Primärkonstruktion	Nur aus Holz, kein Mauerwerk, kein Beton	Nur aus Holz; von Gartenhaus konstruktiv getrennt, d.h. separat demontierbar. Garten <u>ohne</u> Gartenhaus: freistehend als gedeckter Sitzplatz	aus Holz, Metall, Stein, Draht usw. an Gartenhaus oder Anbau angebaut oder freistehend in der Regel mit Pflanzen bewachsen
Wände	Holz mit Fenstern usw. keine thermische Isolation	aus Holz; mehrheitlich offen	keine Wände
Dachmaterial	schwer entflammbar, nicht reflektierend; z.B. Ziegel, Faserzement (Eternit), Bitumenschiefer. Blechdächer sind verboten!		kein Dach
Dachvorsprung	maximal 0.5 m (horizontal gemessen, ohne Dachrinne)		
Dachwasser	Dachwasser in Behälter(n) von insgesamt mind. 200 Litern sammeln (Art. 18)		
Grundfläche	max. 7.5 m ²	max. 7.5 m ²	max. 10 m ²
	Abweichende Bestimmungen im Arealplan beachten!		
	zusammen maximal 20 m ²		
Gesamtlänge	zusammen maximal 5 m		
Firshöhe (Höhe)	bei Satteldach: max. 3 m bei Pultdach: max. 3 m	nicht höher als Gartenhaus	Höhe max. 2.5 m gemessen ab gewachsenem Terrain
Fundamente	nur Punktfundamente; sie dürfen das gewachsene Terrain um max. 0.2 m überragen (Ausnahmen bei stark geneigtem Terrain)		nur Punktfundamente

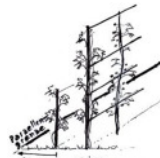
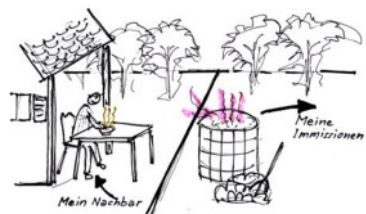
1.2 Vorschriften für übrige Bauten und Anlagen mit Baubewilligung (i.d.R.)

Übrige Anlagen und Einrichtungen	Erläuterungen
Gerätekiste (Art. 37) 	<ul style="list-style-type: none"> • Länge: max. 4 m • Breite: max. 0.75 m • Höhe: max. 0.9 m
Tomatenhaus, Frühbeetkästen und Beetabdeckungen (Art. 39) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche: max. 5 m² • Höhe: max. 1.8 m • Klimahülle witterungsbeständig, darf bei Bruch nicht splintern (kein Fensterglas). • nur Punktfundamente zulässig • Frühbeetkästen und Beetabdeckungen (mit Folien, Vlies usw.) bis zu einer Höhe von max. 0.6 m sind zulässig und gelten nicht als Tomatenhaus. • Pro Parzelle 1 Frühbeet mit max. 5 m Länge.
Cheminee, Pizzaofen, Feuerstelle (Art. 40) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche Feuerraum (innen): max. 0.7 m² • Höhe inkl. Rauchabzug: max. 1.8 m • Abstand zur Parzellengrenze: mind. 1.5 m • Abstand zu Bauten: mind. 1.5 m
Solaranlage (Art. 41) 	Solaranlagen sind zulässig. Maximale Leistung bis 60 Watt.
Kleinteich (Art. 42) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserfläche: max. 3 m² • Wassertiefe: max. 0.60 m Sicherheitsbestimmungen der BfU beachten!
Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 43)	Die Erstellung ist verboten.
Anschlüsse ans Wasserleitungsnetz (Art. 45) 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anschluss muss jederzeit von aussen frei zugänglich sein. • Wasseranschlüsse in und an geschlossenen sowie offenen Bauten sind verboten. • Auffangbecken mit Ablauf und andere lokale Einleitungen von verschmutztem Wasser in den Boden (Grundwasser) sind untersagt. • Überschüssiges Wasser ist oberflächlich versickern zu lassen. • Der Anschluss automatischer Bewässerungsanlagen an das Trinkwassernetz ist untersagt.

1.3 Vorschriften für Geländeänderungen

<p>Abgrabungen, Planierungen, Treppen, Stützmauern usw. (Art. 48)</p> 	<p>Geländeänderungen werden zum ursprünglichen gewachsenen Terrain gemessen:</p> <p>a) Abweichung > 0.50 m: Bewilligung Stadtgärtnerei b) Abweichung ≤ 0.50 m: Zustimmung Familiengartenverein</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässig sind Trockenmauern, Steinkörbe und Konstruktionen aus Naturstein, Formsteinen, Holzpfählen und anderen natürlichen Materialien. • Die Verwendung von Ortsbeton ist verboten. • Der Massenausgleich ist innerhalb der Parzelle zu suchen. Das Zu- und Wegführen von Bodenmaterial ist verboten.
---	--

1.4 Vorschriften für übrige Bauten, Anlagen und Einrichtungen ohne Bewilligung

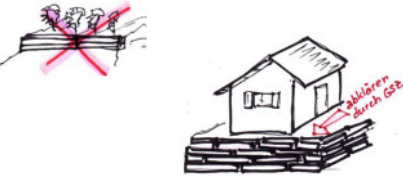
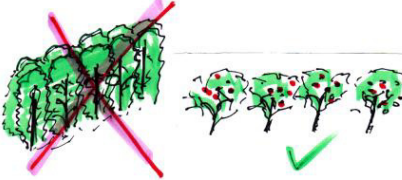
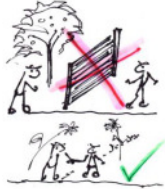


Übrige Anlagen und Einrichtungen	Erläuterungen
<p>Pflanzengerüste (Art. 38)</p> 	<p>Höhe: max. 2 m</p>
<p>Übrige und temporäre Einrichtungen (Art. 50)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompostbehälter, Regenwasser- und Jauchefässer, Gartenmöbel, mobile Spielgeräte und dergleichen sind so aufzustellen, dass sie die Nachbarschaft nicht stören. • Provisorische und behelfsmässige Bauten wie z.B. Partyzelte sind jeweils nach spätestens drei Tagen unaufgefordert wieder restlos abzuräumen. Befristete Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Familiengartenvereins.

2 Begrenzung der Bodenversiegelung (Art. 47)

	<p>Die mit nicht bewuchs- und nicht sickerfähigen Materialien versiegelte Fläche darf 20% der Familiengartenparzelle nicht übersteigen, maximal sind 40 m² erlaubt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche von Gartenhaus und Anbau (ohne Fläche unter Dachvorsprung, sofern diese Fläche unbefestigt ist) • Grundfläche von Gerätekisten • mit Platten oder ähnlichen Materialien belegte Plätze und Wege, inkl. Cheminée/Pizzaofen <p>Nicht als versiegelt gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleine, auf Humus gelegte Schrittplatten mit Abstand von mind. 20 cm • Trockenmauern, Steinhaufen und ähnliche ökologisch wertvolle Objekte • Fläche unter Kompost- und Regenwasserbehältern • Tomatenhäuser mit offenem Erdboden • Schattenplätze und andere Plätze mit unbefestigtem Belag (Kies, Rasen und ähnliches) <p>Flächen- und Streifenfundamente sowie Wege und Plätze aus Gussbeton, Asphalt und ähnlichen Materialien sowie das Ausfüllen von Belägen mit dichten Materialien (Beton, Zement, Mörtel) sind verboten.</p>
---	--

3 Auf Familiengartenparzellen verbotene Elemente und Alternativen dazu

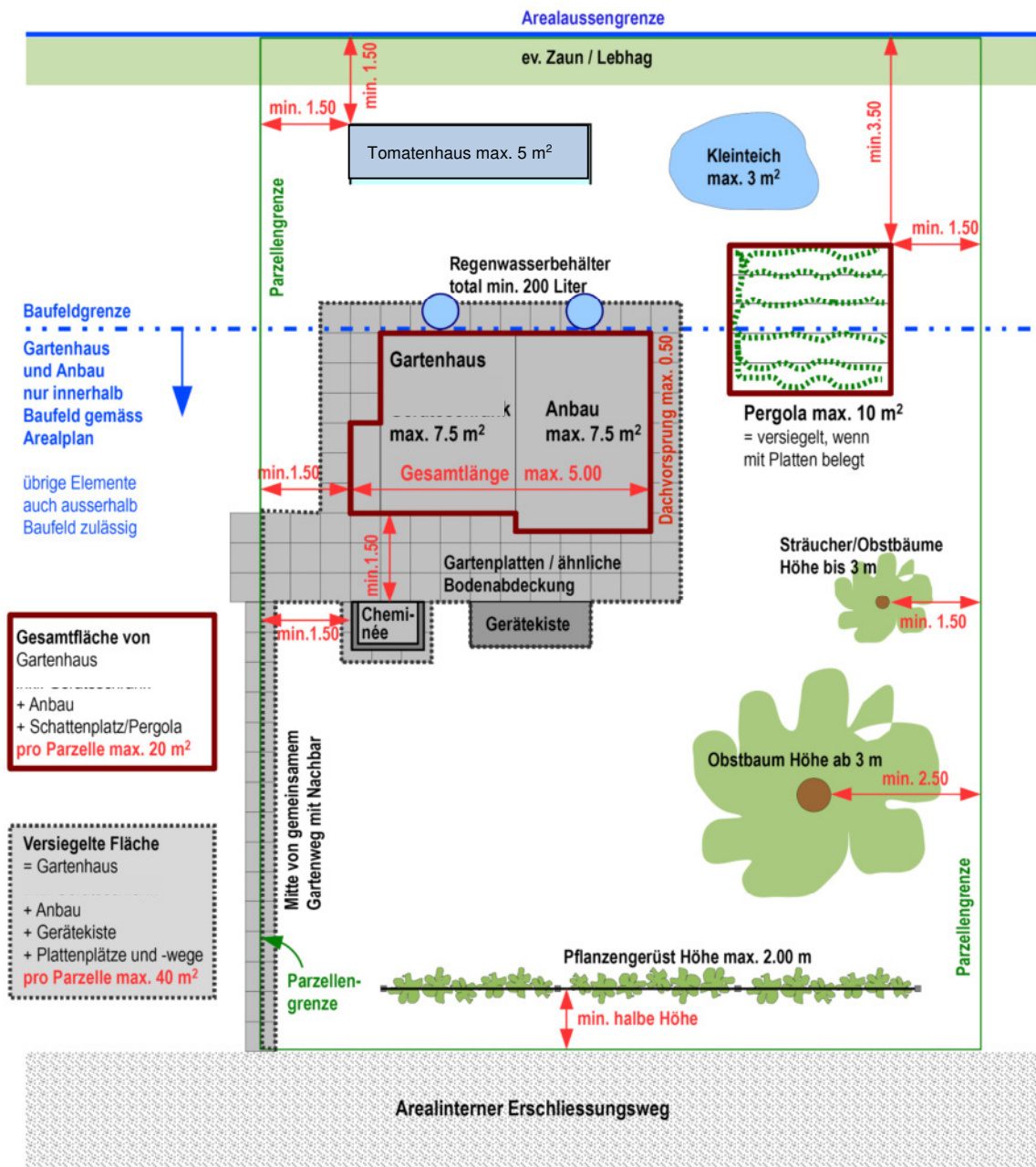
Der Familiengartenverein oder Stadtgärtnerei können jederzeit, insbesondere bei der Rückgabe der Gartenparzelle oder bei Baubewilligungen, die Beseitigung der nicht zulässigen Elemente verlangen. Dies gilt auch für hier nicht aufgeführte Elemente wie z.B. das Gewächshaus.

Verbotene Anlagen u. Einrichtungen	Erläuterungen, Alternativen
<p>Eisenbahnschwellen (Art. 24)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Verwenden von imprägnierten Eisenbahnschwellen ist verboten. Aus solchen können noch während Jahrzehnten gesundheitsgefährdende Substanzen austreten. • Eisenbahnschwellen sind wenn möglich ersatzlos zu entfernen oder z.B. durch Trockenmauern zu ersetzen. • Bei Eisenbahnschwellen, die nur mit erheblichem Aufwand beseitigt werden können, z.B. bei massiven Hangverbauungen, entscheidet die Stadtgärtnerei im Einzelfall über das Vorgehen.
<p>Standortfremde, immergrüne Pflanzen (Art. 16) und Lebhäge (Art. 14)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Pflanzen von standortfremden immergrünen Pflanzen (v. a. Thuja, Zypresse, Scheinzypresse, Kirschlorbeer, Bambus) ist untersagt. Diese Pflanzen stören die optische Durchlässigkeit der Areale, bieten kaum Lebensraum für einheimische Tiere und beeinträchtigen teilweise die natürliche Artenvielfalt. • Zulässig sind einzeln stehende einheimische immergrüne Pflanzen wie z.B. Buchs, Stechpalme oder Liguster (mehr oder weniger immergrün). • Dichte Lebhäge sind auf Familiengartenparzellen (ausser an der Arealaussengrenze, vgl. Arealplan) nicht zulässig.
<p>Sichtschutzwände, Zäune (Art. 29, 38)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Zäune sind auf Familiengartenparzellen (ausser an der Arealaussengrenze) verboten. • Sichtschutzwände sind verboten. • Als Abgrenzung oder Sichtschutz können z.B. Pflanzengerüste oder andere Pflanzungen dienen. Zierelemente wie Torbögen, Rosenbögen usw. sind erlaubt.
<p>Feuerungsanlagen, Öfen (Art. 44)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Als Brennstoff für Öfen ist nur Gas zugelassen. • Mit Holz, Öl oder Kohle betriebene Öfen sind auf Familiengartenparzellen verboten (Ausnahme Pizzaofen). • Die Feuer in diesen Öfen tragen erheblich zur Feinstaubbelastung bei (insbesondere Wintersmog). • Abgase der Feuerungsanlagen sind über das Dach abzuleiten, wobei die Kaminhöhe die Dachfläche rechtwinklig mindestens um 1 m überragen muss. • Die Brandschutzvorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung sind einzuhalten.
<p>Reklameanlagen, Antennen (Art. 46)</p> 	<p>Reklameanlagen, Aussenantennen und Satellitenempfänger sind auf Kleingartenparzellen verboten.</p>

4 Messweise von Bauten und Anlagen

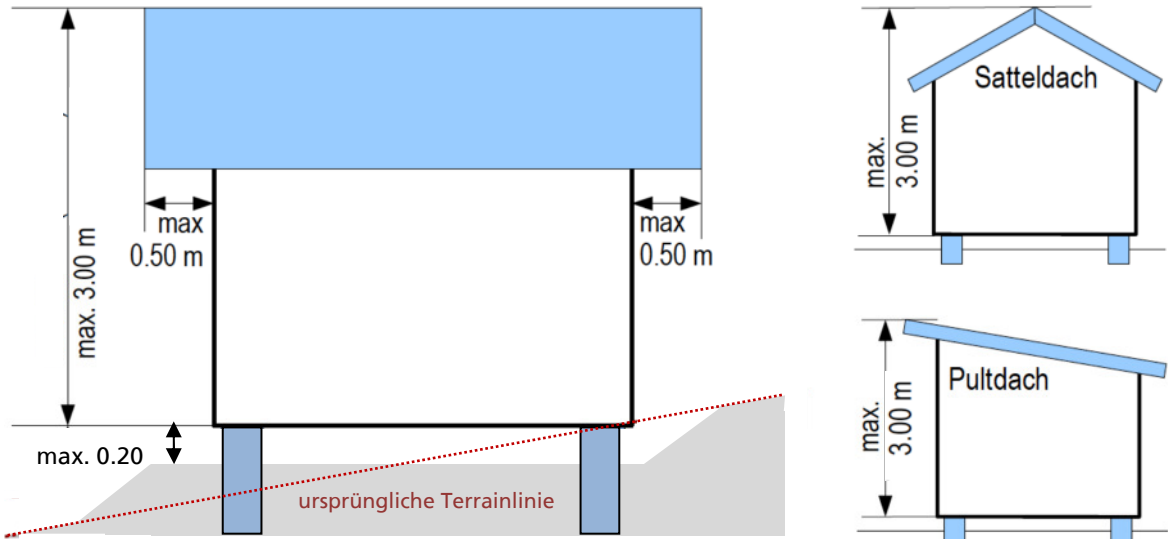
4.1 Bestimmung von Längen, Abständen und Flächen (Parzellenplan)

Die Flächenangaben beziehen sich auf die Familiengartenverordnung. Weitergehende Bestimmungen aus dem Arealplan sind hier nicht aufgezeichnet.



4.2 Bestimmung von Höhen

4.2.1 Firsthöhe und Fundamenthöhe von Gartenhaus und Anbau (Art. 33, 34)

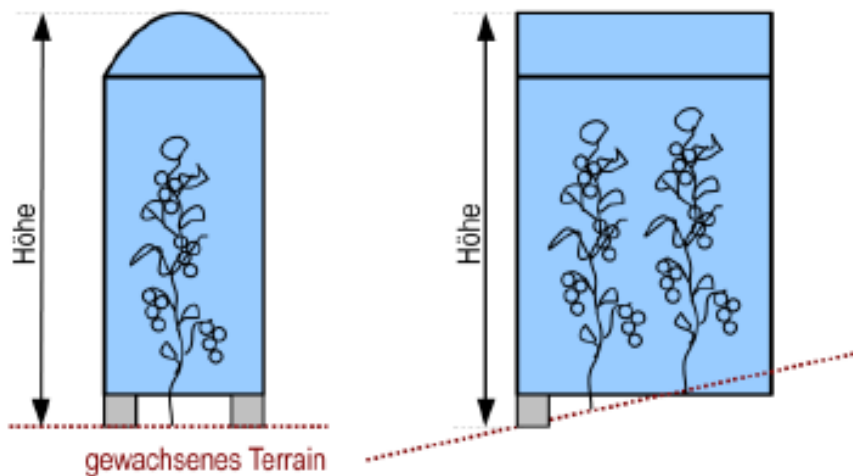


Die Firsthöhe wird ab Unterkante Bodenkonstruktion des Gartenhauses bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

Die Fundamenthöhe wird von der ursprünglichen Terrainlinie zur Unterkante der Bodenkonstruktion des Gartenhauses gemessen. Aufschüttungen im Fundamentbereich werden nicht berücksichtigt.

4.2.2 Höhe von Schattenplatz/Pergola (Art. 36), Tomatenhaus (Art. 39) und Cheminée/Pizzaofen (Art. 40)

Die Höhen von Schattenplatz/Pergola, Tomatenhaus und Cheminée/Pizzaofen werden immer vom gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt gemessen. Die Höhe von allfälligen Fundamenten ist mit zu messen.



In der Grafik ist die Bestimmung der Höhe eines Tomatenhauses dargestellt. Die Höhen von Schattenplatz/Pergola und Cheminée/Pizzaofen werden analog bestimmt.