

Konzept ‹Umgebung / Erschliessung›

Provisorische Festsetzung	Beschluss des Verwaltungsrates vom 12.03.1987
Genehmigung	Beschluss der Generalversammlung vom 16.03.1987.
Revisionen	Beschlüsse der Generalversammlung vom 13.04.1987, 06.03.1989, 11.09.1989, 06.11.1989. Beschluss GV zH. VR vom 18.12.1997 Beschluss Verwaltungsrat vom 03.04.1998
Grundlagen	Art. 3 Statuten der Gemeinschaft Hard AG (GeHa) vom 11.08.1986, rev. 17.05.1993, 13.11.1995, 19.11.1996. Schutzverfügung der Stadt Winterthur vom 12.08.1986, rev. 29.08.1988, 12.07.1996.
Inkraftsetzung, Ergänzungen, Änderungen	Das Konzept tritt nach seiner Festsetzung durch den Verwaltungsrat in Kraft. Ergänzungen/Änderungen dieses Konzeptes können auch in Anhängen geregelt werden
Einhaltung Konzept	Alle AktionärInnen der GeHa sind zur Einhaltung des Konzeptes verpflichtet; sie haben gegebenenfalls diese Verpflichtung an weitere BenutzerInnen, z.B. MieterInnen/UntermieterInnen, Beschäftigte usw. zu überbinden. Die Hausgemeinschaften (BaurechtsnehmerInnen) sind verpflichtet zur Durchsetzung des Konzeptes. Der Verwaltungsrat kontrolliert im Rahmen seiner normalen Tätigkeiten die Einhaltung des Konzeptes.
Funktion Konzept	Das Konzept konkretisiert die Prinzipien der GeHa (Art.3 Statuten) für die Bereiche Umgebung, strassenmässige Erschliessung sowie Parkierung.

. G e m e i n s c h a f t H a r d .

Ziele	<p>Natur als Lebensraum schützen, erhalten und neu gestalten, unter Berücksichtigung ökologischer und landschaftsarchitektonischer Gesichtspunkte.</p> <p>Verkehrsberuhigte und sichere Anlage für die Bewohnerinnen unter Gewährleistung der Interessen des Gewerbes an kurzen Fahrwegen für möglichst ungehinderten Güterumschlag.</p>
Geltungsbereich und Bestandteile	<p>Das Konzept befasst sich mit den folgenden Aspekten:</p> <ul style="list-style-type: none">A Landschaftsarchitektonische ElementeB Private AussenräumeC Gemeinschaftliche AussenräumeD PachtgärtenE LandwirtschaftF ErschliessungG ParkierungH Velounterstände. <p>Im Richtplan 1:500 (Plan 0 vom 16.03.1987, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998) sind die Gestaltungsziele in den Grundzügen dargestellt; dieser Plan ist nicht im Detail verbindlich.</p> <p>Verbindliche Festlegungen werden in verschiedenen Nutzungsplänen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none">Plan 1 Private Aussenräume Mst. 1:500 vom 16.03.1987, rev. 06.03.1989, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.Plan 2 Gemeinschaftliche Aussenräume Mst. 1:500 vom 16.03.1987, rev. 13.04.1987, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.Plan 3 Pachtland Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.Plan 4 Erschliessung / Parkierung Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. 04.03.1991, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.Plan 5 Landschaftsarchitektonische Elemente Mst. 1:500 vom 16.03.1987, rev. 13.04.1987, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998. <p>Sämtliche Pläne sind integrierende Bestandteile des Konzeptes.</p>
A Landschaftsarchitektonische Elemente	<p>Plan 5, Mst. 1:500 vom 16.03.1987, rev. 13.04.1987, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998..</p> <p>Die bezeichneten Elemente sind aus landschaftlichen bzw. historischen Überlegungen zu schützen und in ihrem Charakter zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Pflege und Unterhalt der speziell bezeichneten Elemente obliegen der GeHa.</p>
B Private Aussenräume	<p>Plan 1, Mst. 1:500 vom 16.03.1987, rev. 06.03.1989, aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.</p> <p>Den verschiedenen Hausgemeinschaften sind, als Bestandteil der Baurechtsverträge, Flächen als private Aussenräume zugeordnet (zu jeder ursprünglich vorgesehenen Wohneinheiten</p>

. G e m e i n s c h a f t H a r d .

ca. 150 m²).

Die Gestaltung, Benutzung und der Unterhalt dieser Flächen obliegen den betreffenden Hausgemeinschaften.

An BenutzerInnen von Wohnungen, welche zum Zeitpunkt der Zuordnung der privaten Aussenräume an die Hausgemeinschaften nicht geplant waren bzw. nicht berücksichtigt worden sind, soll Land zu vergleichbaren Konditionen abgegeben werden können (Sonderpacht-verträge). Dazu werden geeignete Flächen aus den Bereichen «Gemeinschaftlicher Aussenraum» und «Pachtgärten» reserviert; solche Verträge können aber auch über andere Flächen aus dem Bereich «Pacht-gärten» abgeschlossen werden.

Vorbehalten bleiben Auflagen, welche sich aus anderen Elementen dieses Konzeptes (z.B. Duldung von Pflegemassnahmen an schutzwürdigen Bäumen, Hecken etc. durch die GeHa) oder aus anderen Konzepten (z.B. Konzept «Energie und Entsorgung») ergeben können,

Die eingetragenen Wegrechte zu Gunsten der GeHa sind dauernd zu gewährleisten.

C Gemeinschaftliche Aussenräume

Plan 2, Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung durch BewohnerInnen und Gewerbetreibende sind Flächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gemäss Plan 2 ausgeschieden.

Gestaltung und Unterhalt obliegen der GeHa.

Die GeHa kann über die Nutzung der Bereiche Reglemente erlassen.

Sonderpachtverträge (siehe Kap. B) können nur über hierfür reservierte Teilflächen abgeschlossen werden.

Das bestehende Gewächshaus westlich Gebäude 105 wird an Interessierte vermietet.

D Pachtgärten

Plan 3, Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.

Für eventuell zusätzlichen Landbedarf für Nutzgärten von BewohnerInnen sind Bereiche für Pachtgärten ausgeschieden. Diese Flächen werden an Interessierte verpachtet.

Sonderpachtverträge (siehe Kap. B) können sowohl über hierfür reservierte Teilflächen als auch über andere geeignete «Pachtgärten»-Flächen abgeschlossen werden.

Pachtverträge von BenutzerInnen von Wohnungen welche aufgeteilt werden sind in der Regel zu kündigen. Die entsprechenden Flächen sollen für den Abschluss der Sonderpachtverträge verwendet werden.

E Landwirtschaft

Plan 3, Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.

Das Land darf nur nach biologisch-organischen oder biologisch dynamischen Grundsätzen bewirtschaftet werden. Die Freihaltezone soll extensiv genutzt werden.

F Erschliessung

Plan 4, Mst. 1:500 vom 11.09.1989, rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.

. G e m e i n s c h a f t H a r d .

Die Haupteinschliessung der Anlage erfolgt für BewohnerInnen, Gewerbetreibende und BesucherInnen von der Hardgutstrasse her. Es wird eine möglichst verkehrsarme, sichere und ruhige Anlage angestrebt.

Zufahrten mit Motorfahrzeugen sind nur für Güterumschlag und in Ausnahmefällen zum Ein- und Aussteigen erlaubt.

Der Hof und dessen Zufahrt sind von Montag bis Freitag 8 - 17 Uhr in erster Linie Umschlagplatz für das Gewerbe.

Gestaltung und Unterhalt der Wege, Plätze und Strassen innerhalb der Anlage obliegen der GeHa.

G Parkierung

Plan 4, Mst. 1:500 vom 11.09.1989,
rev. aoGV 18.12.1997, VR 08.01.1998.

Motorfahrzeuge müssen auf dem Parkplatz bei der Einfahrt abgestellt werden.

Im Werkhof ist das Parkieren für Güterumschlag bis max. einer Stunde auf den dafür vorgesehenen Umschlagplätzen erlaubt.

Von den ParkplatzbenützerInnen wird eine jährliche kostendeckende Parkgebühr verlangt. Die Höhe der Parkgebühr wird vom VR festgelegt.

H Velounterstände

Zu jedem Gebäude sind Bereiche ausgeschieden, innerhalb derer Velounterstände realisiert werden können. Die beabsichtigte Gestaltung ist dem VR zur Bewilligung vorzulegen. Bau und Unterhalt der Unterstände obliegen den jeweiligen Hausgemeinschaften

3. September 1998 GLJJ

Anhang zum Konzept «Umgebung /Erschliessung»

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 3. April 1998 das revidierte Konzept «Umgebung / Erschliessung» (BzHVR vom 18.12.1997) in Kraft gesetzt. Gleichzeitig hat er den von den AktionärInnen geforderten Anhang zum Konzept betreffend «Sonderpacht» wie folgt festgesetzt.

Vorgehen bei Anträgen «Sonderpacht»

Tätigkeiten	Wer	Wenn «Ja»	Wenn «Nein»
1. Prüfung, ob Voraussetzungen für «Sonderpachtvertrag» im Sinne des Konzeptes erfüllt sind	GL	zu 2	Antrag an VR Beschluss VR
2. Prüfung, ob VR Kündigung von unbebauten Parzellen zu beantragen ist, unter Berücksichtigung der nachstehenden Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> · Ev. Anfrage an AntragstellerIn zu bevorzugter Lage · Beurteilung der Zweckmässigkeit der gewünschten bzw. ev. beantragten Fläche · Anhörung von PächterInnen von unbebauten Parzellen, welchen ev. gekündigt werden könnte 	RU/GL an VR	Beschluss VR: Kündigung Pachtvertrag (Kündigungsfrist 3 Monate per 31.10); dann zu 4	zu 3
3. Antrag «Sonderpachtvertrag» über gewünschte Fläche (Vertrag mit HG)	GL an VR	Beschluss VR	Beschluss VR
4. Antrag «Sonderpachtvertrag» über Fläche gekündigter Pachtgarten (Vertrag mit HG)	GL an VR	Beschluss VR	Beschluss VR

3. September 1998 GLJJ